

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ
(Nowa Ustawa Deweloperska)

Repertorium A numer /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ***, w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ul. Krawieckiej nr 3, lok. 15, przed **notariusz Simoną Krukowską**, stawili się: -----

1. Renata Krystyna PONIKOWSKA, -----
*****, -----

która oświadcza, że działa przy niniejszej umowie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu (adres: 51-318 Wrocław, ul. Zakrzowska nr 19), **adres do doręczeń**: 50-302 Wrocław, ul. Jedności Narodowej nr 194, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000572296, REGON 362304337, NIP 8952050831, jako Prezes Zarządu Komplementariusza, tj. Spółki pod firmą: **INTER-ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (adres: 51-318 Wrocław, ul. Zakrzowska nr 19), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000308979, REGON 020762591, NIP 8951917647, uprawniona do samodzielnej reprezentacji, a ponadto, że nie złożyła rezygnacji ani nie została odwołana z pełnionej funkcji. -----

Renata Krystyna PONIKOWSKA oświadcza, że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jej umocowaniu do działania w imieniu Spółek, Spółki nie zostały postawione w stan likwidacji bądź upadłości, a wpisy w rejestrze Spółek nie uległy zmianom, -----
powyższa Spółka w dalszej treści aktu zwana jest także „**Spółką**”, „**Sprzedającym**”, „**Deweloperem**” lub „**Stroną Sprzedającą**”, a osoba działająca w jej imieniu w dalszej treści aktu zwana jest także „**Przedstawicielem Dewelopera**”. -----

2. ****, córka *******, -----
PESEL ********, -----

kraj urodzenia: **Polska**, -----
zam. **wg ośw.** *****, -----

3. ****, syn *******, -----
PESEL ********, -----

kraj urodzenia: **Polska**, -----
zam. **wg ośw.** *****, -----

w dalszej części aktu zwani również „**Nabywcą**” lub

„Kupującym”,-----

Sprzedający i Kupujący łącznie zwani są także „Stronami”. -----

Nabywca oświadcza, że nie dokonał jak również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności, co czyniąca ten akt notariusz zweryfikowała poprzez przeszukanie Rejestru weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL.-----

Stawajaca ad 1) znana jest notariusz osobiście, tożsamość stawających ad 2) i ad 3) stwierdziła notariusz na podstawie dowodów osobistych numery: ad 2) **, ad 3) ***. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

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

1) Renata Krystyna PONIKOWSKA jest użytkownikiem wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r., nieruchomości będącej własnością Gminy Wrocław, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu **numer 37/1** (trzydzieści siedem łamane przez jeden), AM-1, o powierzchni **0,3088 ha** (trzy tysiące osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), położonej we **Wrocławiu**, obręb Księżę Wielkie, przy **ulicy Opolskiej nr 98**, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WR1K/00211084/4**, zwanej dalej także *Nieruchomością*, -----

- w **dziale I-Sp** księgi wieczystej numer **WR1K/00211084/4** ujawniono sposób korzystania – działka gruntu w użytkowaniu wieczystym przeznaczona pod budowę budynków mieszkalnych, -----

- w **dziale II** księgi wieczystej numer **WR1K/00211084/4** jako właściciela wpisano - Gminę Wrocław, a jako użytkownika wieczystego – Renatę Krystynę PONIKOWSKĄ, -----

- **dział III** księgi wieczystej numer **WR1K/00211084/4** wolny jest od wpisów i wzmianek, / wpisane są wzmianki dotyczące wniosków o wpis roszczeń i roszczenia o wybudowanie budynków, ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienie własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali, nie dotyczące lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,-----

- **dział IV** księgi wieczystej numer **WR1K/00211084/4** wolny jest od wpisów i wzmianek, -----

2) zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu - część południowa, zatwierdzonego Uchwałą nr LII/1316/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2013 r. przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest symbolem **9MW-U/1** – tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną usługi

1, handel detaliczny małopowierzchniowy B, rozrywka, obiekty hotelowe, edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna, mieszkania towarzyszące, zbieranie odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 § 26 wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księża Małego i Wielkiego we Wrocławiu, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej; -----

3) Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej przez sąsiednią działkę numer 37/2, stanowiącą własność Gminy Wrocław, oznaczoną w planie symbolem 1KDZ – tereny przeznaczone pod ulicę i skwery, a ponadto przeznaczoną na cele publiczne – poszerzenie ulicy Opolskiej, -----

4) Nieruchomość, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, **jest położona na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji**, na podstawie Uchwały XXXVIII/1019/21 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji z dnia 20 maja 2021 r., przy czym na obszarach tych nie ustanowiono Specjalnej Strefy Rewitalizacji, a Gmina Wrocław w wyżej opisanej uchwale nie ustanowiła na swoją rzecz prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy o rewitalizacji, -----

5) wyżej opisane prawo wolne jest od **wszelkich / innych** roszczeń i obciążeń osób trzecich, w szczególności nie ma żadnych powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, a ponadto reprezentowana Spółka nie zawierała z osobami trzecimi żadnych umów mających na celu zbycie przedmiotu niniejszej umowy, ani nie dokonywała czynności powodujących jego obciążenie, -----

6) na wyżej opisanym prawie nie ciążyą długi ani należności, co do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, a także, że nie były zawierane żadne inne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia opisanego wyżej prawa lub dokonania obciążeń, które uniemożliwiałyby zawarcie niniejszej umowy. -----

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

1) wydana została na rzecz Dewelopera przez Prezydenta Wrocławia, ostateczna **Decyzja nr 2663/2019** z dnia 14 czerwca 2019 r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę zespołu **dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym** i zagospodarowaniem terenu wraz z węzłami cieplnymi z wyłączeniem wjazdu na działkę przy ul. Opolskiej 86-98 we Wrocławiu (działka nr 37/1, AM-1, Księże Wielkie), -----

2) zgodnie z opisaną wyżej decyzją na Nieruchomości jest realizowane **Przedsięwzięcie deweloperskie**, w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, -----

3) Deweloper posiada **zgody** obecnego użytkownika wieczystego - **Renaty Krystyny PONIKOWSKIEJ**, wyrażone w dokumencie - **Oświadczeniach**, z podpisem notarialnie poświadczonym w dniu 21 maja 2025 r. przez notariusz Simonę Krukowską z tutejszej Kancelarii Notarialnej (**Repertorium A numer ***/2025**), na: -----

- przygotowanie i **realizację** na Nieruchomości Przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa powyżej, -----

- **zawieranie** przez Dewelopera z dowolnymi osobami – jako nabywcami, w zakresie przedmiotów objętych Przedsięwzięciem deweloperskim, umów przedwstępnych, a także umów objętych regulacją Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, -----

- **wpis** w **dziale III** księgi wieczystej numer **WR1K/00211084/4** **roszczeń** nabywców wynikających z wyżej opisanych umów zawartych przez nich z Deweloperem, w tym roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

które to zgody pozostają w mocy, -----

4) Deweloper dysponuje niezbędną infrastrukturą logistyczną, techniczną, posiada wieloletnie doświadczenie w realizacji tego typu obiektów oraz inne niezbędne środki do wywiązania się z niniejszej umowy,-----

5) budowa została rozpoczęta w **15.04.2021 r.**, a termin zakończenia prac budowlanych całego Przedsięwzięcia deweloperskiego planowany jest na **30.11.2026 r.**,-----

6) Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz jest uprawniony do wystawiania faktur, -----

7) zgodnie z obowiązującym tekstem Umowy Spółki INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa: „*W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki nie jest konieczne uzyskanie zgody komandytariuszy*”.-----

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper w celu zapewnienia środków ochrony **Nabywcy**, zgodnie z treścią Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej „**Nową Ustawą Deweloperską**”, dla **Przedsięwzięcia deweloperskiego** w dniu **06.06.2025 r.**, zawarł z ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (zwanym dalej „**Bankiem**”) Umowę otwarcia i prowadzenia **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego**, zgodnie z którą: -----

- stronami umowy rachunku powierniczego są bank i posiadacz rachunku (Deweloper),-----

- Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nieruchomości, -----

- na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nieruchomości - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nieruchomości, -----

- Bank zobowiązuje się do otwarcia i prowadzenia Rachunku Wirtualnego (indywidualnego numeru rachunku przypisanego do lokalu), pod warunkiem, że z umowy deweloperskiej wiążącej Dewelopera i nabywcę wynika, że wypłata zdeponowanych środków następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
a ponadto Deweloper nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zgodnie z Rozdziałem 8 (Deweloperski Fundusz Gwarancyjny) Nowej Ustawy Deweloperskiej.-----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Sprzedający sporządził **Prospekt informacyjny** wraz z załącznikami dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z przepisami powołanej wyżej Nowej Ustawy Deweloperskiej i przekazał go Nabywcy. -----

5. Nabywca oświadcza, że otrzymał od Sprzedającego **Prospekt informacyjny** wraz z załącznikami dla Przedsięwzięcia deweloperskiego, zapoznał się z ich treścią. -----

6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że treść przekazanego Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami nie uległa zmianie w okresie między datą doręczenia Nabywcy tego prospektu z załącznikami, a datą zawarcia niniejszej umowy. -----

LUB

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zostały wprowadzone następujące zmiany w treści Prospektu informacyjnego lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy:-----

*****. -----

Nabywca oświadcza, że powyższe zmiany akceptuje i wyraża zgodę na włączenie ich do treści umowy. -----

Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej umowy, jako **Załącznik nr 7**. -----

7. Strony oświadczają, że w zakresie przedmiotu objętego niniejszą umową nie zawarły umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej. -----

LUB

Strony oświadczają, że w zakresie przedmiotu objętego niniejszą umową zawarły w dniu ***** r. z późniejszymi zmianami, umowę rezerwacyjną, w rozumieniu przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej, na podstawie której Nabywca zapłacił Deweloperowi opłatę rezerwacyjną w kwocie *****, (UWAGA – opłata rezerwacyjna nie może przekraczać 1% ceny lokalu – art. 32.2 NUD) -----

§ 2.

