

AKT NOTARIALNY

Dnia ... dwa tysiące dwudziestego piątego (....2025) roku, przed notariuszem Sylwestrem Grzebinogą, w jego Kancelarii Notarialnej mieszczącej się w Piasecznie przy ulicy Tadeusza Kościuszki 10, stawili się:-----

1), syn .., według oświadczenia zamieszkały w .. przy ulicy .., kod pocztowy ..., legitymujący się dowodem osobistym o serii i numerze .., ważnym do dnia ... roku, numer PESEL: ..., **działający przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą SŁONECZNA PARK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piasecznie**, adres: ul. Kościuszki 10 lok. 1, kod 05-500 Piaseczno (REGON: 528484590, NIP: 1231555879) wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001102340 - **jako Członek Zarządu uprawniony samodzielnie do jej reprezentacji** zgodnie z okazaną przy niniejszym akcie informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień ... 2025 roku, godz. ...;-----

Tomasz SADOWSKI oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności ograniczające lub wyłączające reprezentowanie przez niego wskazanej wyżej osoby prawnej, oraz zapewnia, że do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie żadne dane wynikające z okazanych informacji z rejestru przedsiębiorców.-----

----- **Tomasz SADOWSKI** działający w imieniu i na rzecz Spółki zwany będzie w dalszej części aktu także jako „**Przedstawiciel Dewelopera**”, a spółka pod firmą: **SŁONECZNA PARK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piasecznie** zwana będzie w dalszej części aktu także jako „**Deweloper**” lub „**Sprzedający**”.-----

2).,-----3).,---

Ad 2) i 3) zwani w dalszej części aktu także jako „**Nabywcy**”.-----

Deweloper i Nabywcy zwani są w dalszej części niniejszego aktu także „**Stronami**”.-

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery powołano przy nazwiskach stawających.-----

Notariusz dokonał także weryfikacji numerów PESEL osób biorących udział w niniejszej czynności w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (Dz. U. z 2022 r. poz. 1191 oraz z 2023 r. poz. 497 i 1394) i ustalił, że numery te nie są zastrzeżone. Stawający oświadczają także, iż nie dokonali oni zastrzeżenia numeru PESEL, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e powołanej wyżej ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

Nieruchomości

I. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest wyłącznym właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym **102** (sto dwa), identyfikator działki: 141803_2.0025.102, o powierzchni 0,2030 ha (dwa tysiące trzydzieści dziesięciotysięczne hektara) położonej w miejscowości Stara Iwiczna, Gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WA5M/00298520/8**.-----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że prawo własności, opisanej wyżej nieruchomości Spółka nabyła od osoby fizycznej, w drodze Umowy sprzedaży z dnia dwudziestego siódmego listopada dwa tysiące dwudziestego czwartego (27.11.2024) roku, zawartej przed Sylwestrem Grzebinogą, notariuszem w Piasecznie i zapisanej w Repertorium A za numerem 5092/2024.--

II. Czyniący niniejszą czynność notariusz w dniu dzisiejszym poprzez zamieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dokonał przeglądu księgi wieczystej numer **WA5M/00298520/8** i ustalił, że księga ta zawiera następujące wpisy:-----

a) w dziale I-O wpisana jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki oznaczonej numerami ewidencyjnymi 102 (sto dwa), identyfikator działki: 141803_2.0025.102, o powierzchni 0,2030 ha (dwa tysiące trzydzieści dziesięciotysięczne hektara) położonej w miejscowości Stara Iwiczna, Gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim; ponadto w dziale tym brak jest wzmianek o wnioskach;-----

b) w dziale I-SP brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach;-----

c) w dziale II własność wpisana jest na rzecz: Wojciecha Adama GRZEGORCZYK, syna Jana i Władysławy, w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) części, Wojciecha Waldemara ŚCISŁOWSKIEGO, syna Wojciecha i Alicji, w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części, Beaty Marioli ŚCISŁOWSKIEJ, córki Wojciecha i Marioli, numer PESEL 93021611085, w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części; ponadto w dziale tym widnieje jedna wzmianka Dz. Kw. 37615/24 z dnia 28.11.2024 r., wpis prawa własności/współwłasności, który dotyczy wpisu Dewelopera jako właściciela w całości;-----

d) w dziale III widnieje następujący wpis:-----

- **pod nr 1)** Roszczenie: Roszczenia na rzecz spółki pod firmą Fortis Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piasecznie wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25.04.2024 roku (Rep. a nr 1695/2024); ponadto w dziale tym widnieje jedna wzmianka Dz. Kw. 37615/24 z dnia 28.11.2024 r.- wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności, która dotyczy wykreślenia przedmiotowego w związku zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży przez Dewelopera, jako podmiotu wskazanego przez spółkę pod firmą: Fortis Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piasecznie, (REGON: 528484590, KRS: 0001102340);-----

e) w dziale IV brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach;-----

III. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:-----

1) poza opisanymi wyżej wzmiankami do chwili obecnej wpisy w powołanych wyżej księgach wieczystych, dotyczące nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszej umowy nie uległy zmianie a do Sądu nie wpłynęły żadne inne wnioski o dokonanie w nich wpisów,-----

