

Repertorium A Nr

/2025

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... dwa tysiące dwudziestego piątego roku (.....2025 r.) przed ..... - notariuszem w Warszawie, w kancelarii notarialnej w Warszawie przy ulicy Złotej 7 lok. 6, stawili się:

1. ....., PESEL ....., zamieszkały: \*\*\*, legitymujący się dowodem osobistym numer \*\*, wydanym z terminem ważności do dnia \*\*\* roku, -- działający w imieniu spółki pod firmą **JM INWESTYCJE 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 04-761 Warszawa, ulica Zwoleńska nr 65A), adres do korespondencji jw., REGON 529178790, NIP 9522258624, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0001116700** (zwanej w dalszej treści umowy **Deweloperem**) - jako członek Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji zgodnie z załączonym do niniejszego aktu wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu ..... 2025 roku, godz. ...., zwany dalej **Przedstawicielem Dewelopera**, -----
2. ...., syn ....., PESEL ....., legitymujący się dowodem osobistym numer ....., wydanym z terminem ważności do dnia ..... roku, ....., -----
3. *jego żona* - ....., córka ....., PESEL ....., legitymująca się dowodem osobistym numer ....., wydanym z terminem ważności do dnia ..... roku, ....., -----  
według oświadczenia oboje zamieszkali: ....., -----  
adres do korespondencji: ....., -----  
adres e-mail do korespondencji: ....., -----  
(zwani dalej **Nabywcą**). -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których numery powołano przy nazwiskach, a stan cywilny Nabywcy notariusz ustaliła na podstawie oświadczenia.-----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności ograniczające bądź wyłączające jego prawidłowe umocowanie do reprezentowania Spółki.-----

Nabywca oświadcza, że nie dokonał, jak i również nie złożył 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.). -----

# UMOWA DEWELOPERSKA

## §1.

### Opis nieruchomości

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) Deweloper jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnica Białoleka, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi **78/2** (siedemdziesiąt osiem łamane na dwa) przy ulicy Czarnocińskiej 8 (osiem), **78/3** (siedemdziesiąt osiem łamane na trzy) i **78/4** (siedemdziesiąt osiem łamane na cztery), wszystkie z obrębu nr 4-04-09 (cztery kreska zero cztery kreska zero dziewięć), o łącznym obszarze 0,1681 ha (tysiąc sześćset osiemdziesiąt jeden dziesięciotysięcznych hektara), oznaczonej według opisu użytków jako R – grunty orne (zwanej dalej **Nieruchomością**), -----
- 2) dla Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WA3M/00137125/9** (litery W, A, trzy, litera M, łamane przez sto trzydzieści siedem tysięcy sto dwadzieścia pięć łamane przez dziewięć), -----
- 3) w dziale II powołanej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest JM INWESTYCJE 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON 529178790, KRS 0001116700 na podstawie umowy sprzedaży, dokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym przez Katarzynę Budner-Domańską – notariusza w Warszawie w dniu 23 października 2024 roku, za numerem Rep. A 7043/2024, -----
- 4) w dziale III powołanej księgi wieczystej wpisana jest nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Stoen Operator sp z o.o. z siedzibą w Warszawie (Regon 140787780, KRS 000270640), polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z urządzeń objętych służebnością przesyłu, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz podmiotów przez nią upoważnionych, w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu, w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, demontażem, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, podłączeniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli, rozbudową złącza, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części nieruchomości obciążonej, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 78/2 obr. 4-04-09 do 1) pasa gruntu o długości 0,50 m przeznaczonego pod linię kablową nN, 2) pasa gruntu o powierzchni 2,00 m<sup>2</sup> – przeznaczonego pod cztery złącza nN. Położenie wyżej wymienionych urządzeń zostało zaznaczone na załączniku graficznym załączonym do aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 18 lipca 2024 roku przez zastępcę notarialnego Annę Zawislak, zastępcę Małgorzaty Pałgan-Paszka – notariusza w Warszawie za nr Rep. A 21674/2024, stanowiącego podstawę wpisu. Każdoczesny właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. Obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu, obciąża spółkę pod firmą Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należyтым utrzymywaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu, -----
- 5) w dziale IV powołanej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma. -----

Powyższe oświadczenia czyniąca notariusz potwierdziła w dniu dzisiejszym wglądem do powołanej wyżej księgi wieczystej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, której wydruk okazano przy niniejszym akcie; z treści tej księgi wieczystej wynika, że w żadnym z działów

