

## WZÓR umowy deweloperskiej

klauzule zaznaczone kursywą mogą nie mieć zastosowania lub mogą zostać odpowiednio zmienione, zaś fragmenty objęte symbolem „\*” lub jego wielokrotnością – podlegają stosownemu uzupełnieniu.

Repertorium A Nr

/2022

### AKT NOTARIALNY

Dnia \*\*\*\*\* roku (\*\*\*) przed notariuszem \*\*\*\*, w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w Katowicach przy ulicy \*\*\*\*, stawili się: -----

- 1. Aneta Edyta Wątor**, PESEL 88031700627, według oświadczenia: używająca pierwszego imienia, zamieszkała: \*\*\*, ulica \*\*\* nr \*\*\*, legitymująca się polskim dowodem osobistym nr \*\*\* (zwana w tym akcie także „**Pełnomocnikiem Dewelopera**”), według oświadczenia działająca w imieniu Spółki pod firmą: **LV Development Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-716 Kraków, ulica Przewóz nr 34D/5, REGON: 388707210, NIP: 6751749322), zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS **0000895118** (zwanej dalej także „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”) – zgodnie z okazanym wydrukiem informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień \*\*\* roku – której aktualność w powyższym zakresie Pełnomocnik jak oświadcza potwierdza, **jako jej pełnomocnik** działający na podstawie pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym dnia \*\*\* roku przez \*\*\*\* notariusza w Katowicach do Rep. A Nr \*\*\*, która nadto zapewniła, że pełnomocnictwo to nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło z innych przyczyn.-----
- 2. \*\*\***, córka \*\*\*, PESEL \*\*\*, według oświadczenia: *używająca pierwszego imienia*, zamieszkała \*\*\*, ulica \*\*\* nr \*\*\*, legitymująca się polskim dowodem osobistym nr \*\*\*, -----
- 3. \*\*\***, syn \*\*\*, PESEL \*\*\*, według oświadczenia: *używający pierwszego imienia*, zamieszkały \*\*\*, ulica \*\*\* nr \*\*\*, legitymujący się polskim dowodem osobistym nr \*\*\*,-----  
zwany/i dalej w tym akcie także **Nabywcą**, a Spółka i Nabywca także **Stronami**.--

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości o numerach podanych przy ich nazwiskach. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### § 1

1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera zapewnia, że:-----

- Deweloper nie jest postawiony w stan likwidacji, nie zostało wobec niego wszczęte i nie toczy się żadne postępowanie w trybie ustawy Prawo upadłościowe lub ustawy Prawo restrukturyzacyjne oraz brak jest przesłanek do wszczęcia takich postępowań, --

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w okazanej uchwale nr \*\*\* z dnia \*\*\* 2021 roku, wyraziło zgodę na \*\*\*, zaś zgodnie z umową Spółki, przepisami kodeksu spółek handlowych i innymi obowiązującymi przepisami prawa do dokonania czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana żadna inna zgoda, -----

- umowa deweloperska objęta niniejszym aktem (zwana dalej „**Umową Deweloperską**”) zawierana jest w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwanej dalej „**Ustawą**”, tj. do niniejszej Umowy Deweloperskiej stosuje się przepisy Ustawy, lecz również przepisy art. 10 ust. 1–3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („**Nowa Ustawa**”), gdyż rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie Nowej Ustawy i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską,-----

- Deweloper zapewnia nabywcom lokali mieszkalnych, w tym Nabywcy, środek ochrony w postaci opisanego dalej w tym akcie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w rozumieniu przepisów Ustawy. -----

2. \*\*\*, będący Nabywcą oświadcza/ją, że jest stanu wolnego/pozostaje w związku małżeńskim o ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej wprowadzonej umową majątkową małżeńską objętą aktem notarialnym sporządzonym przez \*\*\* notariusza w \*\*\* dnia \*\*\* do Rep. A Nr \*\*\*/pozostaje w związku małżeńskim o ustroju ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, a niżej wymienione przedmioty niniejszej umowy, tj. Lokal Mieszkalny wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i prawami do wyłącznego korzystania wskazanymi w §5 ust. 1 tego aktu nabędzie za środki pochodzące z jego/jej majątku osobistego i do tego majątku/ pozostają w związku małżeńskim o ustroju ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, a niżej wymienione przedmioty niniejszej umowy, tj. Lokal Mieszkalny wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i prawami do wyłącznego korzystania wskazanymi w §5 ust. 1 tego aktu nabędą za środki z ich majątku wspólnego i do ich majątku wspólnego. -----

## § 2

Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----  
1/ na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez Joannę Długopolską-Pliszka, notariusza w Krakowie, dnia 24 czerwca 2021 roku do Rep. A Nr 3883/2021 , Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w Katowicach, gminie Katowice Miasto, powiecie Miasto Katowice, województwie śląskim, obrębie Śródmieście-Załęże, składającej się z działek nr **29** (dwadzieścia dziewięć) przy ulicy Złotej oraz nr **31** (trzydzieści jeden) przy ulicy Dębowej 82A, łącznego obszaru **0,2530 ha** (dwa tysiące pięćset trzydzieści metrów kwadratowych), zwanej dalej także „**Nieruchomością**”, zabudowanej czterokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym nr 82B (osiemdziesiąt dwa „B”) przy ulicy Dębowej, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KA1K/00116926/5** (K A jeden K łamane zero zero jeden jeden sześć dziewięć dwa sześć łamane pięć), w której to księdze wieczystej, na dzień zawarcia niniejszej umowy (zgodnie z treścią wpisów w tej księdze wieczystej ujawnionych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości w ramach Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w **dniu dzisiejszym**), widnieją następujące wpisy: -----