2) stan prawny nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy wynikający ze wskazanej powyżej treści wpisów w księgach wieczystych jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,-----

3) nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej umowy wolne jest od wszelkich ograniczonych praw rzeczowych, wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nie jest obciążona prawem pierwokupu czy odkupu, wszystkie świadczenia związane z eksploatacją przedmiotowej nieruchomości są opłacane na bieżąco we właściwej wysokości, nie toczy się żadne postępowanie sądowe lub administracyjne dotyczące nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy, nie są zawarte żadne umowy najmu czy dzierżawy, na podstawie których znajdowałyby się ona w posiadaniu osób trzecich,-----

4) przedmiotowa nieruchomość nie są przedmiotem żadnego postępowania sądowego, administracyjnego lub egzekucyjnego,-----

5) przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej;-

6) Nieruchomość:-----

- nie jest zanieczyszczona żadnymi niebezpiecznymi lub szkodliwymi materiałami i substancjami,-----
- nie podlega przepisom ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego,-
- nie jest w całości lub części lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, -----
- nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji,-----
- nie stanowi w całości lub w części śródlądowych wód stojących w rozumieniu art. 217 ust. 13 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku, -----
- nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, o której mowa w ustawie z dnia 20 października 1994 roku o specjalnych strefach ekonomicznych,
- nie jest położona na terenie parku narodowego w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie znajduje się na niej obiekty archeologiczne lub paleontologiczne, ani obiekty objęte ochroną przyrodniczą, -----

7) Deweloper 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, -----

8) nie została ogłoszona upadłość Dewelopera, ani nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości, -----

9) w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----

10) na Nieruchomości znajdują się dreny melioracyjne,-----

11) Spółka jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w dalszej treści tego aktu „Ustawą”, a umowa objęta niniejszym aktem zawierana jest celem ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę praw uregulowanych w przepisach tej ustawy.-----

§ 2.

Przedsięwzięcie deweloperskie i zadanie inwestycyjne

1. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że na nieruchomości opisanej w § 1 powyżej, Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie obejmujące budowę czterech budynków

mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z urządzeniami budowlanymi w tym instalacją gazową.-----

Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na podstawie ostatecznej Decyzji Starosty Piaseczyńskiego Nr 1580/2024, wydanej w dniu 26 września 2024 roku, znak ARB.6740.855.2024.AM, na podstawie których zatwierdzony został projekt budowlany i udzielono Spółce pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z urządzeniami budowlanymi w tym instalacją gazową wraz z rozbiórką budynku gospodarczego i mieszkalnego jednorodzinnego. -----

Przedstawiciel Spółki oświadcza, iż wskazana wyżej decyzja nie została zaskarżona, a ich kopie stanowią **załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego. -----

2. W ramach zadania inwestycyjnego, którego dotyczy niniejsza umowa, Deweloper na nieruchomości opisanej w § 1 pkt I. niniejszej umowy, wybuduje cztery budynki mieszkalne jednorodzinne, dwulokalowe, w tym:-----

- **Budynek A**, składający się dwóch lokali mieszkalnych oznaczonych numerami: A01 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego), A02 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego);-----

- **Budynek B**, składający się dwóch lokali mieszkalnych oznaczonych numerami: B01 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego), B02 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego);-----

- **Budynek C**, składający się dwóch lokali mieszkalnych oznaczonych numerami: C01 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego), C02 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego);-----

- **Budynek D**, składający się dwóch lokali mieszkalnych oznaczonych numerami: D01 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego), D02 o powierzchni użytkowej 90,74 m² (dziewięćdziesiąt i 74/100 metra kwadratowego);-----

3. Strony zgodnie postanawiają, że:-----

a) Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż Deweloper w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego może ustanowić na Nieruchomości, lub na wyodrębnionych lokalach w Budynkach, ograniczone prawa rzeczowe, niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania inwestycji, Budynku oraz wybudowanych w nim lokali, w szczególności na rzecz dostawców mediów oraz innych podmiotów i właścicieli nieruchomości sąsiednich w zakresie między innymi dotyczącym urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego, jak również łączy telekomunikacyjnych i innych

urządzeń podobnych dotyczących mediów doprowadzanych lub odprowadzanych z Nieruchomości, Budynku oraz lokali, na co Nabywca wyraża zgodę, -----

b) Deweloper ma prawo do dokonania podziału/scalenia Nieruchomości poprzez dokonanie w szczególności: wydzielania działek inwestycyjnych, działek stanowiących tereny wewnątrzosiedlowe, przeznaczonych pod drogi, tereny zielone, tereny pod budowę urządzeń infrastruktury, wydzielania działek zabudowanych naziemnymi miejscami postojowymi oraz wyodrębnienia lokali o charakterze mieszkalnym i niemieszkalnym, zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji inwestycji ustaleniami planu zagospodarowania kompleksu mieszkaniowego, a także do ustanawiania niezbędnych służebności i użytkowań, jak również do łączenia/odłączania działek powstałych w wyniku ewentualnego podziału Nieruchomości w ramach księgi wieczystej istniejącej (ewentualnie nowozakładanych).-----

§ 3.

Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych

Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że prace budowlane w ramach zadania inwestycyjnego, którego dotyczy niniejsza umowa, tj. zadania polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z urządzeniami budowlanymi w tym instalacją gazową, rozpoczęły się w dniu 26 listopada 2024 roku, natomiast termin ich zakończenia został ustalony na dzień 30 grudnia 2025 roku.--

§ 4.

Prospekt informacyjny i inne dokumenty

I. Nabywca oświadcza, że: -----

1) odebrał od Dewelopera w postaci papierowej prospekt informacyjny dotyczący zadania inwestycyjnego obejmującego lokal mieszkalny, będący przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej, wraz z załącznikami, to jest: rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego oraz wzorem umowy deweloperskiej, -----

2) dokumenty, o których mowa powyżej, Deweloper dostarczył Nabywcy przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej i Nabywca zapoznał się z ich treścią,

3) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się i zapoznał się z: -----

a) aktualnym stanem księgi wieczystej powołanej w § 1 niniejszego aktu, ----

b) aktualny odpisu z KRS, -----

c) kopią pozwolenia na budowę, -----

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

II. Stawający oświadczają zgodnie, że zostały Nabywcy przedstawione szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym.-----

III. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu Dewelopera oświadcza, że od dnia odbioru przez Nabywcę prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nie zaszły żadne zmiany danych objętych ich treścią.-----

IV. Przedstawiciel Dewelopera okazuje:-----

1) wypis aktu notarialnego - Umowa sprzedaży z dnia dwudziestego siódmego listopada dwa tysiące dwudziestego czwartego (27.11.2024) roku, zawarta przed Sylwestrem Grzebinogą, notariuszem w Piasecznie i zapisana w Repertorium A za numerem 5092/2024;-----

2) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego, Nr kancelaryjny: ..., według stanu na dzień roku z adnotacją, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z treści którego wynika, że działka ewidencyjna numer **102** (sto dwa), identyfikator działki: 141803_2.0025.102, o powierzchni 0,2030 ha (dwa tysiące trzydzieści dziesięciotysięczne hektara) położona w miejscowości Stara Iwiczna, Gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim, oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolami: **RIIIb- grunt orny, B- teren mieszkaniowy**;-

3) wyrys z mapy ewidencyjnej wydany z upoważnienia Starosty Piaseczyńskiego, Nr kancelaryjny: GEK.6621.2.....2025, według stanu na dzień ... dwa tysiące dwudziestego piątego (...2025) roku z adnotacją, iż dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, który obrazuje położenie w terenie działki ewidencyjnej numer **102 (sto dwa)**, identyfikator działki: 141803_2.0025.102, położonej w miejscowości Stara Iwiczna, Gminie Lesznówola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim,-----

4) zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Lesznówola, dnia dwa tysiące dwudziestego piątego (...2025) roku, nr RUP.6727.2....2025.MMA, z treści którego wynika, że dla terenu na którym położona jest nieruchomości oznaczona numerem ewidencyjnym **102** obręb Stara Iwiczna, **nie została podjęta uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji, w świetle przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji** (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.);-----

5) wydruk zaświadczenia wydanego przez Starostę Piaseczyńskiego dnia ... dwa tysiące dwudziestego piątego (...2025) roku nr OSR.6164.1.....2025, podpisanego kwalifikowaną pieczęcią elektroniczną organu, z treści którego wynika, że działka oznaczona numerem

ewidencyjnym **102**, obręb ewidencyjna Stara Iwiczna, gmina Lesznowola – gmina wiejska **nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, który obowiązywał do 31.12.2020 r.,-**

6) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany przez Wójta Gminy Lesznowola, dnia ... dwa tysiące dwudziestego piątego (...2025) roku z treści, którego wynika, że nieruchomość położona we wsi Stara Iwiczna oznaczona numerem ewidencyjnym **102** zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola zatwierdzonym uchwałą Nr 367/XXIX/2013 Rady Gminy Lesznowola z dnia 27 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Stara Iwiczna cz. południowa (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15.10.2013 r. poz. 10184 ze zm.) położona jest na terenie o przeznaczeniu podstawowym oznaczone symbolem **1 MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,**-----

V. Nadto integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:-----

1) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami:-----

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego,-----

- wzorem Umowy Deweloperskiej,-----

- Planem Inwestycji z usytuowaniem Budynku,-----

2) Zakres i Standard wykonania i wykończenia Budynku i Lokalu,-----

3) Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej,-----

4) Teren do wyłącznego korzystania.-----

§ 5.