księgi nie zarejestrowano wzmianek o wnioskach.-----  
(Opis treści księgi wieczystej i wzmianek będzie aktualizowany na dzień zawarcia umowy deweloperskiej, stosownie do ujawnianych w księdze wieczystej zmian; w opisie księgi wieczystej pojawią się wpisy praw i roszczeń z zawartych umów deweloperskich, przedwstępnych, a ponadto ewentualne wpisy dotyczące hipotek lub roszczeń banków hipotecznych o wpis hipotek na nabywanych lokalach).-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) Nieruchomość wolna jest od wszelkich innych niż opisane wyżej ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipotek, praw lub roszczeń osób trzecich, jak też nie występują w stosunku do niej jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu, -----
- 2) z Nieruchomości nie jest prowadzona egzekucja sądowa lub administracyjna i nie ma podstaw do jej wszczęcia, jak również nie toczy się w stosunku do niego żadne inne postępowanie, w tym wywłaszczeniowe lub scaleniowe, czy też dotyczące prawidłowości nabycia, -----
- 3) Deweloper nie posiada zaległości podatkowych ani innych, do których mógłby mieć zastosowanie art. 34 ustawy Ordynacja podatkowa, -----
- 4) nie została ogłoszona wobec Dewelopera upadłość, ani też nie zachodzą przesłanki jej ogłoszenia, nie toczy się też wobec Spółki postępowanie upadłościowe, likwidacyjne ani restrukturyzacyjne, ani też nie zachodzą przesłanki wszczęcia takich postępowań, -----
- 5) Deweloper nie zawierał żadnych umów z osobami trzecimi o charakterze obligacyjnym, w szczególności umów przedwstępnych, zobowiązaniowych ani żadnych innych, których przedmiotem w całości lub części byłby Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, -----
- 6) Uchwałą nr 1 z dnia 01 sierpnia 2025 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dewelopera wyraziło zgodę na zbywanie udziałów w Nieruchomości jako praw związanych z odrębną własnością lokali, w tym m. in. na zawieranie umów deweloperskich i umów ustanowienia odrębnej własności lokali. -----

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) Deweloper jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wykonuje m.in. roboty ogólnobudowlane związane ze wznoszeniem budynków oraz sprzedaje nieruchomości na własny rachunek, -----
- 2) teren, na którym znajduje się Nieruchomość, jest objęty Uchwałą nr XCII/2347/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 października 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 16 października 2014 r., poz.10296) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa i Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr LEX.I.4131.155.2014.MO z dnia 6.11.2014 oraz wyrokiem WSA sygn. akt IV SA/Wa 45/15 z dnia 14 kwietnia 2015 roku) zgodnie z jakimi Nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem E.4.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; ponadto Nieruchomość znajduje się w rejonie występowania wód gruntowych płycej niż 2 m p.p.t. oraz zawiera obszary obejmujące tereny narażone na zalanie – zasięg zalewu potencjalnego wodą stuletnią o prawdopodobieństwie – 1 %, -----
- 3) Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, -----
- 4) na Nieruchomości Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Osiedle Czarnocińska**” (zwane dalej **Przedsięwzięciem deweloperskim**), -----
- 5) Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest zgodnie z ostateczną Decyzją nr 275/BIA/PB/2024 wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka w dniu 20 sierpnia 2024 roku (znak UD-II-WAB.6740.122.2024.ARU) zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki oraz

projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą JM Inwestycje Sp z o.o. pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z instalacją gazową na działkach nr ew. 78/2, 78/3 i 78/4 z obrębu 4-04-09; przeniesioną na Dewelopera ostateczną Decyzją numer 382/BIA/PB/2024/P wydaną w dniu 07 listopada 2024 roku z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka Decyzja; obie decyzje do dzisiaj nie zostały uchylone, zmienione ani nie wygasły, nie zostały w stosunku do nich wniesione skargi do sądu administracyjnego,-----

- 6) rozpoczęcie sprzedaży Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu 14 sierpnia 2025 r. (14 sierpnia 2025 roku), -----
- 7) rozpoczęcie prac budowlanych w Przedsięwzięciu deweloperskim nastąpiło w dniu 31 października 2024 r. (trzydziestego pierwszego października dwa tysiące dwudziestego czwartego roku), a zakończenie prac budowlanych planowane jest do dnia 15 maja 2026 r. (piętnastego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku),-----
- 8) zgodnie z zawiadomieniem z dnia 27 stycznia 2025r. wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przez Kierownika Działu Numeracji Porządkowej w Wydziale Ewidencji Nazw i Adresów Biura Geodezji i Katastru Nieruchomości nadano numery porządkowe 8 od ulicy Czarnocińskiej dla budynku na działce 78/2, 8A od ulicy Czarnocińskiej dla budynku na działce 78/3 i 8B od ulicy Czarnocińskiej dla budynku na działce 78/4,-----
- 9) w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego na Nieruchomości wybudowane zostaną trzy budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe: jeden w zabudowie wolnostojącej i dwa budynki w zabudowie bliźniaczej wraz z instalacją gazową (zwane dalej **Budynkami**), oznaczone numerami porządkowymi 8, 8A i 8B od ulicy Czarnocińskiej, w których znajdować się będzie łącznie 6 (sześć) samodzielnych lokali, w tym budynek oznaczony numerem porządkowym ..... przy ulicy Czarnocińskiej (zwany dalej **Budynkiem mieszkalnym**), o projektowanej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup> (.....metra kwadratowego). Budynek mieszkalny będzie posiadał następujące cechy istotne: dwie kondygnacje nadziemne, bez podpiwniczenia i poddasze stanowiące przestrzeń nieużytkową; wykonany zostanie w technologii murowanej; budynek posiadać będzie następujące media: wodę i kanalizację z sieci, energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej oraz gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej w ulicy Czarnocińskiej; instalacje: internetową bez osprzętu, alarmową bez osprzętu, elektryczną bez osprzętu, gazową doprowadzoną do łazienki na pierwszym piętrze bez pieca i grzejników, wentylację grawitacyjną; położenie Budynku mieszkalnego na Nieruchomości zostało przedstawione na rzucie, załączonym do prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego aktu, -----
- 10) na Nieruchomości Deweloper wybuduje ponadto 10 (dziesięć) naziemnych miejsc postojowych, które będą objęte zawieranymi przez Dewelopera umowami, na podstawie których właściciele lokali mieszkalnych w Budynkach będą mieli prawo do wyłącznego korzystania ze wskazanych naziemnych miejsc postojowych (zwane dalej **Naziemnymi Miejscami Postojowymi**),-----
- 11) w Budynku mieszkalnym znajdować się będzie m.in. samodzielny **lokal mieszkalny o numerze budowlanym** ....., o projektowanej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (..... i ...../100 metra kwadratowego)), usytuowany na I i II kondygnacji nadziemnej budynku, składający się na parterze z: ..... oraz na piętrze z: ..... (zwany dalej również **Lokalem**), a ponadto pomieszczenie techniczne o projektowanej powierzchni .....i garaż o projektowanej powierzchni ....., które będzie pomieszczeniem przynależnym do lokalu/ będą pomieszczeniami przynależnymi do lokalu; bezpośrednio przy Lokalu zlokalizowany będzie ogródek; Budynek mieszkalny, w tym Lokal zostanie wykończony przez Dewelopera w