a/ w dziale I-O wpisano wyżej wskazane działki oraz powyższy budynek, -----  
b/ w dziale I-Sp wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: „każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości składającej się z działek gruntu numer 31 oraz 29, o łącznym obszarze 0,2530 ha, objętej księgą wieczystą numer KA1K/00116926/5 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych (nieruchomość władnąca) przysługuje odpłatna, za jednorazowym wynagrodzeniem i ustanowiona na czas istnienia prawa użytkowania wieczystego służebność gruntowa polegająca na:  
a) prawie wybudowania drogi dojazdowej, w tym rampy zjazdowej do podziemnego garażu zlokalizowanego na nieruchomości władnącej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, prawie ich przebudowy, rozbudowy, remontów, modernizacji i bieżącej konserwacji oraz użytkowania działki gruntu numer 28, która zostanie zajęta przez powołane wyżej drogę i urządzenia, w celu ich bieżącej eksploatacji, włącznie z prawem wejścia na działkę gruntu numer 28 i prowadzenia robót ziemnych, z jednoczesnym zobowiązaniem każdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej do uprzątnięcia terenu po zakończeniu prac własnym staraniem i na własny koszt, przy czym wykonanie przedmiotowe służebności będzie możliwe na całej działce gruntu numer 28, b) prawie wybudowania urządzeń przesyłowych zapewniających nieruchomości władnącej możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej,

kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej oraz zbiornika retencyjnego; c) prawie przejścia i przejazdu oraz postoju przez całą działkę gruntu numer 28 w celu zapewnienia niezakłóconego dostępu do nieruchomości władnącej na” – nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą nr KA1K/00147051/6, -----  
c/ dział III wolny jest od wpisów/w dziale III wpisane są na rzecz osób trzecich roszczenia wynikające z umów deweloperskich o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności wraz z prawami związanymi oraz roszczenia wynikające z umów przedwstępnych o zawarcie przyrzeczonych umów ustanowienia odrębnej własności sprzedaży lokali w Budynku i ich sprzedaży wraz z prawami związanymi oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpis takich roszczeń, które to roszczenia nie dotyczą i nie obciążają Przedmiotu Umowy, ---  
d/ dział IV wolny jest od wpisów, -----  
e/ wszystkie działy wolne są od wzmianek.-----

**3/** Nieruchomość wolna jest od wszelkich *nieujawnionych* w księdze wieczystej obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, a także nie jest przedmiotem postępowania zabezpieczającego i egzekucyjnego, zaś Nieruchomość jest we władaniu Dewelopera, przy czym Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper może zaciągać kredyty bankowe służące częściowemu sfinansowaniu realizacji niżej wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego i w związku z tym ustanawiać na Nieruchomości hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umów kredytowych, przy czym gdy w chwili zawarcia zdefiniowanej niżej Umowy Przenoszącej Nieruchomość nadal będzie obciążona taką hipoteką bądź hipotekami to do Umowy Przenoszącej Deweloper przedłoży stosowną zgodę banku na wyodrębnienie opisanego niżej przedmiotowego lokalu bez takiego obciążenia hipotecznego do nowo założonej dla niego księgi wieczystej (pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej określonej niżej Ceny Lokalu Mieszkalnego), a nadto w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką bądź hipotekami, o których mowa powyżej, zobowiązuje się do przekazania Nabywcy na jego żądanie, w terminie 30 dni od dnia złożenia tego żądania, promesy banku dotyczącej zobowiązania do wyrażenia zgody na wyodrębnienie opisanego niżej przedmiotowego lokalu bez obciążenia hipotecznego do nowo założonej dla niego księgi wieczystej (pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej określonej niżej Ceny Lokalu Mieszkalnego);-----

**4/** Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej: za pośrednictwem służebności ujawnionej w dziale I-Sp księgi wieczystej nr KA1K/00116926/5 – do ulicy Złotej oraz bezpośrednio do ulicy Dębowej, zaś zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XVI/314/07 Rady Miasta Katowice z dnia 24 września 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Dąb-Wełnowiec w

Katowicach Nieruchomość znajduje się terenach: zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i wielorodzinnej (symbol IMM – w obszarze 0,1810 ha) oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol 5MU – w obszarze 0,0720 ha), a nadto działka nr 31 niemal całkowicie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej – obszar „zabudowa wzdłuż ul. Dębowej”;

-----  
**5/** Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji, wyznaczonym uchwałą rady gminy zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w przepisach tej ustawy;---

**6/** na Nieruchomości Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie (w rozumieniu Ustawy), na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Katowice nr RBDEC-0138/2020 z dnia 05 lutego 2020 roku (znak: B-III.6740.1558.2019.ADL, B-III.KW-00766/20) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego, z infrastrukturą techniczną, garażem podziemnym, drogą pożarową oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Dębowej 82b/Złotej w Katowicach (działki ewidencyjne nr 28, 29, 31 k.m. 16, obręb Dz. Śródmieście-Załęże) - („**Pozwolenie na Budowę**”), która to decyzja została wydana dla inwestora: Złota Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach i która to decyzja została przeniesiona: na rzecz Silesia Projekt Katowice Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Katowice z dnia 21 września 2020 roku (znak: AB-II.6740.340.2020.ADL, AB-II.KW-01438/20), dalej na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Katowice z dnia 23 sierpnia 2021 roku (znak: AB-II.6740.990.2021.ADL, AB-II.KW-06275/21) na rzecz Geo, Mieszkanie i Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, a następnie na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Katowice z dnia 17 listopada 2021 roku (znak: AB-II.6740.1595.2021.ADL, AB-II.KW-08825/21) na rzecz Dewelopera, a nadto Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza i wyjaśnia, że Pozwolenie na Budowę jest ostateczne i wykonalne, przy czym przed uzyskaniem waloru ostateczności Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Złotej 71 w Katowicach odwołała się od Pozwolenia na Budowę do Wojewody Śląskiego, a organ ten ostateczną decyzją z dnia 24 czerwca 2020 roku, nr IFXIV.7840.10.9.2020 utrzymał w mocy Pozwolenie na Budowę, zaś następnie Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Złotej 71 w Katowicach złożyła skargę na tę decyzję Wojewody Śląskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, a Sąd ten wyrokiem z dnia 07 maja 2021 roku, Sygn. akt II SA/GI 1142/20 oddalił tę skargę, przy czym od tego wyroku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Złotej 71 w Katowicach wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sadu Administracyjnego, zaś postępowanie w tym zakresie jest w toku i nie zostało zakończone;-----