1. Deweloper realizuje na Nieruchomości **Przedsięwzięcie deweloperskie** polegające na budowie zespołu **dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych** o oznaczeniach technicznych: „1” oraz „2”, każdy o trzech kondygnacjach naziemnych plus antresola oraz z jedną kondygnacją podziemną w budynku o oznaczeniu technicznym 2. -----

Wraz z obiektem wybudowana zostanie pełna niezbędna infrastruktura techniczna, komunikacyjna oraz zagospodarowanie terenu objętego inwestycją, zgodnie z opracowanym projektem budowlanym. -----

2. Notariusz pouczyła, że zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, **z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania**, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, **prawo użytkowania wieczystego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu**, a właściwy organ wydaje na wniosek właściciela gruntu zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, stanowiące podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków. -----

3. Definicje: -----

1) **Lokal** - wyodrębniony samodzielny lokal mieszkalny znajdujący się w jednym z budynków (**Załącznik nr 1**); -----

2) **Powierzchnia Rozliczeniowa** – jest to powierzchnia lokalu mierzona po podłodze po wewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, nad którą wysokość do sufitu przekracza 180 cm. W lokalach z antresolą powierzchnia antresoli zaliczana jest do Powierzchni Rozliczeniowej lokalu i mierzona jest po wewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych antresoli, nad którą wysokość do sufitu przekracza 180 cm; Powierzchnia Rozliczeniowa jest tożsama z powierzchnią użytkową lokalu wskazaną w Prospekcie informacyjnym; -----

3) **Powierzchnia Użytkowa** – jest to powierzchnia lokalu mierzona zgodnie z normą **PN-ISO 9836:2022-07**, na podstawie której dokonuje się założenia kartoteki lokalu, wpisu do księgi wieczystej oraz określenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, -----

4) **Komórka Lokatorska** – to wydzielone pomieszczenie przynależne znajdujące się w budynkach, posiadające osobne wejście z zagwarantowanym swobodnym do niej dostępem wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, odpowiadającym stosunkowi Powierzchni Użytkowej Komórki Lokatorskiej do sumy Powierzchni Użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, znajdujących się w budynkach na Nieruchomości; -----

5) **Teren Zielony** - jest to związane z Lokalem prawo do wyłącznego korzystania z wydzielonej graficznie części Nieruchomości lub innych części wspólnych,

znajdującej się na terenie objętym inwestycją, stanowiącej po zakończeniu budowy współwłasność wszystkich właścicieli lokali; -----

6) **Miejsce Parkingowe Naziemne** – jest to związane z lokalem prawo do wyłącznego korzystania z wydzielonej graficznie części Nieruchomości, znajdujące się na terenie objętym inwestycją, stanowiące po zakończeniu budowy współwłasność wszystkich właścicieli lokali (**Załącznik nr 4**);-----

7) **Miejsce Parkingowe Podziemne** – jest to związane z lokalem prawo do wyłącznego korzystania z wydzielonej graficznie części nieruchomości wspólnej stanowiącej garaż podziemny wielostanowiskowy, znajdujące się na kondygnacji -1 (minus jeden) w **budynku o oznaczeniu technicznym: 2**, stanowiące po zakończeniu budowy współwłasność wszystkich właścicieli lokali (**Załącznik nr 10**); -----

8) **Garaż Pojedynczy / Garaż Podwójny** – to wydzielone pomieszczenie przynależne posiadające osobne wejście z zagwarantowanym swobodnym do niego dostępem, znajdujące się na parterze budynków z bezpośrednim wjazdem z parteru, z możliwością parkowania odpowiednio – **jednego / dwóch samochodów osobowych (Załącznik nr ***)**, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, odpowiadającym stosunkowi Powierzchni Użytkowej Garażu Pojedynczego / Garażu Podwójnego, do sumy Powierzchni Użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, znajdujących się w budynkach na Nieruchomości;-----

9) **Otwarty Rachunek Powierniczy** - Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w ING Banku Śląskim S.A., prowadzony na zasadach i warunkach, o których mowa w Ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o którym to rachunku mowa w § 1 ust. 3 tego aktu.-----

§ 3.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zobowiązuje Spółkę pod firmą: **INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu do: -----

1) **wybudowania** na Nieruchomości **zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych** o oznaczeniach technicznych: „1” oraz „2”, **z garażem podziemnym** i zagospodarowaniem terenu, nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz prawa własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości, które będą się na niej znajdowały, -----

2) **ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia**, w stanie wolnym od wszelkich roszczeń i obciążeń (*poza **roszczeniem** o roczną opłatę przekształceniową z tytułu, opisanego w § 2 ust. 2 tego aktu, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w prawo własności*) **własności lokalu mieszkalnego** o oznaczeniu technicznym *********, położonego na ******* kondygnacji (***** piętrze)** budynku o

oznaczeniu technicznym: „1” /LUB/ „2”, zwanego dalej „**Budynkiem**”, o projektowej **Powierzchni Użytkowej** ***** m² (*****), i projektowanej **Powierzchni Rozliczeniowej** ***** m², w dalszej części umowy zwanego także „**Lokalem**”, zgodnie z przedstawioną koncepcją architektoniczną (rzut Lokalu z określoną powierzchnią i usytuowaniem w nim poszczególnych pomieszczeń przedstawia **Załącznik nr 1**), z pomieszczeniem przynależnym - **komórką lokatorską** o oznaczeniu technicznym ***** (**Załącznik nr 10**), usytuowaną na podziemnej kondygnacji budynku o oznaczeniu technicznym *****, zwaną dalej **Komórką Lokatorską**, / z pomieszczeniem przynależnym - **garażem pojedynczym / podwójnym**, o oznaczeniu technicznym *****, o projektowanej **Powierzchni Użytkowej** *****, usytuowanym na parterze budynku o oznaczeniu technicznym *****, zwanym dalej **Garażem Pojedynczym / Podwójnym** (**Załącznik nr 10**), wraz z odpowiednią częścią nieruchomości wspólnej, obejmującej elementy wskazane w § 3.2 tego aktu, w udziale odpowiadającym stosunkowi **Powierzchni Użytkowej Lokalu z pomieszczeniem przynależnym** nabytego przez Nabywcę, do sumy **Powierzchni Użytkowych** wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych znajdujących się w budynkach, - za cenę ***** **brutto**, w tym należny podatek VAT na dzień zawarcia umowy w wysokości 8%, ----- z którym to Lokalem związane będzie **prawo do wyłącznego korzystania** z: --- a) przylegającego / cej do przedmiotowego lokalu **balkonu / tarasu / Terenu Zielonego** o powierzchni ok. *****, ----- b) miejsca parkingowego naziemnego numer *****, zwanego dalej **Miejscem Parkingowym Naziemnym** (**Załącznik nr 4**), ----- c) miejsca parkingowego podziemnego numer *****, zwanego dalej **Miejscem Parkingowym Podziemnym** (**Załącznik nr 10**), ----- na rzecz *****, a ***** zobowiązują się do **spełnienia świadczenia pieniężnego** wynikającego z niniejszej umowy i **nabycia Lokalu, wraz z Komórką Lokatorską / Garażem Pojedynczym / Podwójnym**, i prawami z nim związanymi.-----

Nabywca oświadcza, że ***** (*oświadczenie dotyczące stanu cywilnego lub majątku do jakiego nastąpi nabycie, ewentualnie - jeśli Nabywca zawierał umowę rozdzielności majątkowej to informacje o takiej umowie i wypis do okazania u notariusza*).-----

2. Nieruchomość wspólna obejmować będzie grunt, na którym posadowione są budynki, w tym Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy Lokal, instalacje sieci zewnętrznych zlokalizowanych na terenie Nieruchomości nie będących własnością osób trzecich, urządzenia i budowle znajdujące się na niej, również znaki graniczne i zabezpieczenia terenu, nie będące samodzielными lokalami pomieszczenia techniczne, pomieszczenie węzła CO lub kotłowni w budynku 2, rowerownia/wózkownia na parterze budynku 1, garaż podziemny wielostanowiskowy z wyznaczoną częścią do parkowania rowerów

(rowerownia) przez nabywców wszystkich lokali (o których to mowa także w § 14 ust. 2 pkt 1 tego aktu) oraz z **Miejscami Parkingowymi Podziemnymi** przeznaczonymi do wyłącznego korzystania przez uprawnionych nabywców, a ponadto inne powierzchnie wydzielone zgodnie z niniejszą umową do wyłącznego korzystania przez uprawnionych nabywców (**Miejsca Parkingowe Naziemne, Tereny Zielone, balkony, tarasy**). Współwłasność tej nieruchomości jest prawem nierozdzielnie związanym z własnością Lokalu. ---