Środki ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę

Przedstawiciel Dewelopera, działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że dla zadania inwestycyjnego, którego dotyczy niniejsza umowa, Deweloper zawarł w dniu z bankiem Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Wobec powyższego Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony dokonywanych przez niego wpłat w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego w banku nr Przedstawiciel Dewelopera okazuje umowę otwartego rachunku powierniczego nr.... z dnia.... zawartą z Bankiem z siedzibą w ... („Bank”).-----

§ 6.

Zobowiązanie

I. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku opisanych w § 2 ust. 2 niniejszego aktu oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, szczegółowo opisanego poniżej w § 7 niniejszego aktu, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działek gruntu oraz części budynku i urządzeń.-----

II. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera zobowiązuje się do przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu, w terminie do dnia **30 czerwca 2026 roku**, po zapłacie przez Nabywcę ceny w wysokości oraz w sposób określony poniżej w § 10 niniejszego aktu, należnych odsetek, kosztów zamówionych przez Nabywcę zmian lokatorskich oraz po odbiorze lokalu przez Nabywcę.-----

III. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że zobowiązuje się do wyodrębnienia Lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym poprzez określenie prawa do korzystania z części Nieruchomości, zgodnie z warunkami opisanymi poniżej w § 15 tego aktu.-----

IV. Strony oświadczają, że Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży z 14 – dniowym wyprzedzeniem. -----

V. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponoszą Deweloper i Nabywca w częściach równych, natomiast koszty związane z wyodrębnieniem Lokalu i przeniesieniem prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę, obejmujące takse notarialną, podatki, opłaty sądowe, koszty związane z wydaniem wypisów dla potrzeb dokonania wpisów w księdze wieczystej, ujawnienia zmian w ewidencji gruntów, wypisu przekazywanego gminie i urzędowi skarbowemu a także wypisu dla Stron umowy, obciążają Nabywcę.-----

VI. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu Dewelopera zobowiązuje się, na wniosek Nabywcy, przygotować będące w jego posiadaniu dokumenty dotyczące Przedsięwzięcia deweloperskiego niezbędne do uzyskania kredytu na zakup Lokalu przez Nabywcę.-----

VII. Nabywca zobowiązuje się spełnić na rzecz Dewelopera całe świadczenie pieniężne na poczet nabycia Lokalu Mieszkalnego w sposób i na warunkach określonych w § 10 niniejszej umowy.-----

VIII. Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy wskazanej powyżej w pkt. VIII w terminie do dnia **30 kwietnia 2026 roku**.-----

§ 7.

Lokal mieszkalny

I. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----

1) lokal mieszkalny, będący przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej, zwany dalej w treści aktu „**Lokalem**”, oznaczony będzie jako lokal numer ... (..) i będzie się on mieścił na dwóch kondygnacjach budynku. Lokal składał się będzie: na pierwszej kondygnacji z wiatrołapu o powierzchni 3,55 m², holu o powierzchni 5,15 m², kuchni o powierzchni 9,19 m², pomieszczenia technicznego o powierzchni 2,08 m², toalety o powierzchni 1,98 m² oraz salonu o powierzchni 24,37 m², na drugiej kondygnacji z holu o powierzchni 5,79 m², gabinetu o powierzchni 14,68 m², łazienki o powierzchni 4,29 m², pokoju nr 1 o powierzchni 9,98 m², pokoju nr 2 o powierzchni 9,68 m². Do lokalu przynależne będą dwa miejsca parkingowe. Powierzchnia użytkowa Lokalu wynosić będzie 90,74 m² (..). Lokal zostanie wybudowany zgodnie z załącznikami do niniejszej Umowy w terminie do dnia **31 grudnia 2025** roku.-----

2) Usytuowanie i plan Lokalu, plan zagospodarowania terenu, określone są w Załączniku numer do niniejszej umowy,-----

3) Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wykonania prac zgodnie z standardem wykonania, określonych w Załączniku numer ... do niniejszego aktu.---

4) Nabywca ma prawo do odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich w nabywanym Lokalu poprzez złożenie uzgodnionego z Deweloperem wniosku o ich dokonanie w terminie do 14 (czternastu) dni od podpisania niniejszej umowy deweloperskiej oraz poprzez podpisanie z Deweloperem Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich, nie później niż do dniaroku. Nabywca przyjmuje jednocześnie do wiadomości, że wprowadzenie zmian lokatorskich jest możliwe wyłącznie na dokumentacji wykonawczej udostępnionej przez wyznaczonego przedstawiciela Spółki i w zakresie oferowanym przez Dewelopera.-----