7/ w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa powyżej, na Nieruchomości wybudowany zostanie (wskutek budowy wraz z przebudową i nadbudową, o których mowa w Pozwoleniu na Budowę) budynek mieszkalny wielorodzinny, zwany w tym akcie „**Budynkiem**”, obejmujący zróżnicowaną ilość kondygnacji nadziemnych (od wschodu cztery kondygnacje poprzez pięć do pięciu kondygnacji z antresolą od zachodu) i jedną kondygnację podziemną i w którym znajdować się będą 63 (sześćdziesiąt trzy) lokale mieszkalne, w tym między innymi lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym \*\*\* (zwany dalej także „**Lokalem Mieszkalnym**”) położony na \*\*\* piętrze (\*\*\* kondygnacja naziemna), składający się z \*\*\*\*\*, o łącznej powierzchni użytkowej \*\*\*\* m<sup>2</sup>, a do Lokalu Mieszkalnego przylegać będzie taras/ogródek/balkon (rzut kondygnacji z zaznaczonym Lokalem Mieszkalnym i tarasem/ogródkiem/balkonem stanowi załącznik do Prospektu) oraz garaż wielostanowiskowy, wchodzący w skład Nieruchomości Wspólnej (niestanowiący samodzielnego lokalu), położony w części podziemnej (kondygnacja -1) Budynku (zwany dalej także „**Garażem Podziemnym**”), w którym znajdować się będą miejsca postojowe, przekazywane wskazanym przez Dewelopera nabywcom określonych lokali położonych w Budynku do wyłącznego korzystania w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej (a część spośród wszystkich miejsc postojowych w Garażu Podziemnym, obsługiwanych będzie przez platformy parkingowe - urządzenia mechaniczne do parkowania, umożliwiające niezależne od siebie parkowanie dwóch pojazdów), w tym między innymi miejsce postojowe oznaczone numerem roboczym \*\*\*\* (zwane dalej także „**Miejscem Postojowym**”) (rzut kondygnacji z zaznaczeniem Miejsca Postojowego, stanowi załącznik nr \*\*\* do Prospektu)/ miejsce postojowe na platformie parkingowej oznaczone numerem roboczym \*\*\*\* (zwane dalej także „**Miejscem Postojowym na Platformie**”)/ miejsca postojowe na platformie parkingowej oznaczone numerami roboczymi \*\*\*\* i \*\*\*\* (zwane dalej także „**Miejscami Postojowymi na Platformie**”) (rzut kondygnacji z zaznaczeniem Miejsca Postojowego na Platformie/Miejsc Postojowych na Platformie, stanowi załącznik nr \*\*\* do Prospektu, zaś parametry techniczne, zasady działania oraz wymiary platformy parkingowej określa załącznik nr \*\*\* do Prospektu), ponadto w Garażu Podziemnym znajdować się będą komórki lokatorskie, przekazywane wskazanym przez Dewelopera nabywcom określonych lokali położonych w Budynku do wyłącznego korzystania w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w tym między innymi komórka lokatorska oznaczona numerem roboczym \*\*\* (zwana dalej także „**Komórką Lokatorską**”) (rzut kondygnacji z zaznaczeniem Komórki Lokatorskiej, stanowi załącznik nr \*\*\* do Prospektu); -----

8/ zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego określony został w niżej opisanym Prospekcie, -----

9/ na działce nr 28 (dwadzieścia osiem) objętej księgą wieczystą nr KA1K/00147051/6, niestanowiącej przedmiotu własności Dewelopera, a objętej prawem użytkownika wieczystego przysługującym osobie trzeciej, urządzone zostaną miejsca postojowe, z których korzystanie zapewnia służebność gruntowa ujawniona w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, a z których to miejsc postojowych korzystać będą wskazani przez Dewelopera właściciele lokali w Budynku, -----  
10/ Harmonogram wyżej wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego obejmuje etapy szczegółowo określone w Prospekcie, -----  
11/ prace budowlane wyżej wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte dnia 01 lipca 2022 roku, a zakończone zostaną do dnia 30 czerwca 2024 roku,-----  
12/ Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), a wyżej wskazana inwestycja deweloperska jest przez niego realizowana w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej (przedmiotu jego przedsiębiorstwa). -----

Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera *powołuje się na okazany do aktu notarialnego z tut. Kancelarii z dnia \*\*\*\* do Rep. A Nr \*\*\*\**, wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, przeznaczone do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, wydane dnia 19 października 2021 roku, Nr kancelaryjny: G-II.6621.1.5184.2021.EU, dla wyżej działek nr 29 (przy ulicy Złotej) o powierzchni 0,1846 ha oraz nr 31 (przy ulicy Dębowej 82b) o powierzchni 0,0684 ha, położonych w obrębie: 0001, Dz. Śródmieście-Załęże, jednostce ewidencyjnej 246901\_1, M. Katowice, gminie Katowice, powiecie M. Katowice, województwie śląskim, z którego nadto wynika, że działka nr 29 oznaczona jest jako użytek RIIIb – gruntu orne, a działka nr 31 oznaczona jest jako użytek B – tereny mieszkaniowe. -----

### § 3

1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper sporządził prospekt informacyjny dotyczący wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego (zwany także „**Prospektem**”) i *zapewnia, że nie nastąpiła dotychczas zmiana informacji zamieszczonych w Prospekcie lub załącznikach do niego.* -----

2. Nabywca oświadcza, że: -----  
- Deweloper przed zawarciem Umowy Deweloperskiej doręczył mu na trwałym nośniku informacji Prospekt wraz z załącznikami oraz, że zapoznał się z treścią Prospektu i załącznikami do niego, w tym z projektem zagospodarowania terenu wokół Budynku wchodzącego w skład Nieruchomości Wspólnej, usytuowaniem Lokalu Mieszkalnego w Budynku i układem pomieszczeń w Lokalu Mieszkalnym, rzutem kondygnacji, na której położony jest Lokal Mieszkalny oraz usytuowaniem *Miejsca Postojowego, Miejsca Postojowego na Platformie, Miejsc Postojowych na Platformie, Komórki*