standardzie deweloperskim; zakres i standard wykończenia określony jest w prospekcie informacyjnym; -----

- 12) Lokal przedstawiony został na rzucie lokalu, załączonym do prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego aktu, zawierającym ilość i układ oraz powierzchnie pomieszczeń w Lokalu, których ilość i rozmieszczenie mogą ulec zmianie zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu, -----
- 13) pomiar powierzchni użytkowej Lokalu zostanie dokonany według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07, z uwzględnieniem treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.). Pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>, gdy ściany znajdują się w stanie wykończonym (po położeniu tynków). Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie, -----
- 14) z prawem własności Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, ustalony stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, którą stanowić będą: prawo własności Nieruchomości oraz części wybudowanych na Nieruchomości budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności: fundamenty, ściany konstrukcyjne, ściany zewnętrzne, elewacje, dachy, rynny, instalacje, śmietniki, ogrodzenie, domofony, zbiornik lub skrzynia na wody deszczowe, droga wewnętrzna, chodniki, podesty podjazdy do garaży (dalej jako **Nieruchomość wspólna**), -----
- 13) Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Czarnocińskiej. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że: -----

- 1) *od dnia doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, do dnia dzisiejszego nie uległa zmianie treść tego prospektu oraz załączników / od dnia doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, do dnia dzisiejszego do prospektu/do załączników wprowadzono następujące zmiany: \_\_\_\_\_, -----*
- 2) w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zastrzega sobie prawo do ustanawiania na Nieruchomości: dodatkowych służebności gruntowych na rzecz nieruchomości sąsiednich, w tym w celu w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, służebności przesyłu i praw użytkowania na rzecz dostawców mediów oraz hipotek, a ponadto prawo do ujawniania w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń wynikających z umów deweloperskich i umów przedwstępnych, nie dotyczących Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy; nadto w dziale IV księgi wieczystej mogą zostać ujawnione, bez zgody Dewelopera, roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie hipotek na nabywanych lokalach jednocześnie z ich wyodrębnieniem, na zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu, -----
- 3) w przypadku, gdy do dnia podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności, w dziale IV księgi wieczystej figurować będą wpisy hipotek i nie zostanie złożony wniosek o ich wykreślenie, Deweloper zobowiązuje się uzyskać oraz przedłożyć do umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu zgodę wierzyciela hipotecznego na wyodrębnienie Lokalu z księgi Wieczystej bez przenoszenia obciążenia hipotecznego, po wpłacie całej ceny przez Nabywcę, -----
- 4) Deweloper zastrzega sobie prawo wykorzystania innych materiałów budowlanych lub rozwiązań technicznych niż wskazane w załącznikach do niniejszej umowy, pod warunkiem, że nie będzie to

skutkowało pogorszeniem standardu Budynków i Lokalu, określonego w niniejszej umowie lub załącznikach, -----

- 5) Deweloper zastrzega sobie prawo do uzyskania decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 36a ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 2351 ze zm.), w odniesieniu do istotnych zmian i odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie zagospodarowania terenu oraz kubatury Budynków, przy czym zmiany te i odstępstwa nie wpłyną na parametry Lokalu, określone w treści niniejszej Umowy deweloperskiej, w tym w szczególności w Prospekcie informacyjnym, -----

5. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) w dniu \_\_\_\_\_ roku odebrał od Dewelopera doręczony mu prospekt informacyjny, dotyczący Przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z załącznikami, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem umowy, zapoznał się z treścią ww. prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, w pełni go akceptuje i nie wnosi do nich żadnych uwag i zastrzeżeń, -----
- 2) *wyraża zgodę na włączenie opisanych w §1 ust. 4 powyżej zmian do treści niniejszej umowy, -----*
- 3) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z: aktualnym stanem księgi wieczystej, aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego, pozwoleniem na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za okres ostatniego roku oraz projektem budowlanym, -----
- 4) ma świadomość, że w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper ma prawo do ustanawiania na Nieruchomości: dodatkowych służebności gruntowych na rzecz Nieruchomości sąsiednich, służebności przesyłu i praw użytkowania na rzecz dostawców mediów oraz hipotek, prawo do ujawniania w dziale III księgi wieczystej roszczeń wynikających z umów deweloperskich i umów przedwstępnych, nie dotyczących Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, a ponadto, że w dziale IV księgi wieczystej mogą zostać ujawnione, bez zgody Dewelopera, roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie hipotek na nabywanych lokalach jednocześnie z ich wyodrębnieniem, na zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu, na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę i zobowiązuje się ją powtórzyć w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu; w przypadku, gdy do dnia podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności, w dziale IV księgi wieczystej figurować będą wpisy hipotek i nie zostanie złożony wniosek o ich wykreślenie, Deweloper zobowiązuje się uzyskać oraz przedłożyć do umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu zgodę wierzyciela hipotecznego na wyodrębnienie Lokalu z księgi wieczystej bez przenoszenia obciążenia hipotecznego, po wpłacie przez Nabywcę całej ceny, -----
- 5) *nie prowadzi działalności gospodarczej lub zawodowej / lub niniejszej umowy nie zawiera w celu związanym bezpośrednio z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą lub zawodową, ---*
- 6) *(przy małżonkach) – zapis o stosunkach majątkowych małżeńskich, -----*
- 7) nabycie przedmiotu niniejszej umowy finansowane będzie ze środków własnych / i kredytu bankowego udzielonego na ten cel. -----