5) Protokół Uzgodnień Zmian Lokatorskich, po uzgodnieniach w zakresie zgodności wprowadzanych zmian ze sztuką i prawem budowlanym, będzie obejmował specyfikację zamówionych przez Nabywcę zmian lokatorskich, jak również koszty ich wykonania (projektowe, wykonawcze, wyburzeniowe oraz opłatę ryczałtową za zlecenie). Deweloper zleci wykonanie zmian lokatorskich po podpisaniu przez Nabywcę Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich.-----

6) Koszty zamówionych i przyjętych do wykonania zmian lokatorskich określone zostaną na podstawie wyżej opisanego Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich i Nabywca zobowiązany jest uregulować te koszty najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty podpisania

Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich, na rachunek wskazany przez Dewelopera w tym protokole-----

7) Strony postanawiają, że w przypadku niepodpisania przez Nabywcę Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich w terminie wskazanym powyżej, Deweloper wykona Lokal według planu i standardu wykończenia określonych w załącznikach do niniejszej umowy. W tym przypadku Nabywca zobowiązany jest do poniesienia kosztów wykonanych projektów.-----

8) Strony postanawiają, że w przypadku rezygnacji przez Nabywcę z zamówienia zmian lokatorskich w nabywanym Lokalu po podpisaniu Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich, Nabywca zobowiązany jest do poniesienia kosztów wykonanych projektów oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego. W tym przypadku terminy określone powyżej w § 3 i § 6 oraz poniżej w § 12 niniejszego aktu mogą ulec wydłużeniu o okres uzgodniony przez Strony.-----

9) Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do terminowej realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy deweloperskiej.-

§ 8.

Odbiór lokalu

I. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu Dewelopera i Nabywca ustalają następującą procedurę odbioru Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu przez Nabywcę:----

1. Odbiór i wydanie Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu przez Nabywcę nastąpi, po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, nie później jednak niż w terminie do dnia **30 marca 2026 roku**, po zapłacie przez Nabywcę ceny, o której mowa w § 10 niniejszego aktu, należnych odsetek oraz kosztów zamówionych przez Nabywcę zmian lokatorskich; o terminie odbioru Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę, co najmniej na 7 (siedem) dni przed planowanym odbiorem.-----

2. Odbiór Lokalu zostanie dokonany w obecności Nabywcy.-----

3. Z przeprowadzonego odbioru Lokalu sporządzony zostanie Protokół Odbioru Lokalu podpisany przez Nabywcę i Dewelopera, do którego to protokołu Nabywca może zgłosić wady Lokalu.-----

4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Lokalu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach odmowy uznania wad.

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Lokalu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad, wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

§ 9.

Rękojmia

1. Deweloper oraz Nabywca ustalają, że Deweloper ponosić będzie odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży zgodnie z obowiązującymi przepisami Kodeksu cywilnego, począwszy od dnia podpisania Protokołu Odbioru Technicznego Lokalu lub Protokołu Odbioru Technicznego Lokalu Po Usunięciu Usterek i przekazania posiadania Lokalu.-----

2. Strony ustalają, że rękojmia zostanie wyłączona za wady Lokalu powstałe w wyniku wykonywania przez Nabywcę prac we własnym zakresie.-----

3. Deweloper nie udzieli Nabywcy gwarancji na materiały ani urządzenia zainstalowane w Budynku. Deweloper przekaze Nabywcy w dacie podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Budynku wszystkie znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty gwarancyjne wystawione przez producentów lub sprzedawców urządzeń i materiałów zainstalowanych w Budynku. ----

§ 10.

Cena i harmonogram wpłat

1. Strony ustalają, że całkowita cena z tytułu sprzedaży Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu przez Nabywcę, z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu oraz z zastrzeżeniem § 17 niniejszego aktu, wynosi zł (w tym należny podatek od towarów i usług VAT) („Cena”).-----

2. Cena, o której mowa w ust. 1 powyżej, będzie płaćna przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w następujący sposób:-----

1) zł w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wykonaniu etapu 1. stanowiącego 23% przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

2) zł w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wykonaniu etapu 2. stanowiącego 13% przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

3) zł w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wykonaniu etapu 3. stanowiącego 13% przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

4) zł w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wykonaniu etapu 4. stanowiącego 10% przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

5) zł w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wykonaniu etapu 5. stanowiącego 12% przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

6) zł w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wykonaniu etapu 6. stanowiącego 18% przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

7) zł w terminie 14 dni od otrzymania informacji o wykonaniu etapu 7. stanowiącego 11% przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

3. Stosownie do treści art. 6 Ustawy, Deweloper stosuje środek ochrony, w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w związku z czym Nabywca będzie dokonywał wpłat na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera o numerze:, prowadzony przez Bank ... z siedzibą w ... („Bank”), 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 realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,-----

3) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

4) 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; W zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi Deweloper,-----

4. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej umowy.-----

5. Strony postanawiają, że:-----

- jeżeli po odbiorze Lokalu jego powierzchnia użytkowa będzie większa lub mniejsza od określonej w § 7 pkt I ppkt 1) niniejszego aktu, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej;--

- jeżeli po odbiorze Lokalu jego powierzchnia użytkowa będzie większa lub mniejsza od określonej w § 7 pkt I ppkt 1) niniejszego aktu o ponad 2 % (dwa procent), oraz Cena zostanie odpowiednio skorygowana, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić podpisanie umowy przyrzeczonej, wskazanego w § 6 pkt IX niniejszego aktu.-----

Powierzchnia użytkowa Lokalu będzie określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego zgodnie z zasadami, zawartymi w polskiej normie PN-ISO 9836:1997 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia.-----

§ 11.