3. Nabywca upoważnia Dewelopera do zawarcia z poszczególnymi współwłaścicielami lokali umów o wydzielenie poszczególnych części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania przez nich, według własnego uznania Dewelopera. Szczegółowe określenie zakresu wyłącznego prawa do korzystania z części nieruchomości wspólnej, o ile takowe zostanie ustanowione dla Nabywcy, określone będzie w umowie zawartej między Deweloperem, a każdym uprawnionym z umowy do wyłącznego korzystania lub w aneksie do tej umowy. -----

Każdoczesny właściciel lokalu uprawniony z tytułu przyznania wyłącznego prawa do korzystania z określonego **Miejsca Parkingowego Podziemnego w garażu** **ponosić będzie koszty związane z użytkowaniem garażu podziemnego** w udziale odpowiadającym jednemu miejscu parkingowemu podziemnemu do łącznej ilości miejsc parkingowych podziemnych; na koszty związane z użytkowaniem garażu składają się zwłaszcza opłaty za utrzymanie czystości garażu, konserwację urządzeń technicznych garażu, konserwację bram garażowych oraz energię elektryczną zużytą w garażu jak również innych/pozostałych obciążeń wynikających z użytkowania garażu oraz administrowania. -----

4. Deweloper oświadcza, że: -----

1) Powierzchnia Użytkowa Lokalu na dzień podpisania umowy, obliczona na podstawie dokumentacji projektowej, zgodnie z przyjętą przez Strony normą **PN-ISO 9836:2022-07**, na podstawie, której dokonane zostało określenie powierzchni, wynosi ***** m²; -----

2) Powierzchnia Rozliczeniowa Lokalu na dzień podpisania umowy, obliczona na podstawie dokumentacji projektowej, zgodnie z przyjętą przez Strony zasadą jej pomiaru opisaną w definicji Powierzchni Rozliczeniowej wynosi ***** m²; do końcowego rozliczenia ceny sprzedaży Lokalu przyjęta zostanie Powierzchnia Rozliczeniowa Lokalu, po obmiarze końcowym. -----

Do końcowego rozliczenia przyjęta zostanie powierzchnia przedmiotów umowy, po obmiarze końcowym. -----

5. Umowa niniejsza obejmuje wykonanie również standardowych elementów wykończenia, elementów wyposażenia Lokalu, między innymi takich jak: instalacja sanitarna i elektryczna (bez opraw oświetleniowych i białego montażu), stolarki okiennej, zewnętrznej drzwiowej (bez stolarki drzwiowej wewnętrznej). Szczegółowy i wyczerpujący wykaz elementów wyposażenia

standardowego, zakresu i standardu prac wykończeniowych określa **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy. -----

6. Strony niniejszej umowy mogą zawrzeć **dodatkową umowę – zlecenie**, której przedmiotem będzie wykonanie dodatkowych robót wykończeniowych w zakresie innych elementów wyposażenia Lokalu, w dowolnym zakresie ustalonym przez Strony. Zapłata za uzgodnione do wykonania prace dodatkowe, nastąpi po wystawieniu Nabywcy faktury przez Dewelopera, w ciągu 14 (czternastu) dni, od dnia wysłania faktury na adres wskazany do doręczeń przez Nabywcę, chyba że umowa stanowić będzie inaczej. -----

7. Nabywca oświadcza, iż zapoznał się z projektem budowlanym budynków i planami Lokalu i nie wnosi do nich żadnych uwag, a ponadto, że Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z: -----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
- wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera, -----
- pozwoleniem na budowę, -----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
- projektem budowlanym. -----

8. Deweloper zastrzega możliwość dokonywania wszelkich zmian w projekcie budowlanym, wynikających z potrzeb Dewelopera niezbędnych do zrealizowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, które nie będą znacząco bezpośrednio wpływały na Lokal opisany w umowie, o ile nie są objęte treścią Prospektu informacyjnego. -----

9. Deweloper, bez konieczności powiadamiania Nabywcy, zastrzega możliwość wystąpienia zmian na etapie realizacji inwestycji w stosunku do przyjętych koncepcji, wynikających z rozwiązań szczegółowych, przyjętych w sporządzonej dokumentacji projektowej oraz warunkach technicznych wydanych przez stosowne urzędy. -----

§ 4.

1. Podstawą określenia ceny Lokalu jest iloczyn wielkości **Powierzchni Rozliczeniowej** wyrażonej w metrach kwadratowych zgodnie z § 2, § 3.1 oraz § 4.2 tego aktu, oraz ceny sprzedaży jednego metra kwadratowego **Powierzchni Rozliczeniowej** ustalonej w wysokości ***** **brutto** za metr kwadratowy **Powierzchni Rozliczeniowej**, przy stawce 8% należnego podatku VAT. -----

Na dzień podpisania niniejszej umowy cena sprzedaży **Lokalu, wraz z Komórką Lokatorską / Garażem Pojedynczym / Podwójnym**, i z prawami z nim związanymi, w tym z prawem do wyłącznego korzystania z Miejsca Parkingowego Naziemnego //// Miejsca Parkingowego Podziemnego //// w tym z prawem do wyłącznego korzystania z Terenu Zielonego - o ile są przedmiotem niniejszej umowy) wynosi ***** **brutto**, przy stawce 8% podatku VAT. -----

2. Cena Lokalu może ulec zmianie, w przypadku: -----

- zlecenia przez Nabywcę Sprzedającemu dodatkowych prac budowlanych lub zaniechania wykonania zaplanowanych prac, w drodze porozumienia między Stronami niniejszej umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podstawą naliczenia opłat za prace dodatkowe będzie notatka sporządzona przez przedstawiciela Dewelopera, określająca zakres oraz wartość zleconych przez Nabywcę prac z podpisem Nabywcy. Termin płatności za wycenione prace dodatkowe Strony ustalają na 14 (czternaście) dni od dnia wystawienia faktury przez Dewelopera na rzecz Nabywcy i przesłania jej na adres Nabywcy wskazany do doręczeń,-----

- zmiany Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu po obmiarze końcowym w stosunku do jej wartości zapisanej w § 3 ust. 1 tego aktu, przy czym: -----

a) zwiększenie Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu w zakresie nie większym niż 3 % skutkuje odpowiednim zwiększeniem łącznej ceny sprzedaży i nie powoduje zmiany ceny za metr kwadratowy Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu,-----

b) zwiększenie Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu w zakresie większym niż 3 % skutkuje zwiększeniem łącznej ceny sprzedaży i powoduje odpowiednią zmianę ceny za metr kwadratowy Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu, -----

c) zmniejszenie Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu skutkuje odpowiednim zmniejszeniem łącznej ceny sprzedaży i nie powoduje zmiany ceny za metr kwadratowy Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu. -----

3. Jeśli Powierzchnia Rozliczeniowa Lokalu z przyczyn niezależnych od Nabywcy ulegnie powiększeniu i Sprzedający wystąpi o dopłatę (zgodną z powiększeniem Powierzchni Rozliczeniowej), zgodnie z warunkami niniejszej umowy, **Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia** od umowy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o dopłacie. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany będzie do zwrotu wpłaconych zaliczek, bez odsetek na wskazane konto Nabywcy, w ciągu 14 dni od dnia doręczenia listem poleconym, oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę. W takim przypadku Nabywcy nie przysługuje prawo do odszkodowania oraz wypłaty podwójnego zadatku, ponieważ Strony ustalają, iż w takim przypadku odstąpienie nie nastąpiło z winy Sprzedającego. -----

4. W przypadku wystąpienia przez Sprzedającego o dopłatę, w związku z powiększeniem Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu, po obmiarze końcowym w stosunku do jej wartości zapisanej w § 3.1 tego aktu, cena dopłaty za jeden metr kwadratowy Powierzchni Rozliczeniowej ustalona zostaje na kwotę ***** **brutto**, przy stawce ośmiu procent należnego podatku VAT, a cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej.-----

Jeżeli po obmiarze końcowym Powierzchnia Rozliczeniowa ulegnie zmniejszeniu w stosunku do jej wartości zapisanej w § 3.1 tego aktu, Deweloper dokona skorygowania **ceny Lokalu; kwota korekty będzie iloczynem różnicy**

powierzchni i przyjętej wartości *** brutto za jeden metr kwadratowy zmniejszonej Powierzchni Rozliczeniowej. -----**

5. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany wielkości deklarowanej Powierzchni Rozliczeniowej powyżej 3%, **Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia** od umowy w ciągu 14 dni od dnia powzięcia informacji o wielkości Powierzchni Rozliczeniowej, w takiej sytuacji Sprzedający jest zobowiązany do zwrotu całości wpłaconych kwot przez Nabywcę, z uwzględnieniem korekty pozostałych niewypłaconych środków z rachunku powierniczego (*do ich zwrotu jest zobowiązany bank prowadzący rachunek powierniczy dla przedmiotowej inwestycji*) w ciągu 14 dni od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Strony w takim przypadku zrzekają się wzajemnie dochodzenia jakichkolwiek roszczeń w związku z odstąpieniem od umowy.-----

6. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena ustalona w umowie ulegnie odpowiedniej zmianie z tego wynikającej, na wniosek Sprzedającego złożony Nabywcą. -----

W takim wypadku **Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia** od umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku Sprzedającego w tym zakresie, bez wyznaczania dodatkowego terminu. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany będzie do zwrotu wpłaconych zaliczek, bez odsetek na wskazane konto Nabywcy, w ciągu 14 dni od dnia doręczenia listem poleconym, oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę. Nabywcy nie przysługuje wówczas prawo do odszkodowania oraz wypłaty podwójnego zadatku, ponieważ Strony ustalają, że w takim przypadku odstąpienie nie nastąpiło z winy Sprzedającego.-----

7. Prawo odstąpienia wykonuje się poprzez wysłanie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w niniejszym akcie notarialnym oświadczenia w formie pisemnej o odstąpieniu bądź też złożenia takiego pisma w siedzibie Spółki. -----

Zwrot kwot, o których mowa w niniejszym paragrafie, nastąpi wyłącznie pod warunkiem otrzymania przez Dewelopera pisemnego oświadczenia zawierającego zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynków, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności Lokalu, ujawnionego w księdze wieczystej, z podpisem Nabywcy notarialnie poświadczonym. -----

8. Strony zgodnie postanawiają, iż termin zgłaszania reklamacji dotyczącej pomiaru Powierzchni Rozliczeniowej przedmiotu umowy ogranicza się do 30 dni licząc od dnia jego protokolarnego przekazania. -----

§ 5.