6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że rozpoczęcie sprzedaży lokali w Przedsięwzięciu deweloperskim, nastąpiło po dniu wejścia w życie Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1177, ze zm.) (zwanej dalej Ustawą), a zatem do niniejszej umowy stosuje się przepisy Ustawy. -----

## §2.

### Umowa rezerwacyjna

*Stawający oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy nie zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej. -----*

*Stawający oświadczają, że w dniu \_\_\_\_\_ roku została zawarta między stronami niniejszej umowy, w zwykłej formie pisemnej, umowa rezerwacyjna nr \_\_\_\_\_, dotycząca Lokalu (zwana dalej Umową rezerwacyjną). Zgodnie z Umową rezerwacyjną Nabywca wpłacił na rachunek bankowy Dewelopera opłatę rezerwacyjną w kwocie \_\_\_\_\_ złotych. -----*

## §3.

### Zobowiązanie do zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynków, ustanowienia odrębnej własności znajdującego się w Budynku mieszkalnym Lokalu mieszkalnego o numerze budowlany ..., opisanego w §1.3 tego aktu i przeniesienia własności Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym/ *pomieszczeniami przynależnymi* oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, na rzecz Nabywcy, za cenę w kwocie \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) złotych brutto (zwaną dalej Ceną), zaś Nabywca zobowiązuje się spełnić świadczenie pieniężne na poczet Ceny i Lokal z prawami związanymi nabyć, *na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej/ w udziałach wynoszących: .... -----*

*W przypadku nabycia w udziałach: Strony postanawiają, że za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy Nabywca odpowiada solidarnie. -----*

2. Strony ustalają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz Nabywcy (zwana dalej **Umową ustanowienia odrębnej własności Lokalu**) zostanie zawarta w terminie najpóźniej do dnia **31 października 2026r.** (trzydziestego pierwszego października dwa tysiące dwudziestego szóstego roku). -----

3. Strony ustalają, że w ramach Ceny w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu zostanie ustalony sposób korzystania z Nieruchomości wspólnej w zakresie przylegających do lokali ogródków, poddasza nieużytkowego w granicach ścian zewnętrznych danego lokalu mieszkalnego oraz części dachu nad tym lokalem w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z przylegającego do Lokalu **ogródka o projektowanej powierzchni ..... m<sup>2</sup> (..... metrów kwadratowych)** zaznaczonego na rzucie, załączonym do prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego aktu, **poddasza nieużytkowego w granicach ścian zewnętrznych Lokalu oraz części dachu nad tym lokalem wraz ze znajdującym się na nim kominem.** -----

Nabywca oświadcza, że w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu wyrazi zgodę na zawieranie przez Spółkę z nabywcami pozostałych lokali umów o podział do korzystania z Nieruchomości wspólnej, dotyczących pozostałych ogródków, poddaszy nieużytkowych, części dachów oraz innych części nieruchomości wspólnej oraz na zmianę takich umów o podział do korzystania z Nieruchomości wspólnej (bez naruszania praw Nabywcy) oraz na ujawnianie wynikających z nich praw w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. -----

4. Strony ustalają, że w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu zostanie ustalony sposób korzystania ze znajdujących się na Nieruchomości naziemnych miejsc postojowych w ten

sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo korzystania z wyłączeniem innych osób z **naziemnego miejsca postojowego nr \_\_\_\_\_**. -----

Nabywca oświadcza, że w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu wyrazi zgodę na zawieranie przez Dewelopera z nabywcami pozostałych lokali, umów o podział do korzystania dotyczących pozostałych znajdujących się na Nieruchomości miejsc postojowych. -----

5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----
- z tytułu zbycia przedmiotu niniejszej umowy, Deweloper opodatkowany jest tym podatkiem i nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku, a Cena została skalkulowana przy stawce i zasadach naliczania podatku VAT obowiązujących w dniu dzisiejszym, -----
- *na Cenę w łącznej kwocie \_\_\_\_\_ złotych brutto, składa się: cena netto w łącznej kwocie \_\_\_\_\_ złotych i podatek VAT w łącznej kwocie \_\_\_\_\_ złotych, w tym cena za Lokal w kwocie \_\_\_\_\_ złotych brutto, za pomieszczenie techniczne w kwocie \_\_\_\_\_ złotych brutto, za garaż w kwocie \_\_\_\_\_ złotych brutto i za prawo do korzystania z naziemnego miejsca postojowego w kwocie \_\_\_\_\_ złotych brutto.*-----