Prawo odstąpienia od umowy

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem:-----

1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,-----

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,-----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,-----

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej,-----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,-----

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu, którego dotyczy niniejsza umowa, w terminie określonym w niniejszej umowie,-----

7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,-----

8) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,-----

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

10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----

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

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stuwadziestodniowy) termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu opisanego w § 4 ust. 1 pkt 1) niniejszego aktu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych 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.-----

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

6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

7. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od niniejszej umowy deweloperskiej, na podstawie uprawnień określonych ust. 1 pkt 1) – 11) oraz ust. 4 i 5, Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

8. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, na podstawie uprawnień innych niż określone w ust. 1 pkt 1) – 11) oraz ust. 4 i 5 powyżej, strony umowy deweloperskiej przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń.-----

9. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne, odsetki lub zryczałtowane odszkodowanie w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od daty odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania, pod warunkiem otrzymania podpisanych przez Nabywcę faktur korygujących.-

10. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej umowie, roszczenia wynikającego z niniejszej umowy. -----

11. Niniejszym Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do złożenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej umowie, w sytuacji odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera stosownie do ust. 4 lub 5 niniejszego paragrafu. Jednocześnie Deweloper zobowiązuje się, iż udzielone wyżej pełnomocnictwo wykorzysta wyłącznie po złożeniu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w ust. 4 lub 5 niniejszego paragrafu.

§ 12.

Wydanie lokalu i kary umowne

1. Deweloper wyda w posiadanie Nabywcy przedmiotowy Lokal wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu przez Nabywcę na warunkach i w terminie wskazanym w § 8 powyżej, tj. w terminie do dnia **30 marca 2026 roku**, po zapłacie przez Nabywcę Ceny, należnych odsetek oraz kosztów zamówionych przez Nabywcę zmian lokatorskich.-----

2. W przypadku zwłoki Dewelopera w wydaniu Nabywcy Lokalu w terminie do dnia **30 marca 2026 roku**, Deweloper zapłaci Nabywcy kary umowne liczone od dokonanych przez Nabywcę

wpłać tytułem zapłaty całkowitej Ceny w wysokości równej odsetkom ustawowym za opóźnienie za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 4% (cztery procent) całkowitej Ceny.

3. Jeżeli Deweloper opóźni się z terminem realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy z uwagi na siłę wyższą (siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, niejednokrotnie połączone z niemożnością przewidzenia jego wystąpienia, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, takie jak: zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody, zaburzeń życia zbiorowego jak np. wojna, zamieszki krajowe, a także akty władzy publicznej dotyczące nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczo - politycznych) lub awarię na budowie zagrażającą życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, Deweloper będzie miał prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy oraz terminu wydania Lokalu o czas działania lub trwania ww. okoliczności, ujawnionych w dzienniku budowy. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w niniejszym ustępie Deweloper poinformuje Nabywcę o powyższym na piśmie oraz wyjaśni przyczyny opóźnienia w terminie realizacji inwestycji. Jeżeli opóźnienie spowodowane zostało zdarzeniami lub okolicznościami opisanymi w niniejszym ustępie, Deweloper nie ma obowiązku zapłacenia kary umownej.-----

4. W przypadku opóźnienia się Nabywcy ze spłatą rat, o których mowa w § 10 niniejszego aktu Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności raty do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 4% (cztery procent) całkowitej Ceny.-----

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę w sytuacji określonej w §11 ust. 1 pkt 6) niniejszego aktu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 4% (cztery procent) całkowitej Ceny.-----

6. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacji określonej §11 ust. 5 niniejszego aktu, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 4% (cztery procent) całkowitej Ceny.-----

7. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacji określonej § 11 ust. 4 niniejszego aktu, Nabywca zapłaci Deweloperowi zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 4% (cztery procent) całkowitej Ceny.-----

8. Jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.-----

9. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej/zryczałtowanego odszkodowania, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.-----

10. Strony jednocześnie postanawiają, że termin wydania Lokalu określony w ust. 1, jak również termin określony w ust. 2, ulegną odpowiedniemu przesunięciu w przypadku:-----

1) rozszerzenia na wniosek Nabywcy zakresu prac wykończeniowych o zmiany i odstępstwa od ustalonych w protokołach uzgodnień, umowach lub wcześniej zaakceptowanych projektach – o termin niezbędny do ich realizacji uzgodniony pomiędzy stronami w formie aneksu do niniejszej Umowy;-----

2) wykonania robót koniecznych, tj. takich, które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Dewelopera, wpisanych do dziennika budowy - o czas niezbędny dla ich realizacji potwierdzony przez nadzór budowy. W tym przypadku Deweloper udzieli Nabywcy stosownych wyjaśnień na piśmie.-----

§ 13.