Lokatorskiej i przylegającego do Lokalu Mieszkalnego balkonu/tarasu/ogródka), a ponadto zapoznał się z zakresem i standardem prac wykończeniowych dotyczących Lokalu Mieszkalnego (objętych Prospektem) oraz z usytuowaniem dróg, dojeżdż i stanowisk postojowych, a także z ich funkcją użytkową i estetyczną, -----  
- został on poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 Ustawy (w tym z projektem budowlanym Budynku), -----  
- zapoznał się z opisanymi w §2 pkt 6/ decyzjami administracyjnymi Prezydenta Miasta Katowice i Wojewody Śląskiego oraz wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, jak również wiadomym mu jest, że od wyroku tego Sądu wniesiona została skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego, o której mowa powyżej w tym akcie i że postępowanie w tym zakresie nie zostało jeszcze zakończone. -----

Prospekt wraz z załącznikami stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego aktu. -----

#### § 4

1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----  
1/ z własnością wyodrębnianych z Budynku lokali związane będą udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej (zwanej także „**Nieruchomością Wspólną**”), które będą ustalane zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali;-----  
2/ Nieruchomość Wspólna obejmować będzie prawo własności Nieruchomości oraz części Budynku i urządzenia, które nie będą służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali;-----  
3/ Nieruchomość Wspólna może zostać obciążona prawami użytkowania oraz służebnościami gruntowymi i przesyłu polegającymi na prawie przejazdu, przechodu, przesyłu, przeprowadzenia (zainstalowania, posadowienia w tym wykonywania robót budowlanych) oraz korzystania (w tym prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, przebudowy, odbudowy, rozbudowy, napraw, konserwacji oraz usuwania awarii) z wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączy bądź sieci związanych z dostawą energii elektrycznej, ciepła, pary, płynów, zaopatrzenia w wodę, odprowadzaniem ścieków, kanalizacji, przekazywaniem sygnałów telekomunikacyjnych i teletechnicznych lub korzystania z innych części nieruchomości wspólnej oraz ograniczonymi prawami rzeczowymi związanymi z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania wymienionych powyżej urządzeń - na rzecz dowolnego podmiotu, w szczególności na rzecz właścicieli lub posiadaczy nieruchomości sąsiednich, jak również przedsiębiorców świadczących związane z powyższymi urządzeniami usługi;-----



4/ w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości mogą zostać ujawnione roszczenia o ustanowienie hipotek na określonych lokalach w Budynku z chwilą ich wyodrębnienia, które to hipoteki będą zabezpieczały roszczenia banków hipotecznych wynikające z umów kredytowych, jakie niektórzy nabywcy lokali będą zawierali, a nadto Nieruchomość może zostać obciążona hipoteką bądź hipotekami zabezpieczającymi kredyty bankowe służące częściowemu sfinansowaniu realizacji wskazanego w tym akcie przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

5/ na dzień zawarcia Umowy Przenoszącej Nieruchomość Wspólna oraz Lokal Mieszkalny wraz z przylegającym do niego *balkonem/tarasem/ogródkiem, Miejsce Postojowe, Miejsce Postojowe na Platformie, Miejsca Postojowe na Platformie, Komórka Lokatorska* wolne będą od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem wskazanych bądź przewidzianych w niniejszej umowie, przy czym jeśli na dzień zawarcia Umowy Przenoszącej Nieruchomość obciążona będzie jakkolwiek hipoteką, to Deweloper zobowiązany będzie (pod warunkiem, że cała Cena Lokalu Mieszkalnego będzie już przez Nabywcę zapłacona) do przedłożenia do Umowy Przenoszącej stosownego oświadczenia wierzyciela hipotecznego obejmującego zgodę na wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego bez takiego obciążenia hipotecznego do nowo założonej dla niego księgi wieczystej.-----

2. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia lokali położonych w Budynku, w szczególności Lokalu Mieszkalnego, może ulec zmianie, a ustalona będzie w trakcie ich ostatecznego pomiaru. Tego pomiaru powierzchni lokali, w tym Lokalu Mieszkalnego, po wybudowaniu Budynku, a przed zawarciem Umowy Przenoszącej, Deweloper dokonana w sposób odpowiadający normie PN-ISO 9836:1997. -----

## § 5

1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera **zobowiązuje Dewelopera do wybudowania** Budynku oraz do **ustanowienia odrębnej własności** znajdującego się w Budynku Lokalu Mieszkalnego, z własnością którego związany będzie określony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali udział w Nieruchomości Wspólnej i **przeniesienia** na rzecz Nabywcy prawa własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanym z nim udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz *prawem do wyłącznego korzystania z przylegającego do niego balkonu/tarasu/ogrodka, Miejsca Postojowego, Miejsca Postojowego na Platformie, Miejsc Postojowych na Platformie, Komórki Lokatorskiej*, za cenę określoną poniżej w §6 ust. 1. tego aktu, a Nabywca oświadcza, że Lokal Mieszkalny wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i *powyższymi prawami do wyłącznego korzystania* **zobowiązuje się nabyć**, za cenę określoną poniżej w §6 ust. 1. tego aktu („Umowa Deweloperska”).-----

2. Strony niniejszej Umowy Deweloperskiej zobowiązują się zawrzeć - w wykonaniu Umowy Deweloperskiej – umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej i *wskazanymi w ust. 1 powyżej prawami do wyłącznego korzystania* (zwaną „**Umową Przenoszącą**”) w terminie określonym poniżej w § 8 pkt 1. -----

3. Strony postanawiają, że Umowa Przenosząca zostanie zawarta po: -----  
a) zrealizowaniu zakresu i standardu prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego wskazanych w § 2 pkt 8.;-----  
b) dokonaniu odbioru Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę;-----  
c) uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku (lub dokonaniu zgłoszenia zakończenia budowy Budynku, od którego właściwy organ administracji publicznej nie wniesie sprzeciwu) oraz zaświadczenia potwierdzającego, że Lokal Mieszkalny stanowi samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali;-----  
d) uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich jego wymagalnych zobowiązań w stosunku do Dewelopera przewidzianych w niniejszej umowie, w szczególności Ceny Lokalu Mieszkalnego. -----