6. Strony ustalają, że: -----

- 1) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu lub powierzchnia pomieszczenia przynależnego/ *pomieszczeń przynależnych*, po dokonaniu ostatecznego obmiaru, okaże się większa niż określona w niniejszej Umowie, Cena nie ulegnie zmianie,-----
- 2) w przypadku, gdy łączna powierzchnia użytkowa Lokalu oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego/ *pomieszczeń przynależnych*, po dokonaniu ostatecznego obmiaru, okaże się mniejsza: -----
  - Cena nie ulegnie zmianie, o ile zmniejszenie powierzchni nie będzie większe niż 2% (dwa) procent w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej Lokalu oraz powierzchni pomieszczenia przynależnego/ *pomieszczeń przynależnych* (tolerancja powierzchni), albo -----
  - Cena zostanie obniżona o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy łącznej powierzchni użytkowej Lokalu oraz powierzchni pomieszczenia przynależnego/ *pomieszczeń przynależnych* powyżej przyjętej tolerancji powierzchni oraz kwoty \_\_\_\_\_ złotych brutto za każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Lokalu i pomieszczenia przynależnego/ *pomieszczeń przynależnych*, z zastrzeżeniem §4 ust. 6.-----

#### §4.

##### Cena

1. Strony zgodnie ustalają, że Cena zostanie przez Nabywcę zapłacona Deweloperowi według harmonogramu płatności, stanowiącego załącznik do niniejszego aktu. -----

2. Strony oświadczają, że: -----

- a) *kwocie ..... złotych, po jej wpłaceniu na rachunek bankowy wskazany poniżej oraz po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, zostaną nadane skutki prawne Zadatku, o których mowa w art. 394 kodeksu cywilnego; Strony ustalają, że wpłata ww. kwoty \_\_\_\_\_ złotych może nastąpić nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy i nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, lub -----*



kwocie \_\_\_\_\_ złotych, po jej wpłaceniu na rachunek bankowy wskazany poniżej oraz po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, zostaną nadane skutki prawne **Zadatku**, o których mowa w art. 394 kodeksu cywilnego; Stawający ustalają że wpłacona przez Nabywcę na rachunek bankowy Dewelopera opłata rezerwacyjna w kwocie \_\_\_\_\_ złotych, zostanie przekazana przez Dewelopera na indywidualny rachunek Nabywcy, o którym mowa w pkt b) poniżej; Strony ustalają że wpłata przez Nabywcę pozostałej kwoty \_\_\_\_\_ złotych może nastąpić nie wcześniej niż w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy i nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, -----

- b) datą zapłaty przez Nabywcę jest dzień uznania wpłaconej przez Nabywcę kwoty na indywidualnym rachunku Nabywcy o numerze: \_\_\_\_\_ założonym w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Przedsięwzięcia deweloperskiego przez bank ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach (zwanym dalej „**Indywidualnym rachunkiem Nabywcy**”). -----

Nabywca wnosi o przekazanie uiszczonej przez niego opłaty rezerwacyjnej wskazanej w § 2 niniejszego aktu w kwocie .... (...) złotych na ww. indywidualny rachunek na poczet Ceny, na co Przedstawiciel Dewelopera wyraża zgodę. -----

3. Strony Umowy postanawiają, że o terminach płatności Nabywca będzie zawiadamiany przez Dewelopera wezwaniem do zapłaty, za pośrednictwem poczty elektronicznej wysłanym na wskazany adres mailowy, z 14-dniowym terminem płatności od dnia wysłania wezwania drogą elektroniczną, z wyłączeniem płatności określonych w harmonogramie płatności według dat dziennych. -----

4. Deweloper jest upoważniony do przysyłania Nabywcy faktur VAT bez jego podpisu; Deweloper wystawi fakturę VAT w terminie nie później niż do 15 (piętnastego) dnia miesiąca, następującego po miesiącu zaksięgowania na rachunku bankowym Dewelopera wypłaconej przez bank odpowiedniej wpłaty Nabywcy. -----

5. Nabywca oświadcza, iż akceptuje przysyłanie i udostępnianie przez Dewelopera, w ramach usługi e-Faktura dokumentów w formie elektronicznej (w szczególności: faktur, faktur korygujących, duplikatów faktur, not, not korygujących), na wskazany adres e-mail, zgodnie z przepisem art. 106n ustawy o podatku od towarów i usług; przy czym Deweloper jest upoważniony również do wystawiania faktur w drodze pisemnej i wysyłania ich Nabywcy listem zwykłym za pośrednictwem operatora pocztowego.-----

6. Jeżeli po dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT za przedmiot umowy ulegnie podwyższeniu, Deweloperowi przysługuje prawo odpowiedniego podwyższenia ceny brutto.-

7. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT oraz podwyższenia ceny brutto przez Dewelopera, w sytuacji, o której mowa powyżej, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy; prawo to Nabywca może wykonać w terminie 14 (czternastu) dni od poinformowania go przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny. -----

8. Jeżeli po dniu zawarcia niniejszej umowy stawka podatku VAT za przedmiot umowy ulegnie obniżeniu, Deweloper ustali nową cenę brutto, informując Nabywcę o wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływie na cenę, na piśmie. -----

9. Umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu zostanie zawarta po uprzedniej zapłacie przez Nabywcę całej Ceny, zgodnie z harmonogramem płatności, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu. -----

10. W przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie wymagalnych rat płatności na poczet Ceny, Deweloper ma prawo naliczenia Nabywcy odsetek ustawowych za opóźnienie. -----