Zarząd nieruchomością wspólną

1. Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą o własności lokali.-----

2. Koszty eksploatacji przedmiotów umów objętych niniejszym aktem notarialnym, tj. Lokalu ponosi Nabywca od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu przekazania lokalu. Obejmuje to również koszty związane z utrzymaniem urządzeń wspólnych dla budynku wraz z nieruchomością gruntową pod budynkiem, koszty związane z utrzymaniem części wspólnych jak również ubezpieczenie, podatki, oraz inne opłaty publiczno-prawne.-----

§ 14.

Ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

1. Strony postanawiają, że w umowie przeniesienia własności dokonany zostanie podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części Nieruchomości wspólnej, **oznaczonej na mapie z** terenem do wyłącznego korzystania - rzut działki i ogródka- **załącznik nr ...**

2. Nabywca zobowiązuje się w umowie przeniesienia własności wyrazić zgodę na dokonanie dalszych umów określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że

każdoczesnym właścicielom lokali będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części nieruchomości wspólnej.-----

3. Strony postanawiają, że osoby uprawnione zobowiązane będą do:-----

- korzystania z wydzielonych do korzystania części nieruchomości wspólnej zgodnie z ich przeznaczeniem bez prawa do wznoszenia na nich jakichkolwiek trwałych obiektów lub elementów zagospodarowania z jednoczesnym obowiązkiem pokrywania kosztów związanych z ich urządzeniem,-----

- utrzymywania wydzielonych do korzystania części nieruchomości wspólnej w należyтым i estetycznym stanie,-----

- zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez wydzielone do korzystania części nieruchomości wspólnej, na rzecz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci poszczególnych mediów.-----

4. Strony ustalają, że Nabywca wyrazi w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu zgodę na podział nieruchomości wspólnej do korzystania zgodnie z powyższymi założeniami, jak również zgodę na wpis roszczeń wynikających z tak określonego sposobu korzystania do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.-----

§ 15.

Potwierdzenia płatności

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wystawienia faktury po każdej otrzymanej wpłacie, wynikającej z niniejszego aktu, fakturą wystawioną zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uznaniu rachunku bankowego Dewelopera innego niż otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Dewelopera dla przedmiotowej inwestycji. -----

§ 16.

Zmiana stawek podatku VAT

W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszych umów, ceny określone w niniejszej umowie mogą ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę

zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić odbiór Lokalu, wskazanego w § 12 niniejszego aktu.-----

§ 17.

Cesja praw

1. Strony zobowiązują się do zachowania zasady poufności w zakresie objętym postanowieniami niniejszej umowy i do nieujawniania informacji osobom trzecim, za wyjątkiem doradców bezpośrednich związanych z przedmiotem umowy.-----

2. Przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy przez Nabywcę na osobę trzecią, dokonywane będzie zgodnie z art. 37a ustawy.-----

Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie praw i obowiązków będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy z tytułu niniejszej umowy, wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszej umowy i przyjęcie zawartych w niej warunków. Po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane przez Nabywcę będą uznane na rzecz cesjonariusza, który podpisał umowę cesji praw z Deweloperem.-----

3. Nabywca niniejszym zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej umowy.-----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne rozporządzenie o ochronie danych lub „RODO”):-----

- 1) administratorem danych osobowych Nabywcy jest – SŁONECZNA PARK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Piasecznie, adres: ul. Kościuszki 10 lok. 1, kod 05-500 Piaseczno (REGON: 528484590, NIP: 1231555879) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001102340,-----
- 2) dane osobowe Nabywcy przetwarzane będą w celu doprowadzenia do zawarcia i wykonania umowy deweloperskiej na żądanie Nabywcy tj. na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO (wykonanie umowy).-----
- 3) odbiorcami danych osobowych Nabywcy będą:-----
 - a) firmy z branży IT w zakresie serwisu: sprzętu komputerowego, systemu elektronicznego obiegu informacji i dokumentów,-----
 - b) Bank, w którym założony jest rachunek powierniczy,-----

- c) biuro księgowe,-----
- d) zarządca nieruchomości,-----
- e) generalny wykonawca,-----
- f) Poczta Polska oraz firmy kurierskie,-----

przy czym takie podmioty będą przetwarzać dane na podstawie umowy z administratorem i wyłącznie zgodnie z poleceniami administratora.-----

- 4) dane osobowe Nabywcy będą przechowywane do czasu upływu terminu przedawnienia roszczeń z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy deweloperskiej.-
- 5) z zastrzeżeniem warunków określonych w przepisach RODO Nabywcy przysługują następujące prawa:-----
 - a) prawo do żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych,-----
 - b) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych) w przypadku uznania, że przetwarzanie danych osobowych Nabywcę dotyczących, narusza przepisy Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych.-----
 - c) podanie przez Nabywcę danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne do zawarcia i wykonania umowy deweloperskiej.-----

6. Nabywca wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach inwestycji działań marketingowych na jej terenie, w tym również na umieszczenie przez Dewelopera szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych. Nabywca przyjmuje do wiadomości fakt, iż Deweloper poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych.-----

§ 18.