1. Gotowość do przekazania Nabywcy, wybudowanego w zakresie określonym niniejszą umową Lokalu, zostanie Nabywcy zgłoszona przez Dewelopera, najpóźniej w ciągu 14 (czternaście) dni, od dnia zakończenia prac budowlanych w tym Lokalu. Przez przekazanie Lokalu należy rozumieć udostępnienie Lokalu Nabywcy, do dnia odbioru Lokalu, w celu dokonania w nim prac wykończeniowych przez Nabywcę (jego staraniem i na jego koszt), niewymagających pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia prac budowlanych. Deweloper zobowiązuje się **zakończyć** prace budowlane w przedmiotowym Lokalu oraz **zgłosić jego gotowość do przekazania** Nabywcy, nie później niż do dnia **28.02.2027 roku**. Pozostałe elementy, jak Komórka Lokatorska, Garaż Pojedynczy / Podwójny, Miejsce Parkingowe Naziemne, Miejsce Parkingowe Podziemne, itp., zostaną przekazane w terminie późniejszym ustalonym przez Strony umowy, nie później niż do dnia **30.06.2027 roku**. Warunkiem przekazania Lokalu i pozostałych elementów, o ile są one przedmiotem umowy, jest dokonanie przez Nabywcę zapłaty całej ceny sprzedaży oraz wszelkich innych wynikających z umowy wpłat należności na rzecz Dewelopera. Informacja powyższa zostanie przesłana w formie listu poleconego lub przesyłki kurierskiej na adres Nabywcy, bez konieczności potwierdzenia odbioru przez Nabywcę. **Przekazanie lokalu nie jest tożsame z odbiorem lokalu opisanym w § 10 poniżej.** -----

2. Nabywca zobowiązuje się do udostępnienia Lokalu oraz pozostałych przedmiotów umowy, na każdorazowe żądanie Dewelopera, w celu dokonania niezbędnych odbiorów i prac z nimi związanych, w terminach ściśle określonych przez Dewelopera, o których powiadomi on Nabywcę, z 7-dniowym wyprzedzeniem, wysyłając informację o terminie, listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres Nabywcy wskazany w niniejszej umowie, bez konieczności potwierdzenia odbioru przez Nabywcę. -----

3. Z przekazania Lokalu, jak i pozostałych elementów umowy, sporządzony zostanie protokół przekazania, w którym Nabywca dokona zgłoszenia wszelkich wad i usterek. Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność za usterki powstałe w skutek jego działalności i podjętych prac w okresie od przekazania Lokalu do dnia przeniesienia prawa własności na Nabywcę oraz straty powstałe w ich skutek w stosunku do osób trzecich i Dewelopera. -----

4. Wszelkie prace budowlane, jakie zamierza wykonać Nabywca we własnym zakresie, które wymagają uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia prac budowlanych, muszą być uzgodnione z Deweloperem. -----

5. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania dwóch budynków, w tym Budynku, w którym znajduje się przedmiotowy Lokal, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i **przeniesienie własności tego Lokalu** oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę, odrębną umową w formie aktu notarialnego, nie później niż do dnia **30.06.2027 roku**. Zgłoszenie gotowości przez Dewelopera, do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności przedmiotów umowy, nastąpi w terminie 14 dni od dnia uzyskania ostatecznego

pozwolenia na użytkowanie, zaświadczenia o samodzielności Lokalu, kartoteki Lokalu oraz innych wszelkich niezbędnych dokumentów przewidzianych obowiązującymi przepisami. W umowie tej nastąpi:-----

- ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności Lokalu, wraz z Komórką Lokatorską i Garażem Pojedynczym / Podwójnym, o ile jest są on przedmiotem umowy, łącznie z własnością ułamkowej części w nieruchomości wspólnej (podział ten nastąpi zgodnie z zasadami przewidzianymi obowiązującymi przepisami prawa oraz zapisami niniejszej umowy), prawem do wyłącznego korzystania z elementów części wspólnych (Miejsca Parkingowego Naziemnego, Miejsca Parkingowego Podziemnego, Terenu Zielonego, o ile będą one przedmiotem umowy), -----

- wyrażenie zgody przez Nabywcę na zawieranie przez Dewelopera umów o podział do korzystania, przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, z części wspólnych nieruchomości, w szczególności obejmujących Miejsca Parkingowe Naziemne, Miejsca Parkingowe Podziemne, Tereny Zielone, balkony, tarasy, loggie oraz inne elementy, zgodnie z dokonanym podziałem do korzystania. -----

6. Warunkiem przeniesienia własności Lokalu oraz innych elementów stanowiących przedmiot niniejszej umowy jest uprzednia zapłata przez Nabywcę całej należnej Sprzedającemu ceny sprzedaży, oraz innych należnych Sprzedającemu kwot wynikającej z treści umowy. -----

7. Nabywca zobowiązuje się do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności przedmiotów umowy w terminie do **30 (trzydziestu) dni** od dnia wysłania zawiadomienia o gotowości do tej czynności ze strony Dewelopera na wskazany adres Nabywcy w niniejszej umowie. -----

8. W przypadku opóźnienia terminu zawarcia umowy przeniesienia prawa własności przedmiotów umowy, wynikającej z winy Dewelopera, w stosunku do terminów zakreślonych w umowie, Nabywcy przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości **500,00 zł (pięciuset złotych)** za każdy miesiąc opóźnienia z winy Dewelopera, pod warunkiem zapłaty całości należnej Deweloperowi ceny sprzedaży, oraz innych należnych Sprzedającemu kwot wynikającej z treści umowy, liczonej od dnia wyznaczonego ostatecznego terminu wymienionej powyżej czynności, określonego w umowie, do dnia ich wykonania z zastrzeżeniem, że jeśli w zaproponowanym przez Dewelopera terminie Nabywca nie przystąpi do nich lub na jego wniosek ustalony zostanie termin późniejszy, kara naliczana będzie do dnia pierwotnie wyznaczonego terminu przez Dewelopera. Wyplacona kara umowna stanowić będzie zadośćuczynienie wszelkim roszczeniom ze strony Nabywcy. -----

9. Terminy określone w niniejszym paragrafie nie wiążą Dewelopera w przypadku zaistnienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia niniejszej umowy, wpisanych do Dziennika budowy, a w szczególności: -----

- siły wyższej,-----

- zmiany przepisów prawa mających wpływ na realizację przedmiotowej inwestycji, -----
- zaistnienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych. -----
- zmian terminów zrealizowania przyłączy i zasilania nieruchomości w media realizowanych na podstawie zawartych umów z gestorami mediów i sieci, nie z winy dewelopera. -----

Wystąpienie powyższych okoliczności powoduje przesunięcie wszelkich terminów określonych niniejszą umową o opóźnienie wynikające z powyższych zdarzeń bez konsekwencji dla Dewelopera. O zaistnieniu takowych okoliczności Deweloper powiadomi Nabywcę.-----

10. Nabywca zobowiązuje się do udziału w koszcie związanym z **wywozem odpadów budowlanych**, powstających w procesie wykonywania prac adaptacyjnych przez Nabywcę w Lokalu, w jednorazowej ryczałtowej wysokości **netto 1.100,00 zł (jeden tysiąc sto złotych)**, plus należny podatek od towarów i usług VAT. Kontenery na segregowane odpady budowlane w ramach tej opłaty, będą podstawiane przez okres trzech miesięcy od dnia zgłoszenia gotowości do przekazania Lokalu.-----

Jeśli wskutek niesegregowania odpadów budowlanych ich odbiorca obciąży Dewelopera dodatkową opłatą, Deweloper będzie uprawniony do naliczenia Nabywcy opłaty dodatkowej z tego tytułu (o ile na dzień odbioru odpadów Lokal został Nabywcy przekazany), nie większej niż **netto 200 zł (dwieście złotych)**, plus należny podatek od towarów i usług VAT, każdorazowo po naliczeniu tej dodatkowej opłaty przez odbiorcę, proporcjonalnie do ilości lokali przekazanych nabywcom na dzień odbioru tych odpadów. -----

11. Od dnia dokonania **przekazania** Lokalu oraz innych elementów, o ile są one przedmiotem niniejszej umowy, **Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia wszystkich kosztów** eksploatacyjnych związanych z powyższymi, a w szczególności: zarządzania (administrowania), ubezpieczenia, opłat eksploatacyjnych, opłat publiczno-prawnych, itp. oraz kosztów związanych z zarządzaniem (administrowaniem) i eksploatacją części wspólnych, rozliczanych zgodnie z zasadami ustalonymi przez Dewelopera. -----

§ 6.