## §5.

### **Rachunek Powierniczy Harmonogram płatności**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, ING Bank Śląski z siedzibą w Katowicach prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (nr rachunku: 95 1050 1025 1000 0090 8550 4349), przy czym: -----

- 1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, -----
- 2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
- 3) bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia niniejszej 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, -----
- 4) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne, wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego Umowę przeniesienia własności Lokalu, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca,-----
- 5) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie; Koszty kontroli ponosi Deweloper, -----
- 6) prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, -----
- 7) w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (kasą) umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, -----
- 8) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,-----
- 9) w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w pkt 8) powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku,-----

- 10) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w pkt 8) powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, -----
- 11) Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w pkt 10) powyżej,-----
- 12) Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą; w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy potwierdzające, że ten rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. -----

2. Przedsięwzięcie deweloperskie będzie realizowane według harmonogramu, szczegółów każdego z etapów określone są w prospekcie informacyjnym.-----

3. Harmonogram Przedsięwzięcia deweloperskiego: -----

- Etap I – 25% (zakup gruntu, stan zero: roboty ziemne, fundamenty, izolacja pozioma i pionowa fundamentów) – termin zakończenia etapu I: 15 grudnia 2024 roku,-----
- Etap II – 25% (stan surowy parter: instalacje pod posadzkowa, kanalizacyjna, szlichta betonowa, ściany konstrukcyjne, strop nad garażem, schody między parterem a piętrem) - termin zakończenia etapu II: 28 marca 2025 roku,-----
- Etap III – 25% (stan surowy otwarty: ściany działowe parteru, ściany konstrukcyjne piętra, ściany działowe piętra, pokrycie dachu) - termin zakończenia etapu III: 31 lipca 2025 roku,-----
- Etap IV – 15% (stan surowy zamknięty: okna, tynki wewnętrzne, wylewki parter i piętro, instalacje wewnętrzne) - termin zakończenia etapu IV: 30 listopada 2025 roku,-----
- Etap V – 10% (elewacja, teren zewnętrzny: elewacja, ogrodzenie, droga, instalacje zewnętrzne – przyłącza do budynków) - termin zakończenia etapu V: 15 maja 2026 roku. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Ustawą Deweloper zobowiązany jest do odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej Funduszem), na zasadach określonych w Ustawie, przy czym zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku (Dz.U. 2022 poz. 1341), wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na ww. fundusz, należnej od Dewelopera, na dzień zawarcia niniejszej umowy, wynosi 0,45% od każdej wpłaty dokonywanej przez Nabywcę. --

## §6.

### Wydanie Lokalu

1. Strony umowy ustalają następującą procedurę odbioru Lokalu: -----

- 1) odbiór (wydanie) Lokalu nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków, ale nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. (trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), -----
- 2) odbiór Lokalu Deweloper może uzależnić od zapłaty przez Nabywcę całej Ceny, -----

- 3) termin odbioru Lokalu wyznaczy Deweloper i zawiadomi Nabywcę na piśmie o terminie odbioru, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem,-----
- 4) odbiór Lokalu jest dokonywany w obecności Nabywcy,-----
- 5) z odbioru Lokalu sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu; w protokole odnotowuje się również ewentualną odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera,-----
- 6) Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, przekazać Nabywcy na papierze lub na trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach; jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad lub o odmowie uznania wad w ww. terminie, uważa się że wady uznał, -----
- 7) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru Lokalu, usunąć uznane wady Lokalu, przy czym jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wady, wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy, -----
- 8) Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną, a Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa powyżej; tryb postępowania w takim przypadku reguluje art. 41 Ustawy,-----
- 9) Nabywca od dnia odbioru ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i braki wykonanych elementów, instalacji, wyposażenia w Lokalu wynikłe z prowadzenia przez niego robót wykończeniowych, jak również za szkody powstałe na skutek włamania, kradzieży i innych.-----

2. Nabywca od dnia odbioru Lokalu zobowiązuje się do:-----

- 1) prowadzenia wszystkich prac wykończeniowych wewnątrz Lokalu na własne ryzyko i koszt, -----
- 2) prowadzenia prac wykończeniowych z zachowaniem szczególnej dbałości o wygląd i stan nieruchomości wspólnej, -----
- 3) usunięcia wszelkich zanieczyszczeń, zabrudzeń, uszkodzeń spowodowanych przez siebie bądź osoby trzecie działające na jego zlecenie i przywrócenia do stanu poprzedniego, -----
- 4) udostępnienia Deweloperowi i przedstawicielom Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Lokalu, w przypadku powzięcia wątpliwości przez Dewelopera co do zgodności prowadzonych przez Nabywcę prac wykończeniowych z wymogami bezpieczeństwa, przepisami prawa budowlanego i zasadami współżycia społecznego, -----
- 5) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe na skutek działań osób trzecich, którym Nabywca zlecił wykonanie robót wykończeniowych w Lokalu, jak i na skutek wadliwych materiałów wykorzystywanych przez Nabywcę bądź osoby trzecie, którym zlecił roboty wykończeniowe, -----
- 6) nieumieszczania na nieruchomości wspólnej, a w szczególności na ogrodzeniach ogródków - reklam, szyldów, ogłoszeń. -----

## §7.

### Prawo odstąpienia

Strony zgodnie ustalają, że: -----

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: -----

- a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -
- b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----

- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, 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, -----
- d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy, -----
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy, -----
- f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej umowie, -----
- g) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, -----
- h) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o którym mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, -----
- i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie, -----
- j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----
- k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----
- l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) – e) powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy; w takim przypadku, Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w §8 tego aktu. -----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, -----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, -----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, -----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego z tytułu zapłaty Ceny, w terminie lub wysokości określonych w załączniku do niniejszego aktu, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia wezwania Nabywcy, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego, przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

9. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, w przypadku, gdy Nabywca odmówi złożenia oświadczeń w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu, do których zobowiązał się w §3 niniejszej umowy, w zakresie wyrażenia zgody na podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków, poddaszy, części dachów i naziemnych miejsc postojowych;

oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia, w którym Umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu miała być zawarta; w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą przez Nabywcę kwotę na poczet Ceny, pomniejszoną o Zadek. -----

**10.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy, w przypadku dwukrotnej odmowy Nabywcy odbioru Lokalu (z zastrzeżeniem stwierdzenia wady istotnej Lokalu) lub dwukrotnej odmowy podpisania przez Nabywcę aktu notarialnego, przenoszącego na niego prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni; oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia, w którym Umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu miała być zawarta; w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą przez Nabywcę kwotę na poczet Ceny, pomniejszoną o Zadek. -----

**11.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (wyrażoną w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z Księgi Wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę. -----

**12.** W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w ust. 11 powyżej, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy; w przypadku uchybienia ww. obowiązku, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 50.000,- (pięćdziesiąt tysięcy) złotych w terminie 14 (czternastu) dni od wezwania Nabywcy do zapłaty przez Dewelopera; zapłata kary umownej może też nastąpić, według uznania Dewelopera poprzez potrącenie jego wierzytelności o zapłatę tej kary, z wierzytelnością Nabywcy o zwrot wpłaconych przez niego kwot na poczet Ceny; Deweloper zastrzega żądanie od Nabywcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej. -----

**13.** W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy, przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

**14.** W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu ww. oświadczeń. -----

**15.** W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 14 (czternastu) dni od daty odstąpienia od umowy i otrzymania przez Dewelopera zgody Nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w ust. 11 powyżej lub jej rozwiązania. Deweloper zobowiązuje się do niezwłocznego wystawienia i doręczenia Nabywcy faktur korygujących, a Nabywca zobowiązuje się do potwierdzenia w formie elektronicznej ich otrzymania, w przypadku skorzystania przez Dewelopera z usługi e-faktura lub do ich podpisania i niezwłocznego odesłania Deweloperowi, w przypadku wystawienia i doręczenia faktur w drodze pisemnej za pośrednictwem operatora pocztowego. -----

## **§8.**

### **Kary umowne**

**1.** W przypadku opóźnienia Dewelopera w wydaniu Nabywcy Lokalu (zgodnie z terminem wskazanym w §6 niniejszej umowy) Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości odsetek ustawowych za opóźnienie w skali roku, liczonych od Ceny za każdy dzień opóźnienia, począwszy od pierwszego dnia opóźnienia, z tym, że maksymalna wysokość należnej kary umownej nie może przekraczać 4,5 % (cztery i pół procent) Ceny. -----

2. W przypadku nieodebrania lub niestawienia się przez Nabywcę do odbioru Lokalu lub odmowy odbioru Lokalu (z zastrzeżeniem stwierdzenia wady istotnej Lokalu), Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości odsetek ustawowych za opóźnienie w skali roku, liczonych od Ceny za każdy dzień opóźnienia, począwszy od dnia następującego po terminie wyznaczonym na odbiór Lokalu, z tym, że maksymalna wysokość należnej kary umownej nie może przekraczać 4,5 % (cztery i pół procent) Ceny. -----

3. W przypadku niestawienia się Dewelopera w celu zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu lub niezawarcia przez Dewelopera Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu w terminie wskazanym w umowie, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości odsetek ustawowych za opóźnienie w skali roku, liczonych od Ceny za każdy dzień opóźnienia, począwszy od dnia następnego po upływie terminu na zawarcie Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, wskazanego w niniejszej umowie. -----

4. W przypadku niestawienia się Nabywcy w celu zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu lub niezawarcia przez Nabywcę Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu w terminie wskazanym w umowie, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości odsetek ustawowych za opóźnienie w skali roku, liczonych od Ceny za każdy dzień opóźnienia, począwszy od dnia następującego po upływie terminu na zawarcie Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, wskazanego w niniejszej umowie. -----

5. W przypadku, gdy Nabywca odmówi złożenia oświadczeń w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu, do których zobowiązał się w §3 niniejszej umowy, w zakresie: wyrażenia zgody na podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie ogródków, poddaszy, części dachów i naziemnych miejsc postojowych, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 20.000,- (dwadzieścia tysięcy) złotych. -----

6. Każda ze Stron może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----

## **§9**

### **Zarząd nieruchomością wspólną**

1. Strony Umowy postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany na zasadach określonych w art. 18 i następnych ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. -----

2. Od dnia odbioru Lokalu Nabywca Lokalu zobowiązuje się pokrywać koszty związane z eksploatacją Lokalu oraz Nieruchomości wspólnej. -----

Koszty związane z centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą, kanalizacją i energią elektryczną rozliczane będą wg wskazań indywidualnych liczników. -----

Koszty związane z dostawą energii elektrycznej i wody dla części wspólnej nieruchomości, utrzymania czystości, wywozu nieczystości stałych, konserwacji i drobnych napraw, odśnieżania, utrzymania zieleni, zarządu nieruchomością wspólną będą ponoszone przez Nabywcę w części odpowiadającej przysługującemu udziałowi Nabywcy w Nieruchomości wspólnej. -----

Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wszyscy właściciele lokali zobowiązani będą do współponoszenia kosztów związanych z odśnieżaniem Nieruchomości wspólnej, posadowieniem, eksploatacją, konserwacją i naprawą infrastruktury technicznej i urządzeń służących do obsługi osiedla, w tym drogi wewnętrznej, ogrodzenia, bramy wjazdowej z furtką, domofonu, skrzynek na listy, śmietników, zbiornika lub skrzyni na wody deszczowe oraz dostawy energii elektrycznej do tych urządzeń w udziale 1/6 (jedna szósta) części. -----

3. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że od dnia zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej

własności Lokalu, zobowiązany będzie do uiszczania podatku od nieruchomości. -----

## **§10.**

### **Zawarcie Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu**

1. Umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu zostanie zawarta przed notariuszem w uzgodnionej przez Strony kancelarii notarialnej. -----
2. Deweloper poinformuje Nabywcę za pomocą listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o terminie zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, nie później niż na 14 dni przed jej planowanym zawarciem. -----
3. Koszty zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, to jest koszty taksy notarialnej, podatku VAT od taksy notarialnej, opłaty sądowej i wypisów aktu notarialnego (z wyjątkiem wypisów przeznaczonych dla Dewelopera) obciążą Nabywcę. -----

## **§11.**

### **Zawiadomienia i cesja**

1. Wszelkie doręczenia pism pomiędzy Stronami będą dokonywane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z wyłączeniem: wezwań Nabywcy do zapłaty, o których mowa w §4 ust. 3 tego aktu oraz doręczania faktur, w przypadku korzystania przez Dewelopera z usługi E-faktura. -----
2. Strony Umowy zobowiązują się do wzajemnego informowania o wszelkich zmianach danych wskazanych w komparycji niniejszego aktu, w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany. ----
3. Zawiadomienia oraz wszelkie dokumenty uznane będą za doręczone z chwilą doręczenia.
4. W przypadku braku odbioru lub odmowy odbioru doręczeń dokonanych w powyższym trybie, Strony postanawiają, iż upływ 14 (czternastu) dni od dnia pozostawienia awizo w skrzynce pocztowej poczytywany będzie za skuteczne doręczenie. -----
5. Strony ustalają, że Nabywca za pisemną zgodą Dewelopera ma prawo przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy deweloperskiej. -----

## **§12.**

### **Załączniki**

Załącznikami do niniejszego aktu są:-----

- 1) Prospekt informacyjny Przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z załącznikami tj.: rzutem kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu oraz pomieszczenia przynależnego/ *pomieszczeń przynależnych*, szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia, opisem standardu wykończenia Lokalu, budynków i terenu wokół budynków oraz wzorem umowy deweloperskiej,-----
- 2) Harmonogram płatności,-----
- 3) Klauzula informacyjna,-----
- 4) Rzut naziemnych miejsc postojowych.-----

## **§13.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Strony ustalają, że ewentualne zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem ich nieważności. -----
2. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie zastosowanie mają przepisy: Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego



oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa. -----

3. Zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy, wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----

#### **§14.**

##### **Pouczenia**

Notariusz poinformowała Stawających o treści odpowiednich przepisów Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (w tym dotyczących Funduszu), art. 394 kodeksu cywilnego oraz o konsekwencjach ujawnienia roszczeń wynikających z niniejszej umowy w dziale III księgi wieczystej. -----

Notariusz poinformowała nadto Stawających o treści art. 626<sup>4</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku ciąży na stronie czynności notarialnej. -----

#### **§15.**

##### **Wniosek o wpis roszczenia**

Wobec zawarcia umowy, dokumentowanej tym aktem umowy, strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej o numerze **WA3M/00137125/9** roszczenia o wybudowanie budynku przy ul. Czarnocińskiej 8, 8A lub 8B, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym \_\_\_\_ i przeniesienie jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z ww. lokalu na rzecz Nabywcy. -----

#### **§16.**

##### **Zobowiązanie do udzielenia pełnomocnictw**

Nabywca oświadcza, że w Umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do: -----

- zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z Lokalem, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziału do przepisów Ustawy o własności lokali, przy czym pełnomocnictwo to wygaśnie z dniem ustanowienia odrębnej własności ostatniego lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
- składania oświadczeń, w przedmiocie ustanowienia na Nieruchomości dodatkowych służebności przesyłu bądź praw użytkowania na rzecz dostawców mediów oraz ustanawiania niezbędnych służebności gruntowych lub prawa użytkowania na Nieruchomości, w tym na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz zmiany ich treści. -----

#### **§17.**

##### **Koszty**

Opłaty od czynności dokumentowanej tym aktem wynoszą: -----

- tytułem opłaty sądowej, co pobrano na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U z 2023r., poz. 1144, j.t.) – 150 zł, co zarejestrowane zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, -----

- tytułem opłaty za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która to opłata w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej - na podstawie art. 84 a §5 ustawy Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) – 5 zł,-----
- tytułem taksy notarialnej na podstawie §3 i §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2020r., poz. 1473, j.t.) – ..... zł,-----
- tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 w związku z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024r., poz. 361, j.t.) w wysokości 23% od kwoty taksy notarialnej - ..... zł. -----

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT oraz kosztów wypisów tego aktu, które to koszty wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Umowa dokumentowana niniejszym aktem nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024r., poz. 295, j.t. ze zm.).-----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**