Pouczenia

1. Poinformowano Strony o treści:-----

- art. art. 64, 395, 481, 483 i 484 Kodeksu cywilnego,-----
- art. 67 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którym z dniem 1 stycznia 2012 roku zniesiono numer identyfikacji podatkowej nadany osobom fizycznym objętym rejestrem PESEL, nieprowadzącym działalności gospodarczej lub niebędącym

zarejestrowanymi podatnikami podatku od towarów i usług. Od dnia 1 stycznia 2012 roku jedynym identyfikatorem podatkowym tych osób, jest numer PESEL,-----

- art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego,-----

- o treści art. 46 i n ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych,--

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

2. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsze umowa była poprzedzona zawarciem przez strony umowy rezerwacyjnej, tj. umowy z dnia, zgodnie z którą na rzecz Dewelopera Nabywca uiścił opłatę rezerwacyjną w kwocie -----

§ 19.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

1. Notariusz poinformował strony o treści art. 49. Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym a w szczególności o tym, że:-----

- podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera;-----

- składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 Ustawy oraz:-----

1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo;---

2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy;-----

- składka jest należna od dnia dokonania wpłaty;-----

- składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi;-----

- Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera a bank lub kasa odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera;-----

- wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego;-----

- maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:-----

1) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo

2) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego;-

- minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określa w drodze rozporządzenia:-----

1) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;-----

2) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż zgodnie z powołanymi powyżej przepisami składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wynosi ... % wpłaty dokonanej przez Nabywcę.-----

§ 20.

Adresy do korespondencji

1. Zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą doręczane osobiście, listownie lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, na adresy podane niżej.-----

2. Nabywca wskazuje:-----

- adres do korespondencji:

- adres e-mail:

3. Przedstawiciel Dewelopera wskazuje

- adres do korespondencji Dewelopera:

- adres e-mail:

§ 21.

Postanowienia końcowe

1. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, przepisy Ustawy oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.-----

2. Wszelkie spory powstałe w związku z niniejszą umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy według Kodeksu postępowania cywilnego.-----

§ 22.

Załączniki

Do niniejszego aktu **załączono**:-----

1. Kopię decyzji o pozwoleniu na budowę,-----
2. Karta lokalu ,-----
3. Teren do wyłącznego korzystania - rzut działki i ogródka, -----
4. Standard wykonania, -----
5. Harmonogram wpłat, -----
6. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, -----

§ 23.

Wniosek wieczystoksięgowy

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności **polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, do Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpis w dziale III księgi wieczystej WA5M/00298520/8 roszczenia na rzecz..... o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego ...i przeniesienie prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę, na warunkach określonych w niniejszej umowie deweloperskiej.**-----

§ 24.

Koszty i opłaty

1. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem niniejszej umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jego zawarciu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz wynagrodzenie notariusza za sporządzenie przedwstępnej umowy sprzedaży obciążają Dewelopera i Nabywcę w częściach równych.-----

2. Od niniejszego aktu należne są następujące opłaty:-----

b) opłata sądowa na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych

w sprawach cywilnych (Dz.U.2020.755 t.j. z dnia 2020.04.27) w związku z Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosku o wpis do księgi wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U.2015.1645 z dnia 2015.10.20) w kwocie **150,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych i 00/100)** za wpis roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej;-----

b) należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie § 3 pkt. 2) i pkt. 5) w zw. z § 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2020.1473 t.j. z dnia 2020.08.28) w kwocie **...,00 zł (słownie: .. i 00/100);---**

c) podatek od towarów i usług od powyższej taksy notarialnej na podstawie art. 146aa w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2020.106 t.j. z dnia 2020.01.23) w stawce 23% w kwocie **...,00 zł (słownie: .. złotych i 00/100);-----** oraz kwota **246,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści sześć złotych i 00/100)** brutto za złożenie wniosku wieczysto-księgowego na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2020.1473 t.j. z dnia 2020.08.28). Nadto, 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) - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł (słownie: pięć złotych i 00/100)** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.--

Łącznie należne opłaty wynoszą **...,00 zł (słownie: .. złotych i 00/100)**. Powyższa kwota nie obejmuje kosztów wypisów tego aktu notarialnego, a których wysokość określona jest na poszczególnych wypisach aktu notarialnego.-----

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