1. Strony ustalają, iż płatności za Lokal oraz inne elementy będące przedmiotem umowy, wynoszące na dzień zawarcia umowy deweloperskiej **** **brutto** Nabywca dokona w następujących ratach: -----

- część ceny sprzedaży w kwocie **brutto ***** brutto** została zapłacona przez Nabywcę, tytułem **opłaty rezerwacyjnej**, w związku z zawartą między Stronami umową rezerwacyjną, o której mowa w § 1 **ust. 7** niniejszej umowy, którą to kwotę zalicza się na poczet ceny nabycia i Strony postanawiają, że jest to **zadatek**, z konsekwencjami wynikającymi z art. 394 Kodeksu cywilnego, a Deweloper zobowiązuje się przekazać ją na rachunek powierniczy, opisany w ust. 2 tego

paragrafu, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, zgodnie z art. 32 ust. 4 Nowej Ustawy Deweloperskiej, -----

LUB

- część ceny sprzedaży w kwocie ***** **brutto** została zapłacona przez Nabywcę z jego środków własnych przed podpisaniem tego aktu, tytułem **zadatku**, z konsekwencjami wynikającymi z art. 394 Kodeksu cywilnego, na rachunek powierniczy niżej wskazany, co **Deweloper potwierdza**,-----

- pozostała część ceny sprzedaży wynikającej z niniejszej umowy, zostanie zapłacona w ***** **ratach** po zakończeniu prac każdego z etapów budowy, zgodnie z dostarczonym Nabywcy przez Dewelopera Harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego stanowiącym **Załącznik nr 3**. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

Dysponowanie przez Dewelopera środkami pieniężnymi wpłaconymi przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w ust. 2 tego paragrafu, następować będzie po zakończeniu realizacji każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego, stwierdzonej przez Bank, zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

Kwoty należne Deweloperowi po zakończeniu każdego z etapów oraz orientacyjne terminy poszczególnych etapów podane są poniżej:-----

1) etap I (25 %) – kwota **brutto** ***** – zakończono,-----

1) etap II (25 %) – kwota **brutto** ***** – zakończono,-----

3) etap III (10 %) – kwota **brutto** ***** – przewidywany termin zakończenia prac **15.10.2025 r.**,-----

4) etap IV (10 %) – kwota **brutto** ***** – przewidywany termin zakończenia prac **20.04.2026 r.**,-----

5) etap V (20 %) – kwota **brutto** ***** – przewidywany termin zakończenia prac **30.08.2026 r.**,-----

5) etap VI (10 %) – kwota **brutto** ***** – przewidywany termin zakończenia prac **30.11.2026 r.**,-----

2. Zapłata należności przez Nabywcę nastąpi na podstawie faktury wystawionej Nabywcy przez Dewelopera, na **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy** dla Przedsięwzięcia deweloperskiego (indywidualny rachunek przypisany do lokalu – Rachunek Wirtualny) numer rachunku: *****
prowadzony przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, na podstawie Umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 06.06.2025 r. zawartej przez Sprzedającego, w ciągu 14 dni od dnia jej wystawienia i wysłania na adres Nabywcy, zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego stanowiącym **Załącznik nr 3**, z zastrzeżeniem zapisów **ust. 6 poniżej**.-----

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa powyżej, obciążają Sprzedającego. -----

3. Przekazane przez Nabywcę zaliczki nie podlegają oprocentowaniu. -----

4. Deweloper uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za nieterminowe płatności dokonane przez Nabywcę za kolejne etapy budowy. -----

5. W przypadku opóźnienia w zgłoszeniu gotowości do przekazania Lokalu, wynikającego z winy Dewelopera, Nabywcy przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości **500,00 zł (pięciuset złotych)** za każdy miesiąc opóźnienia z winy Dewelopera, pod warunkiem zapłaty całości należnej Deweloperowi ceny sprzedaży, liczonej od dnia **01.03.2027 roku**, do dnia zgłoszenia przez Dewelopera Nabywcy gotowości do przekazania lokalu. Wyplacona Kara Umowna stanowić będzie zadośćuczynienie wszelkim roszczeniom ze strony Nabywcy z tego tytułu. -----

6. Strony ustalają, że Nabywca dokona płatności za **powyższe *** zakończone etapy budowy** najpóźniej do dnia ******* roku**. -----

LUB

6. Z uwagi, iż na dzień ********* zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego **powinny być zakończone *** etapy budowy**, Nabywca i Sprzedający ustalają, iż za powyższe ****** etapy budowy** Nabywca dokona płatności do dnia ******* roku**. -----

§ 7.

1. Deweloper zobowiązuje się, iż w dniu zawarcia umowy przeniesienia prawa własności przedmiotów umowy, Lokal wolny będzie od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich. -----

2. W przypadku odstąpienia od umowy z winy jednej ze Stron jedynym zadośćuczynieniem i odszkodowaniem będzie forma zadatku. Strony zrzekają się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń, a w szczególności odszkodowań. -----

§ 8.

1. Zmiana zakresu robót i ich standardu w stosunku do projektu budowlanego, uzgodniona między Stronami będzie podstawą do zmiany ceny. Nabywca zlecając zmiany zobowiązuje się uiścić opłatę w wysokości **netto 700,00 zł** (siedemset złotych), za naniesienie zmian projektowych na podstawie wystawionej faktury przez Dewelopera, w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia i przesłania na wskazany adres do doręczeń. -----

2. Rozmieszczenie ścianek, instalacji oraz innych składników Lokalu następuje według projektu wykonawczego lub jeśli nie został opracowany, wówczas zgodnie z projektem budowlanym, chyba że Strony ustalą inaczej. -----

§ 9.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Spółka udziela Nabywcy rękojmi na przedmiot umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, od dnia protokolarnego przekazania Nabywcy przedmiotu umowy. -----

2. Deweloper nie odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne, powstałe wskutek nienależytej eksploatacji, konserwacji, zaniechania wykonywania zaleceń zawartych w instrukcji obsługi lokalu przekazanych zarządcy lub siły wyższej. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe z powodu niezawiadomienia Dewelopera przez Nabywcę o ujawnionej wadzie, niezwłocznie po jej ujawnieniu oraz szkody powstałe w związku z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi, zobowiązany jest on jedynie do usunięcia usterki – wady i przywrócenia w tym zakresie standardu zgodnego z Załącznikiem nr 2 opisującym standard wykończenia Lokalu.-----

§ 10.

1. Deweloper zobowiązuje się zgłosić jego gotowość do dokonania, w obecności Nabywcy, **odbioru Lokalu** oraz innych elementów stanowiących przedmiot umowy, nie później niż do dnia **30.06.2027 roku**. -----

Nabywca zobowiązuje się do **odbioru Lokalu** oraz innych elementów stanowiących przedmiot umowy, w terminie zaproponowanym przez Dewelopera, nie później niż w ciągu 30 dni od zawiadomienia przez Dewelopera, po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków i zawiadomieniu o tym fakcie Nabywcy. Zawiadomienie, o którym mowa powyżej, z wyznaczonym terminem odbioru zostanie przesłane na adres Nabywcy listem poleconym lub przesyłką kurierską bez konieczności potwierdzenia odbioru. Strony umowy mogą zgodnie ustalić inny dogodny dla nich termin odbioru przedmiotu umowy. Warunkiem przystąpienia do odbioru Lokalu, jest dokonanie wszelkich płatności należnych Sprzedającemu przez Nabywcę, a wynikających z niniejszej umowy. -----

2. Z odbioru przedmiotów umowy, dokonanego zgodnie z procedurą określoną w art. 41 ust. 2 – 19 Nowej Ustawy Deweloperskiej i przy udziale Nabywcy lub osoby upoważnionej przez Nabywcę, sporządzony zostanie protokół, do którego może on zgłosić ich wady. -----

§ 11.

1. Z chwilą przeniesienia prawa własności Lokalu oraz innych elementów, o ile są one przedmiotem niniejszej umowy, na Nabywcę, staje się on członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Nabywca w związku z tym zobowiązany jest do udziału w zarządzie nieruchomością wspólną oraz ponoszenia kosztów związanych z zarządem i jej eksploatacją (budynki i działka, na której posadowione są budynki oraz urządzenia i budowle), wraz z infrastrukturą techniczną znajdującą się na niej. Rozliczenia powyższe dokonywane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami ustalonymi przez Dewelopera.-----

2. Deweloper zobowiązuje się do odpłatnego administrowania (zarządzania) nieruchomością, w której znajduje się przedmiotowy Lokal, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w **ciągu 6 miesięcy** od dnia przekazania pierwszego lokalu z budynków do eksploatacji, a nadto do wykonania stosownych czynności administracyjnych we własnym zakresie lub zawarcia umowy z osobą trzecią uprawnioną do zarządzania tego typu obiektami, na warunkach przez siebie ustalonych, nieodbiegających od warunków rynkowych, z zastrzeżeniem wysokości kosztów zarządzania **przez 6 miesięcy** w wysokości nie wyższej niż **netto 0,90 zł** (zero złotych i dziewięćdziesiąt groszy) za metr kwadratowy Lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, na co Nabywca wyraża zgodę. Nabywca upoważnia Dewelopera lub podmiot przez niego wskazany, do zawierania wszelkich umów niezbędnych dla prawidłowego zarządzania i funkcjonowania nieruchomości z osobami trzecimi, na warunkach ustalonych przez Dewelopera.-----

§ 12.