## § 6

1. Strony ustalają cenę Lokalu Mieszkalnego *wraz z prawami do wyłącznego korzystania wskazanymi w § 5 ust. 1*, a także udziałem w Nieruchomości Wspólnej, zwaną w niniejszej umowie „**Ceną Lokalu Mieszkalnego**”, na kwotę wynoszącą \*\*\*\* zł brutto (w tym podatek VAT wg stawki 8%).-----

Cena Lokalu Mieszkalnego została ustalona przy założeniu: ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego na kwotę \*\*\* zł netto [tj. *ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego na kwotę \*\*\*\* zł brutto*], wartości prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej na kwotę \*\*\* zł netto [tj. *wartości prawa do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej na kwotę \*\*\* zł brutto*], wartości prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego na kwotę \*\*\* zł netto [tj. *wartości prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego na Platformie na kwotę \*\*\* zł brutto*] oraz wartości prawa do wyłącznego korzystania z Miejsc Postojowych na kwotę \*\*\* zł netto [tj. *wartości prawa do wyłącznego korzystania z Miejsc Postojowych na kwotę \*\*\* zł brutto*]. -----

2. Cena Lokalu Mieszkalnego nie podlega waloryzacji, pozostaje stała i niezmienna, z wyjątkiem zaistnienia niżej opisanych zdarzeń. -----

3. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) dotyczącej przedmiotów niniejszej umowy, Cena Lokalu Mieszkalnego ulegnie modyfikacji w

zakresie odpowiadającym zmianie stawki podatku. Jednakże w razie, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena Lokalu Mieszkalnego wzrośnie, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług. -----

**4.** W przypadku ustalenia w trakcie ostatecznego pomiaru Lokalu Mieszkalnego (przeprowadzonego zgodnie z § 4 ust.2.), że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różniła się (będzie większa lub mniejsza) od jego powierzchni użytkowej wskazanej § 2 pkt 7., Cena Lokalu Mieszkalnego zostanie odpowiednio skorygowana w ten sposób, że stanowić będzie iloczyn liczby metrów kwadratowych Lokalu Mieszkalnego ustalonej w trakcie ostatecznego pomiaru Lokalu Mieszkalnego oraz kwoty \*\*\*\* zł (\*\*\*\*\* złotych) brutto, stanowiącej cenę jednego metra kwadratowego Lokalu Mieszkalnego (w której uwzględniono podatek od towarów i usług VAT według stawki 8%), *powiększony następnie o łączną kwotę \*\*\*\* brutto (w której uwzględniono podatek od towarów i usług VAT według stawki 8%), odpowiadającą wartości praw do wyłącznego korzystania z Komórki Lokatorskiej, Miejsca Postojowego, Miejsca Postojowego na Platformie, Miejsc Postojowych na Platformie*, przy czym Strony ustalają, że w przypadku, gdy różnica pomiędzy rzeczywistą powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego ustaloną w trakcie ostatecznego pomiaru Lokalu Mieszkalnego (przeprowadzonego zgodnie z § 4 ust.2.), a powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego wskazaną § 2 pkt 7. powstanie wskutek wykonania na żądanie Nabywcy robót dodatkowych i zamiennych, o których mowa w § 10 pkt 2. wówczas przedstawione wyżej zasady korekty wysokości Ceny Lokalu Mieszkalnego nie będą miały zastosowania, a Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od tej umowy na podstawie poniższych postanowień § 6 pkt 5. -----

Rozliczenie z powyższego tytułu (ewentualna dopłata ze strony Nabywcy lub zwrot części Ceny Lokalu Mieszkalnego przez Dewelopera) dokonane zostanie w terminie 30 (trzydziestu) dni od ustalenia, w trakcie przeprowadzonego zgodnie z § 4 ust.2 ostatecznego pomiaru Lokalu Mieszkalnego, podstawy do dokonania dopłaty lub zwrotu, lecz w każdym przypadku przed zawarciem Umowy Przenoszącej. -----

**5.** W przypadku ustalenia w trakcie ostatecznego pomiaru Lokalu Mieszkalnego, że jego rzeczywista powierzchnia jest większa lub mniejsza od powierzchni wskazanej § 2 pkt 7/ o więcej niż 2 % tej powierzchni, Nabywca będzie mógł od niniejszej umowy odstąpić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej różnicy. -----

## § 7

1. Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Dewelopera wskazaną powyżej Cenę Lokalu Mieszkalnego w kwocie \*\*\* zł przelewem na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: ....., przypisany przez Dewelopera dla tej Umowy Deweloperskiej w ramach Rachunku powierniczego, w następujących ratach i terminach:-----

\*\*\*\*\*

Strony ustalają, że w razie opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z powyższych rat, Deweloper uprawniony jest do żądania zapłaty od Nabywcy odsetek ustawowych za opóźnienie w stawce 5% w stosunku rocznym.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper zawarł z bankiem Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Bank**”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 23 czerwca 2022 roku, na podstawie której Bank otworzył i będzie prowadził otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 95 1930 1767 2600 0628 0642 0003, który stanowi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu wyżej wskazanej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwany w tym akcie „**Rachunkiem powierniczym**”.-----

3. Bank prowadzący Rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank prowadzący Rachunek powierniczy na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. Szczegółowe zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na powyższym rachunku oraz informację o kosztach prowadzenia rachunku wskazane są w umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

Zgodnie z art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem 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; zgodnie z art. 10 ust. 2 Nowej Ustawy środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Nowej Ustawy; zgodnie z art.

10 ust. 3 Nowej Ustawy w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Nowej Ustawy, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. -----

Zgodnie z art. 11 Nowej Ustawy Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie; Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku o którym mowa w art. 11 ust. 1 Nowej Ustawy. -----

**4.** Deweloper wystawia na rzecz Nabywcy faktury VAT dokumentujące dokonane przez Nabywcę wpłaty w terminach zgodnym z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego, to jest w wysokościach i terminach przekazania wpłat z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez wyżej wskazany Bank na rachunek bankowy Dewelopera. Faktury będą przekazywane Nabywcy wyłącznie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres wskazany przez Nabywcę w niniejszej umowie. -----

## **§ 8**

**1.** Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Nabywca zobowiązują się do zawarcia Umowy Przenoszącej po ziszczeniu się zdarzeń określonych w § 5 ust. 3. niniejszego aktu, nie później jednak niż w terminie do dnia 31 grudnia 2024 roku. O planowanym terminie i miejscu zawarcia Umowy Przenoszącej Deweloper zawiadomi Nabywcę z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, listem poleconym lub pismem przekazanym osobiście, z takim samym wyprzedzeniem. -----

**2.** Opóźnienie wyżej wskazanego terminu zawarcia Umowy Przenoszącej z powodu okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność, powoduje obowiązek zapłaty przez Dewelopera na rzecz Nabywcy kary umownej za każdy dzień opóźnienia w wysokości 5% Ceny Lokalu Mieszkalnego w stosunku rocznym. -----

## **§ 9**

**1.** Odbiór przez Nabywcę Lokalu Mieszkalnego (który rozumieć należy także jako wydanie Lokalu Mieszkalnego w posiadanie Nabywcy) nastąpi po dopuszczeniu Budynku przez właściwy organ do użytkowania i przed zawarciem Umowy Przenoszącej, jednakże nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich wymagalnych zobowiązań w stosunku do Dewelopera, wynikających z niniejszej umowy. Powyższy odbiór nastąpi najpóźniej w terminie zawarcia Umowy Przenoszącej, o którym mowa w § 8 ust. 1, przed jej podpisaniem. -----

**3.** Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie odbioru Lokalu Mieszkalnego listem poleconym wysłanym co najmniej 14 (czternaście) dni przed datą planowanego odbioru.

4. Podczas odbioru Lokalu Mieszkalnego Strony sporządzą protokół z odbioru, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. -----
5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----
6. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----
7. Odbioru Lokalu Mieszkalnego Nabywca dokona osobiście lub poprzez umocowanego pisemnie pełnomocnika. -----
8. Nabywca ma prawo wprowadzić do Lokalu Mieszkalnego własnych wykonawców prac wykończeniowych dopiero z chwilą podpisania protokołu odbioru, a za wszelkie prace wykonywane w przedmiotowym lokalu po podpisaniu protokołu odbioru Deweloper nie odpowiada – Nabywca wykonuje te prace na własną odpowiedzialność.
9. *Wydanie Komórki Lokatorskiej, Miejsca Postojowego, Miejsca Postojowego na Platformie, Miejsc Postojowych na Platformie, nastąpi jednocześnie z wydaniem Lokalu Mieszkalnego.* -----

## § 10

1. Lokal Mieszkalny zostanie zbyty na rzecz Nabywcy bez wykończenia, a jego standard oraz standard wykonania Budynku wraz z infrastrukturą określa Prospekt.-----
2. Strony ustalają, że wszelkie roboty dodatkowe i zamienne w Lokalu Mieszkalnym nieobjęte projektem budowlanym, Spółka wykona wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku Nabywcy, zgłoszonego nie później niż do dnia \*\*\*\* 2023 roku w oparciu o dostarczony przez Nabywcę i zatwierdzony przez Strony oraz projektanta budynku projekt wykonawczy, zaś rozliczenie wykonanych robót dodatkowych i zamiennych nastąpi na podstawie kosztorysu wykonawczego, uzgodnionego przez obie Strony, przy czym wszelkie należności pieniężne z tego tytułu winny być uregulowane przez Nabywcę na rzecz Dewelopera przed zawarciem Umowy Przenoszącej. -----
3. Od momentu wydania przedmiotów niniejszej umowy Nabywca ponosić będzie wszelkie koszty związane z tymi przedmiotami (w tym mediów zużywanych w Lokalu Mieszkalnym) oraz z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej.-----
4. Strony zastrzegają dla Dewelopera prawo dokonania zmiany Pozwolenia na Budowę oraz dokumentacji projektowej, w tym projektu architektonicznego-budowlanego i architektonicznego-wykonawczego Budynku. Zmiany takie nie mogą powodować obniżenia jakości Lokalu Mieszkalnego, jego konstrukcji bądź wyposażenia albo zmniejszenia jego wartości użytkowej. -----

## § 11

**1.** Zgodnie z art. 29 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: -----  
**a)** Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy;--  
**b)** informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy; -----  
**c)** Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 wyżej wskazanej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;-----  
**d)** informacje zawarte w Prospekcie lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej; -----  
**e)** Prospekt, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu stanowiącego załącznik do Ustawy. -----

Nadto Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej:  
- zgodnie z art. 29 Ustawy w przypadku nie przeniesienia na niego własności Lokalu Mieszkalnego w terminie zawarcia Umowy Przenoszącej, o którym mowa w § 8 ust. 1. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca powinien wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy Deweloperskiej. W przypadku odstąpienia Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej (o której mowa w § 8 ust. 2.) za okres opóźnienia do dnia odstąpienia, -----  
- w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy, a prawo do odstąpienia przysługuje Nabywcy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy; w przypadku odstąpienia Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej (o której mowa w § 8 ust. 2.) za okres opóźnienia do dnia odstąpienia, jeśli opóźnienie takie będzie miało miejsce, -----  
- w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy, a prawo do odstąpienia przysługuje Nabywcy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy; w przypadku odstąpienia Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej (o której mowa w § 8 ust. 2.) za okres opóźnienia do dnia odstąpienia, jeśli opóźnienie takie będzie miało miejsce. -----

**2.** Zgodnie z art. 29 Ustawy Deweloper może odstąpić od Umowy Deweloperskiej: ----  
**a)** w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Lokalu Mieszkalnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie, mimo wezwania Nabywcy przez Dewelopera 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;--  
**b)** w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; -----