1. Deweloper uprawniony jest do odstąpienia od umowy z winy Nabywcy: --

- jeśli nie spełni on świadczenia pieniężnego, w terminie lub w wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania go w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----

- niestawienia się Nabywcy do a) odbioru Lokalu oraz pozostałych elementów, b) podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności przedmiotów umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

Po odstąpieniu od umowy z winy Nabywcy Deweloper uprawniony będzie do zatrzymania kwoty zadatku w pełnej wysokości, a pozostałą kwotę wpłaconych rat – zaliczek zwróci Nabywcy na wskazany rachunek bankowy w ciągu 14 dni od dnia wskazania numeru rachunku bankowego przez Nabywcę w formie pisemnej bez odsetek. -----

Zwrot tych kwot nastąpi wyłącznie pod warunkiem otrzymania przez Dewelopera pisemnego oświadczenia zawierającego zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynków, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, ujawnionego w księdze wieczystej, z podpisem Nabywcy notarialnie poświadczonym. -----

2. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy, w ciągu 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy:-----

- jeśli umowa nie zawiera elementów zgodnych z zapisami art. 35 Nowej Ustawy Deweloperskiej, -----

- jeśli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w dostarczonym Nabywcy prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, nie został on odpowiednio doręczony, zawiera informacje niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego do Nowej Ustawy Deweloperskiej. -----

3. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy z winy Dewelopera, w przypadku **nieprzeniesienia** na niego prawa własności do przedmiotu umowy, zgodnie z warunkami niniejszej umowy. Przed skorzystaniem z niego, musi on wyznaczyć Sprzedającemu dodatkowy 120 - dniowy termin, na przeniesienie praw do przedmiotu umowy zgodnie z zapisami umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Jednocześnie Nabywca zachowuje prawo do roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. Po odstąpieniu od umowy z winy Dewelopera, zwróci on Nabywcy wpłacone zaliczki oraz zadatek w podwójnej wysokości wraz z należnymi karami umownymi w wysokości opisanej w § 5 ust. 8 niniejszego aktu. -----

4. Nabywca ma także prawo odstąpić od umowy: -----

1) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej; -----

2) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej; -----

3) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; (poinformowanie Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, na papierze lub innym trwałym nośniku i przekazanie Nabywcy oświadczenia z tego banku lub z tej spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej); -----

4) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Nowej Ustawy Deweloperskiej; -----

5) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Nowej Ustawy Deweloperskiej; -----

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

7) w przypadku wskazanym w § 4 ust. 3 niniejszej umowy (powiększenie Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu z przyczyn niezależnych od Nabywcy i wystąpienie przez Dewelopera o dopłatę z tego tytułu), w terminie tam wskazanym, -----

8) w przypadku wskazanym w § 4 ust. 5 niniejszej umowy (zmiana wielkości deklarowanej Powierzchni Rozliczeniowej powyżej 3%), w terminie tam wskazanym, -----

9) w przypadku wskazanym w § 4 ust. 6 niniejszej umowy (zmiana ceny w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT), w terminie tam wskazanym. -----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 **pkt 1)** tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy Deweloperskiej. -----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 **pkt 2)** tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie **60 dni** od dnia jej zawarcia. -----

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 **pkt 3)** tego paragrafu, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie **60 dni** od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej. -----

8. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 **pkt 4) – 6)** tego paragrafu prawo odstąpienia powinno zostać wykonane najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy na Nabywcę. -----

9. **Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu** od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiedniego roszczenia Nabywcy, złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

10. Strony postanawiają, że dopuszczają **możliwość rozwiązania niniejszej umowy** - na wniosek Nabywcy - bez zapłaty odstępnego oraz bez utraty wpłaconego zadatku, na następujących warunkach: -----

1) Nabywca wskaże następcę gotowego do zawarcia w jego miejsce umowy deweloperskiej, na warunkach wynikających z niniejszej umowy, -----

2) na rzecz Dewelopera wpłacone zostaną przez Nabywcę: -----

a) poniesione przez Dewelopera koszty zawarcia umowy deweloperskiej z Nabywcą, -----

b) kwoty zapłacone przez Dewelopera tytułem składki, na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, w związku z realizacją umowy deweloperskiej zawartej z Nabywcą, o której to składce mowa w art. 49 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w wysokości udokumentowanej przez Dewelopera, -----

c) koszty ponoszone przez Dewelopera przy zawarciu umowy deweloperskiej z następcą Nabywcy, -----

3) jednocześnie zostaną zawarte: -----

- pomiędzy Nabywcą i Deweloperem **rozwiązanie niniejszej umowy** (zawierające zgodę Nabywcy na wykreślenie jego roszczenia z księgi wieczystej i żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego w tej sprawie, Deweloper

zobowiąże się zwrócić Nabywcy wpłacone przez niego kwoty - bez odsetek - w ciągu 14 dni, na wskazany w rozwiązaniu rachunek bankowy Nabywcy, oraz ---
- pomiędzy wskazanym następcą Nabywcy i Deweloperem **umowa deweloperska** o takiej samej treści, jak umowa zawarta z Nabywcą, na podstawie której następca Nabywcy jednorazowo uiści w terminie 7 dni równowartość wszystkich kwot wpłaconych dotychczas przez Nabywcę. -----

§ 13.

Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za straty spowodowane wadami jawnymi lub ukrytymi materiałów dostarczonych przez Nabywcę lub wskazanych przez niego do zakupu i użycia w jego lokalu. -----

§ 14.

1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na Nieruchomości objętej inwestycją nieodpłatnych i czasowo nieograniczonych służebności gruntowych lub przesyłu, w szczególności polegających na prawie przesyłu, przejazdu i przechodu w zakresie, jaki okaże się niezbędny w związku z prowadzoną na terenie tej Nieruchomości budową budynków wraz z infrastrukturą techniczną oraz ich sprzedażą. -----

2. Nabywca wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy: -----

1) bezterminowym prawem użytkowania, polegającym na umieszczeniu na ogrodzeniu Nieruchomości lub/ i elewacji budynków, tablic informacyjnych stanowiących nośniki reklamowe zawierających logo oraz skróconą nazwę Dewelopera (zgodnie z **Załącznikiem nr 8**), przy czym na użytkowniku reklamy i urządzeń spoczywa obowiązek utrzymania ich w odpowiednim stanie technicznym oraz ponoszenia kosztów ich eksploatacji; Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że powyższe prawo ustanowione zostanie odpłatnie za jednorazowym wynagrodzeniem rzeczowym w postaci dodatkowych nakładów na Nieruchomość Wspólną poniesionych przez Dewelopera, tj. przeznaczenia pomieszczeń w budynkach 1 i 2 do korzystania dla wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej – rowerowni, które to rowerownie docelowo wejdą w skład części wspólnych nieruchomości i nie będą przeznaczone przez Dewelopera do odrębnej sprzedaży; wartość pomieszczeń Deweloper szacuje na kwotę 70.000,00 zł netto (łączna powierzchnia tych pomieszczeń będzie nie mniejsza niż 30 m²); -----

2) bezterminowym i nieodpłatnym prawem użytkowania, polegającym na umieszczeniu na ogrodzeniu Nieruchomości lub/ i elewacji budynków, tablic informacyjnych stanowiących nośniki reklamowe (zgodnie z **Załącznikiem nr 8**), na rzecz Spółki pod firmą: **INTER ES S.A.** z siedzibą we Wrocławiu, REGON 932126219, KRS 0000084465.-----

3. Nabywca w umowie przeniesienia własności wyrazi nieodwołalnie zgodę Sprzedającemu na **disponowanie Nieruchomością Wspólną**, w rozumieniu

ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, na **cele budowlane**, w zakresie niezbędnym do **realizacji prac remontowo – adaptacyjnych w odniesieniu do lokali** pozostających własnością Dewelopera. Na podstawie powyższej zgody, Sprzedający będzie mógł prowadzić roboty budowlane w obszarze Nieruchomości Wspólnej, w celu przeprowadzenia przyłączy wszystkich mediów do wyżej wskazanych lokali, jak również dokonywania innych prac budowlanych, jakie są związane z pracami adaptacyjnymi.-----