**c)** w przypadku niestawienia się Nabywcy do podpisania Umowy Przenoszącej tj. aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu Mieszkalnego tj., pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy przez Dewelopera wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

**3.** W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej lub jej rozwiązania (bez względu na przyczynę) Deweloper zobowiązany będzie do zwrotu w ciągu 45 (czterdziestu pięciu) dni wszystkich kwot wpłaconych przez Nabywcę, pomniejszonych o odsetki określone w § 7 ust. 1. (o ile będą należne) oraz o kwoty jeszcze nie przekazane Deweloperowi z Rachunku powierniczego (które zwracane są Nabywcy przez bank prowadzący Rachunek powierniczy) i powiększonych o karę umowną określoną w § 8 ust. 2. (o ile będzie należna), zaś Bank wypłaci Nabywcy środki pozostałe na Rachunku powierniczym w wysokości nominalnej po spełnieniu warunków określonych w umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

**4.** Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera bezwarunkową zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego. Oświadczenie to powinno być złożone (pod rygorem nieważności) w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

**5.** W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacjach wskazanych w niniejszym akcie, Nabywca zobowiązany jest niezwłocznie (jednak nie później niż w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu) wyrazić i przekazać Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

**6.** W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Strony przedstawią w Banku zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, zaś Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.



Oświadczenie składane przez Nabywcę wobec Banku, zostanie opatrzone podpisem potwierdzonym notarialnie.-----

## § 12

**1.** Nabywca przyjmuje do wiadomości, że stworzy wraz z właścicielami pozostałych lokali wyodrębnionych z Budynku Wspólnotę Mieszkaniową na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.-----

**2.** Nabywca oświadcza, że wyrazi w Umowie Przenoszącej zgodę na umieszczenie w obrębie Nieruchomości Wspólnej (np. na elewacji Budynku czy na dachu Budynku), na okres 15 lat począwszy od wydzielenia pierwszego lokalu w Budynku, znaku słowno-graficznego (logo) Spółki, które to oznaczenie może być podświetlone, przy czym Spółka poniesie udokumentowane koszty instalacji, oświetlenia, konserwacji i utrzymania wskazanego oznaczenia.-----

**3.** Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na powierzenie podmiotowi wskazanemu przez Dewelopera zarządu Nieruchomością Wspólną na okres przejściowy, tj. do dnia podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w przedmiocie zmiany zarządcy. Nabywca zobowiązuje się przyjąć sposób zarządu Nieruchomością Wspólną ustanowiony zgodnie z art. 18 Ustawy o Własności Lokali. Deweloper zapewnia, że umowa z zarządcą będzie zawierała termin wypowiedzenia nie dłuższy niż trzy miesiące a koszty sprawowania zarządu nie będą przekraczały średnich rynkowych stawek wynagrodzenia tego typu usług w Katowicach. Wspólnota Mieszkaniowa może w każdym czasie w drodze odpowiedniej uchwały zmienić sposób zarządu Nieruchomością Wspólną.-----

## § 13

**1.** W związku z przedmiotami niniejszej Umowy Deweloperskiej Nabywcy przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne i fizyczne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego.-----

**2.** Deweloper przeniesie na Nabywcę możliwe do przeniesienia prawa z gwarancji jakości, jakie uzyska od dostawców elementów wyposażenia Lokalu Mieszkalnego, zgodnie z warunkami i terminami udzielonymi przez tych dostawców, a Nabywca będzie dochodził roszczeń z tego tytułu bezpośrednio od tych gwarantów.-----

**3.** W przypadku stwierdzenia wad Lokalu Mieszkalnego w okresie rękojmi Nabywca zobowiązany jest zawiadomić Dewelopera pisemnie o wadach w terminie miesiąca od daty ich ujawnienia. Istnienie wady stwierdza się protokolarnie po przeprowadzeniu oględzin przez przedstawicieli Stron. W protokole dokładnie oznacza się występujące wady, termin w którym nastąpi ich naprawa oraz warunki udostępnienia Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę w celu usunięcia wad. Deweloper zobowiązany jest do przystąpienia do oględzin w ciągu 30 (trzydziestu) dni od otrzymania powiadomienia przez Nabywcę o wystąpieniu wad, chyba że ich charakter wymaga niezwłocznego

działania. O dacie i miejscu oględzin Deweloper informuje Nabywcę na 7 (siedem) dni przed terminem oględzin.-----

#### § 14

**1.** Nabywca oświadcza, że w Umowie Przenoszącej, wyrazi zgodę na ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, o których mowa w § 4 ust.1. pkt 3/. -----

**2.** Pełnomocnik Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, na którą Nabywca - jak oświadcza - wyraża niniejszym zgodę, wskazani przez Dewelopera współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej (w tym Deweloper) będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z przylegających do poszczególnych lokali balkonów, tarasów, ogródków, położonych w Garażu określonych miejsc postojowych, miejsc postojowych na platformach, komórek lokatorskich. Powyższe prawo wskazywania współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej uprawnionych do wyłącznego korzystania z komórek lokatorskich, balkonów, tarasów, ogródków, określonych miejsc postojowych, miejsc postojowych na platformach (z wyłączeniem komórek lokatorskich, balkonów, tarasów, ogródków, miejsc postojowych, miejsc postojowych na platformach już wcześniej przez Dewelopera przydzielonych) przysługiwało będzie wyłącznie Deweloperowi dopóki pozostawał będzie współwłaścicielem Nieruchomości Wspólnej, zarówno przed jak i po zawarciu Umowy Przenoszącej. Wyłączone zostanie uprawnienie Nabywcy do korzystania z komórek lokatorskich (*innych niż Komórka Lokatorska*), balkonów, tarasów, ogródków (*innych niż przylegający do Lokalu Mieszkalnego*) oraz miejsc postojowych, miejsc postojowych na platformach (*innych niż Miejsce Postojowe, Miejsce Postojowe na Platformie, Miejsca Postojowe na Platformie*), z których korzystać będą mogli wyłącznie wskazani przez Dewelopera współwłaściciele Nieruchomości Wspólnej (w tym Deweloper), a do czasu takiego wskazania wyłącznie Deweloper. W powyższym zakresie Nabywca udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z zawarciem i zmianą umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w sposób nie naruszający uprawnień Nabywcy do wyłącznego korzystania wskazanych w niniejszej Umowie Deweloperskiej, a w pozostałym zakresie według uznania pełnomocnika (z zastrzeżeniem, iż Deweloper będzie mógł być inną stroną dokonywanych czynności prawnych, będzie mógł reprezentować inne strony dokonywanych czynności prawnych oraz będzie umocowany do udzielania dalszych pełnomocnictw).-----

Nadto Strony ustalają, że w Umowie Przenoszącej Nabywca zobowiąże się do nienaruszania powyższego sposobu korzystania. -----

**3.** W ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, każdoczesny właściciel Lokalu Mieszkalnego będzie wyłącznie korzystał z przylegającego do Lokalu

Mieszkalnego balkonu/tarasu/ogródka, Komórki Lokatorskiej, Miejsca Postojowego, Miejsca Postojowego na Platformie. -----

### § 15

Stawający postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z realizacją niniejszej umowy mają być wysłane listem poleconym na następujące adresy:

- do Dewelopera: 30-716 Kraków, ulica Przewóz nr 34D/5,-----

- do Nabywcy: ul. \*\*\*\* nr \*\*, \*\*\*\*\*. -----

Nadto ustalają, że korespondencja o charakterze informacyjnym (bez skutków doręczenia), może być wysyłana także: -----

- na adres poczty elektronicznej Nabywcy: \*\*\* lub przekazywana telefonicznie pod nr telefonu wskazany przez Nabywcę: \*\*, -----

- na adres poczty elektronicznej Dewelopera: biuro@lvdevelopment.pl lub przekazywana telefonicznie pod nr telefonu wskazany przez Dewelopera: 604 190 700.

### § 16

1. Strony ustalają, że za dzień dokonania zapłaty jakichkolwiek należności wynikających z postanowień niniejszego aktu uważa się dzień uznania rachunku bankowego beneficjenta zapłaty.-----

2. Strony postanawiają, że niniejsza Umowa Deweloperska zastępuje wszystkie uprzednie umowy, uzgodnienia i ustalenia, ustne lub pisemne, pomiędzy Stronami odnoszące się do jej przedmiotów.-----

3. Strony postanawiają, że wszelkie załączniki do niniejszego aktu stanowią jego integralną część. -----

4. Strony postanawiają, że jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszego aktu zostanie uznane za nieważne, bezskuteczne lub niemożliwe do wyegzekwowania, w całości lub części, nie wpłynie to na ważność, skuteczność lub możliwość wyegzekwowania pozostałych postanowień aktu; Strony zgadzają się zastąpić takie postanowienie innym postanowieniem wynegocjowanym w dobrej wierze, które na ile jest to możliwe, osiąga pierwotny cel ekonomiczny Stron.-----

5. Strony zgodnie postanawiają, że koszty niniejszego aktu, w tym opłaty sądowej, ponoszą w równych częściach Deweloper i Nabywca, a koszty Umowy Przenoszącej, w tym podatków oraz opłaty sądowej, ponosi Nabywca.-----

### § 17

1. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu Dewelopera oświadcza, że administratorem danych osobowych Nabywcy przetwarzanych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest Deweloper. Nabywca oświadcza, że Deweloper przekazał mu dokument określający zasady przetwarzania jego danych osobowych przez Dewelopera.-----

2. Nabywca oświadcza, że wiadomym mu jest, że jego dane osobowe przetwarzane będą przez Bank w celu wykonywania umowy Rachunku powierniczego i wskazuje Bank jako administratora jego danych osobowych. Nabywca oświadcza, że Deweloper przekazał mu dokument określający zasady przetwarzania jego danych osobowych przez Bank.-----

### § 18

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr **KA1K/00116926/5** roszczenia o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego nr roboczy \*\*\*\* i przeniesienie jego własności wraz z prawami związanymi na rzecz: \*\*\*\*\*-----

Stawający oświadczają, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie Strony niniejszej czynności.-----

### § 19

1. Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w tym zakresie, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

2. Notariusz poinformował stawających o skutkach prawnych zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej, odpowiednich przepisach Ustawy, o treści art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak też poinformował ich, a w szczególności Nabywcę, o jak również w związku z postępowaniami, o których mowa w § 2 ust. 6/ tego aktu, poinformował ich o przepisach ustawy prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi w zakresie orzeczeń jakimi może zakończyć się administracyjne postępowanie sądowe, o przepisach ustawy kodeks postępowania administracyjnego dotyczących uchylania lub stwierdzenia nieważności decyzji oraz przepisach rozdziału 5a ustawy prawo budowlane. -----

Nadto notariusz zwrócił uwagę stawającym na treść art. 12 Nowej Ustawy, tj., że 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 wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, a w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy

mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Nowej Ustawy. -----

### § 20

Pobrano tytułem taksy notarialnej według treści §§ 2, 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 148 poz. 1564 ze zm.) kwotę:-----\*\*\*\* zł

Od powyższej kwoty pobrano tytułem podatku VAT w stawce 23% na podstawie art. 41 i 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz. U. Nr 54 poz. 535 ze zm.) kwotę: ----- \*\*\* zł

Pobrano tytułem opłaty sądowej zarejestrowanej pod numerem Repertorium nadanym temu aktowi, na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 167 poz. 1398 ze zm.), gotówką, kwotę: -----**150 zł**

Łącznie pobrano kwotę: ----- \*\*\* zł  
(\*\*\*).-----

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego, należnego na podstawie § 16 wyżej wskazanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w kwocie 50 zł powiększonej o należny na podstawie wyżej wskazanej ustawy z dnia 11 marca 2004 roku podatek VAT (w stawce 23%) w kwocie 11,50 zł, tj. w łącznej kwocie 61,50 zł, która to kwota zostanie zarejestrowana pod numerem Repertorium nadanym powyższemu wnioskowi wieczystoksięgowemu.-----

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