Nabywca w umowie przeniesienia własności oświadczy, że nie będzie sprzeciwiać się wykańczaniu przez Dewelopera lokali stanowiących jego własność usytuowanych w budynkach na Nieruchomości oraz podejmowanym czynnościom związanym z ich zagospodarowaniem, przebudową, wykańczaniem, określaniem i zmianą funkcji wykorzystania lokali, o ile prawo przewiduje udział Nabywcy w takim postępowaniu, i **udzieli Piotrowi PONIKOWSKIEMU, Agacie Nastazji PONIKOWSKIEJ** oraz Spółce pod firmą: **INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu, **pełnomocnictwa** (każdemu Pełnomocnikowi samodzielnie) do reprezentowania przed wszelkimi organami administracji w związku z procesem budowlanym związanym z zagospodarowaniem, wykańczaniem, określaniem funkcji wykorzystania lokali znajdujących się w budynkach na Nieruchomości, o ile prawo przewiduje udział Nabywcy w takim postępowaniu.-----

Powyższy zapis nie ogranicza Nabywcy w Jego prawach wynikających z przepisów prawa, w przypadku gdy sposób korzystania z lokali będzie sprzeczny z obowiązującym porządkiem prawnym. -----

4. W celu zakończenia realizacji inwestycji budowlanej na Nieruchomości, w umowie przeniesienia prawa własności Nabywca **udzieli Piotrowi PONIKOWSKIEMU, Agacie Nastazji PONIKOWSKIEJ** oraz Spółce pod firmą: **INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu **pełnomocnictwa** (każdemu do samodzielnego działania) do składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), które bezpośrednio mogą dotyczyć Nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy, a ponadto oświadczeń w przedmiocie ustanowienia na nieruchomościach służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców mediów oraz do występowania przez Spółkę o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do zakończenia inwestycji, w szczególności do reprezentowania Nabywcy we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami. -----

Nabywca w umowie przeniesienia własności oświadczy, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, Pełnomocnik może dokonywać wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbioru wszelkich dokumentów oraz odbioru wszelkiej korespondencji. -----

5. Nabywca w umowie przeniesienia prawa własności oświadczy, że w trybie art. 22 ust. 3 pkt 5a) ustawy o własności lokali, wyraża zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności Nieruchomości Wspólnej związanych z własnością poszczególnych lokali usytuowanych w budynkach na Nieruchomości oraz **udzieli Piotrowi PONIKOWSKIEMU i Agacie Nastazji PONIKOWSKIEJ** oraz Spółce pod firmą: **INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu **pełnomocnictwa** (każdemu do samodzielnego działania) **do zmiany wysokości udziałów we współwłasności Nieruchomości Wspólnej** w przypadku, gdyby rzeczywista powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynkach wybudowanych na Nieruchomości okazała się być inna i w przypadku, gdy konieczność takiej zmiany wynikać będzie z dokumentów stanowiących podstawę ustalenia wysokości udziałów, tak by w każdym przypadku udział w Nieruchomości Wspólnej właściciela każdego lokalu stanowił stosunek powierzchni użytkowej każdego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w budynkach na Nieruchomości, tj. zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, w tym również udzieli pełnomocnictwa w zakresie złożenia wniosków wieczystoksięgowych. -----
Strony oświadczają, że w przypadku zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej nie będą wzajemnie do siebie zgłaszać żadnych roszczeń, w szczególności roszczeń pieniężnych. -----
Nabywca oświadcza, że pełnomocnictwo powyższe będzie nieodwołalne oraz nie wygaśnie na wypadek śmierci mocodawcy. -----

6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w **przypadku zmiany przeznaczenia** lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynków na lokale użytkowe (usługowe), najemcy lub właściciele tych lokali użytkowych (usługowych), na mocy umów najmu lub przeniesienia własności, uzyskają zgodę Dewelopera, jako właściciela Nieruchomości na nieodpłatne zainstalowanie i użytkowanie **urządzeń reklamowych** na elewacji budynków w bezpośrednim sąsiedztwie tych lokali, na nieodpłatne zainstalowanie i użytkowanie **urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych oraz teletechnicznych**, w szczególności przy elewacji w bezpośrednim sąsiedztwie lokali użytkowych (usługowych), oraz na prowadzenie działalności gospodarczej, w tym działalności handlowej polegającej na sprzedaży między innymi artykułów spożywczych, prasy, chemii gospodarczej, napoi alkoholowych. Ponadto najemcy lub właściciele lokali użytkowych (usługowych) w budynkach na Nieruchomości uzyskają zgodę Dewelopera jako dotychczasowego właściciela na prowadzenie działalności handlowej w budynkach w zakresie sprzedaży napoi alkoholowych stosownie do Ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (zgodnie z którą dla uzyskania zezwolenia na sprzedaż napoi alkoholowych wymagana jest pisemna zgoda wyrażona przez właściciela, użytkownika, zarządcę lub administratora budynków, jeśli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku

mieszkalnym wielorodzinnym) oraz prowadzenia punktów gastronomicznych.--
Zgoda wydana będzie w formie pisemnej na okres 10 lat i będzie w tym okresie nieodwołana i nie będzie mogła być zmieniona w sposób niekorzystny dla uprawnionego lub ograniczona. Nabywca oświadcza, że nie będzie kwestionował tej zgody. -----

Nabywca wyraża zgodę na prowadzenie w lokalach użytkowych (usługowych) w budynkach działalności gospodarczej, w tym działalności handlowej polegającej na sprzedaży między innymi artykułów spożywczych, prasy, chemii gospodarczej, napoi alkoholowych, itp. Jednocześnie Nabywca zobowiązuje się w umowie przeniesienia prawa własności upoważnić podmiot lub osobę wskazaną przez Dewelopera do wyrażenia zgody w jego imieniu na prowadzenie działalności gospodarczej w szczególności, sprzedaży artykułów spożywczych, prasy, chemii gospodarczej, napoi alkoholowych, itp. dla najemców, podnajemców i właścicieli lokali użytkowych (usługowych) znajdujących się na Nieruchomości. -----

7. Nadto Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zainstalowanie i użytkowanie **urządzeń reklamowych** na elewacji budynków w bezpośrednim sąsiedztwie lokali użytkowych (usługowych) oraz nieodpłatne zainstalowanie i użytkowanie **urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych oraz teletechnicznych** w określonych miejscach wskazanych w umowie przeniesienia własności, w szczególności przy elewacji w bezpośrednim sąsiedztwie lokali użytkowych (usługowych), przez każdorazowych właścicieli wszystkich lokali użytkowych, w tym lokali pozostających własnością Dewelopera, które zostaną w przyszłości sprzedane lub wynajęte przez Dewelopera, z zastrzeżeniem następujących postanowień: -----

a) na użytkowniku urządzeń spoczywa obowiązek: -----

- uzyskania wymaganych prawem zgód lub pozwoleń na instalację urządzeń, o których mowa powyżej, a ich montaż może nastąpić po ich uzyskaniu; -----
- przywrócenia elementów budynku, w szczególności elewacji, po usunięciu urządzeń, o których mowa powyżej, do stanu pierwotnego; -----

b) sposób montażu urządzeń wymaga uzgodnienia z Deweloperem, a po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej zgłoszenia do Administratora lub Zarządu Wspólnoty, przed jej zainstalowaniem z dokumentem potwierdzającym uzyskanie zgody właściwego organu na jej zainstalowanie, o ile taka jest konieczna; -----

c) urządzenia reklamowe emitujące ciepło, dźwięk, światło lub mogące przesłonić widok będą instalowane w sposób, nie pogarszający komfortu użytkowania lokali mieszkalnych i usługowych (użytkowych) w budynkach; -----

d) użytkownik urządzenia solidarnie z właścicielem lokalu, we własnym zakresie ponoszą koszty montażu, utrzymania, napraw i następstw ich wadliwego montażu, działania lub eksploatacji w odniesieniu do wszelkich urządzeń i instalacji przez nich lub na ich zlecenie zainstalowanych oraz zobowiązani są do dokonywania okresowych konserwacji i napraw zainstalowanego urządzenia. -----

Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę i nie będzie kwestionował zgód udzielonych przez Dewelopera jako dotychczasowego właściciela Nieruchomości, a powyższe zgody powtórzy w umowie przeniesienia prawa własności. -----

8. Nabywca przyjmuje do wiadomości zakaz montowania jakichkolwiek urządzeń do elewacji budynków oraz balustrad, w szczególności anten, klimatyzatorów oraz reklam, z zastrzeżeniem postanowień, o których mowa w ust. 6 i 7 tego paragrafu.-----

9. Nabywca w umowie przeniesienia własności oświadczy, że w ramach powyższych pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 kodeksu cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w jego imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że może udzielać dalszych pełnomocnictw. W przypadku, gdy przepisy kodeksu postępowania administracyjnego albo innych obowiązujących aktów prawnych nakładają na uczestników postępowania obowiązek działania osobistego lub przez pełnomocnika będącego osobą fizyczną, Sprzedający będzie zobowiązany do udzielenia w takim zakresie pełnomocnictwa dalszego osobie fizycznej będącej pracownikiem lub członkiem Zarządu Spółki – Komplementariusza. ----

10. Nabywca wyraża zgodę, aby Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i zarządcy, któremu powierzony zostanie zarząd Nieruchomością Wspólną, przysługiwało prawo do korzystania z pomieszczeń wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej i nie będących samodzielными lokalami (w szczególności pomieszczeń technicznych), niezbędnych do wykonywania jego zadań i zadań powierzonych podmiotom współpracującym.-----

11. Nabywca zobowiązuje się w umowie przeniesienia prawa własności powtórzyć wszelkie oświadczenia oraz zgody wyrażone powyżej, a ponadto upoważnić podmiot lub osobę wskazaną przez Dewelopera do wyrażenia tych zgód w jego imieniu, w szczególności w głosowaniu nad nimi przy podejmowaniu uchwał przez przyszłego zarządcę Nieruchomości w tym zakresie. -----

12. Deweloper zastrzega sobie możliwość przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej i wskazania innego podmiotu do podpisania umowy przeniesienia własności, a także przeniesienia na ten nowy podmiot praw i obowiązków wynikających z **Umowy otwarcia i prowadzenia otwartego rachunku powierniczego** zawartej w dniu 06.06.2025 r. przez Dewelopera z ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach i zmiany tej umowy w zakresie zmiany podmiotu będącego stroną umowy, na co **Nabywca wyraża zgodę.**-----

W związku z powyższym **Nabywca udziela pełnomocnictwa Piotrowi PONIKOWSKIEMU**, synowi, PESEL, **Agacie Nastazji PONIKOWSKIEJ**, córce, PESEL, a także Spółce pod firmą: **INTER – ES INWESTYCJE**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (każdemu do samodzielnego działania) do: -----

1) wyrażenia zgody na zmianę i zmiany niniejszej umowy deweloperskiej w zakresie zmiany Strony Sprzedającej w wyniku przeniesienia praw i obowiązków z tej umowy, -----

2) wyrażenia zgody na zmianę i zmiany Umowy otwarcia i prowadzenia otwartego rachunku powierniczego zawartej w dniu 06.06.2025 r. przez Dewelopera z ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, dokonywanej w związku z przeniesieniem praw i obowiązków Dewelopera wynikających z tej umowy na nowy podmiot, -----

3) składania wszelkich oświadczeń i zapewnień umożliwiających dokonanie czynności opisanych w pkt 1) i 2) powyżej.-----

Nabywca oświadcza, że Spółka pod firmą: **INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą we Wrocławiu może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w jego imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że może udzielać dalszych pełnomocnictw. -----

13. Nabywca oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych takich jak: imię i nazwisko, data i miejsce urodzenia, imiona rodziców, adres do korespondencji i zamieszkania, e-mail, PESEL, NIP i numer dowodu osobistego, numer telefonu, przez Dewelopera w celu prawidłowej realizacji postanowień niniejszej umowy zgodnie z polityką prywatności. Niniejsza zgoda została udzielona w sposób dobrowolny i świadomy. Nabywca został poinformowany o prawie wglądu, zmiany i wycofania niniejszej zgody w każdym momencie (przy czym wycofanie zgody nie będzie miało wpływu na zgodność z prawem przetwarzania na podstawie zgody udzielonej przed jej wycofaniem), jak również o wszelkich innych przysługujących mu uprawnieniach zawartych w polityce prywatności.-----

14. Nabywca oświadcza, iż wyraża zgodę na przekazanie danych osobowych bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy zgodnie z **Załącznikiem nr 11.-**

§ 15.

Klauzula salwatoryjna: -----

1. Warunki niniejszej umowy mają charakter rozłączny, a uznanie jakiegokolwiek postanowienia niniejszej umowy za nieważne nie narusza ważności innych postanowień umowy, które pozostają ważne dla stron. -----

2. Strony zobowiązują się do prowadzenia w dobrej wierze negocjacji zmierzających do zastąpienia nieważnych postanowień niniejszej umowy przez postanowienia, które będą w pełni ważne i skuteczne oraz w maksymalnym stopniu zbliżone do postanowień dotkniętych nieważnością, w odniesieniu do wywieranych przez nie skutków ekonomicznych oraz intencji stron zawierających niniejszą umowę w obecnej treści. W przypadku niemożności

osiągnięcia kompromisu strony są umową związane z wyłączeniem jej nieważnych zapisów. -----

§ 16.

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----

§ 17.

Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga właściwy rzeczowo sąd. -----

§ 18.

Integralną częścią niniejszej umowy są: -----

Załącznik nr 1 - rzut lokalu z określoną Powierzchnią Użytkową oraz Powierzchnią Rozliczeniową przyjętą z opracowanego projektu budowlanego, --

Załącznik nr 2 - wykaz elementów wyposażenia standardowego, zakres i standard prac wykończeniowych, -----

Załącznik nr 3 - harmonogram Przedsięwzięcia deweloperskiego, etapy budowy,

Załącznik nr 4 - plan Nieruchomości z oznaczonymi terenami zielonymi wydzielonymi do indywidualnego korzystania oraz z lokalizacją miejsc parkingowych naziemnych, -----

Załącznik nr 5 - oświadczenie Nabywcy, -----

Załącznik nr 6 - informacje dodatkowe, -----

Załącznik nr 7 - Prospekt informacyjny wraz załącznikami, -----

Załącznik nr 8 - tablice informacyjne stanowiące nośnik reklamowy na ogrodzeniu Nieruchomości lub/ i elewacji budynków, -----

Załącznik nr 9 - polityka prywatności Inter-es Inwestycje Sp. z o.o. sp.k., -----

Załącznik nr 10 - rzut kondygnacji podziemnej budynku 2 z miejscami parkingowymi podziemnymi i komórkami lokatorskimi, **LUB opcjonalnie: rzut Garażu Pojedynczego/ Podwójnego / rzut komórki lokatorskiej w budynku 1,**----

Załącznik nr 11 – informacja administratora danych osobowych - ING Bank Śląski S.A. -----

§ 19.

Do umowy okazano: -----

1) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Spółki pod firmą: INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, stan na dzień **** roku, -----

2) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Spółki pod firmą: INTER – ES INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa

ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, stan na dzień ***** roku,-----

3) Decyzję nr 2663/2019 wydaną przez Prezydenta Wrocławia w dniu 14 czerwca 2019 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wraz z zaświadczeniem nr 16543/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. potwierdzającym, że decyzja wyżej opisana stała się ostateczna w dniu 20.07.2019 roku, -----

4) Oświadczenie Renaty Krystyny PONIKOWSKIEJ, opisane w § 1 ust. 2 pkt 3) niniejszej umowy. -----

Notariusz w dniu dzisiejszym dokonała wglądu do księgi wieczystej numer **WR1K/00211084/4** za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.-----

§ 20.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy **Nabywca** żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do **Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych**, obejmującego następujące żądanie: -----
wpis w **dziale III** księgi wieczystej numer **WR1K/00211084/4** roszczenia o **wybudowanie** budynków, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności **lokalu mieszkalnego** o oznaczeniu technicznym *********, w **budynku** o oznaczeniu technicznym **1 /LUB/ 2**, przeniesienie prawa własności tego lokalu i praw niezbędnych do korzystania z lokalu, na rzecz
***** -----

(za zgodą użytkownika wieczystego nieruchomości - Renaty Krystyny PONIKOWSKIEJ, wyrażoną w dołączonym dokumencie - **Oświadczeniach**, z podpisem notarialnie poświadczonym w dniu ***** maja 2025 r. przez notariusz Simone Krukowską z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, Repertorium A numer ***/2025). /po I umowie z wpisem roszczenia: za zgodą użytkownika wieczystego nieruchomości, tj. Renaty Krystyny PONIKOWSKIEJ, wyrażoną w dokumencie - **Oświadczeniach**, z podpisem notarialnie poświadczonym w dniu ***** maja 2025 r. przez notariusz Simone Krukowską z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, Repertorium A numer ***/2025 – **znajdującym się w aktach przedmiotowej księgi wieczystej**).-----

2. Notariusz pouczyła obecnych uczestników postępowania wieczystoksięgowego o możliwości **zrzeczenia się** w akcie notarialnym doręczenia zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonany wpis oraz o możliwości zawnioskowania w akcie notarialnym o doręczeniu zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonany wpis za

pośrednictwem **systemu teleinformatycznego**, na konto wskazane w tym systemie, zgodnie z treścią art. 626¹⁰ § 1¹ i § 1² Kodeksu postępowania cywilnego.-----

3. Przedstawiciel Sprzedającego oświadcza, że **Sprzedający** niniejszym **zrzeka się** zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonanych wpisach, w trybie art. 626¹⁰ § 1¹ Kodeksu postępowania cywilnego.-----

4. ********* oświadcza, że niniejszym **zrzeka się** zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonanych wpisach, w trybie art. 626¹⁰ § 1¹ Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 21.

1. Notariusz poinformowała Strony o brzmieniu art. 626⁴ § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, to jest iż „*W przypadku wniosków składanych przez notariuszy i komorników obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa odpowiednio na stronie czynności notarialnej lub wierzycielu (...).*”-----

2. Notariusz poinformowała Strony o treści art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 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), tj. o informacjach podawanych w przypadku zbierania danych od osoby, której dane dotyczą.-----

3. Notariusz poinformowała, iż 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 - **pobrano opłatę w kwocie 5,00 zł** 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. -----

§ 22.

Strony oświadczają, że koszty tego aktu, zgodnie z art. 40 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, ponoszą Strony w równych częściach.-----

§ 23.

Pobrano: -----

1) opłatę sądową (*WR1K/00211084/4*) od wniosku o wpis roszczenia na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie: ----- **150,00 zł**

2) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 2, § 3, § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie: ----- *** zł

3) podatek od towarów i usług (23%) należny od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie: ----- *** zł

----- **Razem: *** zł**

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

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów i odpisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów lub odpisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.