

AKT NOTARIALNY

Dnia (...) dwa tysiące dwudziestego czwartego (....2024) roku przed notariuszem Sławomirem Ogonkiem, mającym siedzibę kancelarii notarialnej w Warszawie przy Alei Jana Pawła II nr 61 lok. 132, w jego kancelarii stawili się:-----

1. Paweł Włodzimierz Kajkowski (...) (zwany dalej „Przedstawicielem”) - działający jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Członek Zarządu w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **ZIELONE-OSIEDLA.PL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, o adresie spółki: 00-844 Warszawa, ulica Grzybowska nr 87, o numerze identyfikacji podatkowej (NIP) 7010911764, o numerze REGON 382795495, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000792902 - stosownie do okazanego przy niniejszym akcie wydruku komputerowego informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu dzisiejszym o godz. (...);-----

- spółka pod firmą **ZIELONE-OSIEDLA.PL Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** zwana dalej jest „Deweloperem”,-----

2. ..., według oświadczenia używający/a imienia ..., syn/córka ... i ..., według oświadczenia zamieszkały/a: ..., o numerze PESEL ..., legitymujący/a się dowodem osobistym nr ... z terminem ważności do dnia ... roku, według oświadczeń: o identyfikatorze podatkowym w postaci numeru PESEL, [stan cywilny], podający/a następujący adres do doręczeń: ...,-----

- ... zwany/a dalej jest „Nabywcą”;-----

- Deweloper i Nabywca łącznie zwani są dalej „Stronami”.-----

Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że:-----

- Strony niniejszą umowę zawierają na podstawie ustawy z dnia 16 września

2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1445) (zwanej dalej „**Ustawą**”) oraz 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 (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1177) (zwanej dalej „**Nową Ustawą**”) - w związku z art. 76 ust. 1 Nowej Ustawy,-----

- stosownie do art. 22 ust. 2 Ustawy w treści umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem podkreślone zostają wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny postanowienia wynikające ze zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego oraz załącznika do prospektu informacyjnego w postaci wzoru umowy deweloperskiej w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej,-----

- stosownie do art. 22 ust. 3 Ustawy Nabywca wyraża zgodę na włączenie tychże zmian do treści umowy deweloperskiej i są one dla Nabywcy wiążące.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy niniejszym akcie wyżej powołanych dowodów osobistych.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. OŚWIADCZENIA STRON

1. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywcy oświadczają, że niniejsza umowa dotyczy:-----

- nieruchomości w **Sulejówku** przy ulicy **Czynu Społecznego**, o łącznym obszarze **15.605 m²**, stanowiącej obecnie cztery działki ewidencyjne: nr **141** o obszarze **603 m²** (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65), nr **142/1** o obszarze **888 m²** (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65A), nr **142/3** o obszarze **728 m²** (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65B) i nr **142/4** o obszarze **13.386 m²** (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65C, nr 65D, nr 65E, nr 65F, nr 65G, nr 65H, nr 65I i nr 65J) (zwanej dalej „**Nieruchomością**”), przy czym:-----

a) pierwotnie były to dwie działki ewidencyjne nr 85 i nr 86, a potem, po ich podziale, dwie działki ewidencyjne nr 141 i nr 142, natomiast obecna struktura geodezyjna z czterema działkami powstała po podziałach działki ewidencyjnej nr 142 i następnie działki ewidencyjnej nr 142/2,-----

b) pierwotnie dla Nieruchomości prowadzona była księga wieczysta Kw nr **SI1M/00106172/4**; po wyżej wymienionym pierwszym podziale do tejże księgi wieczystej został złożony wniosek o numerze DZ.KW./SI1M/31944/22 dotyczący odłączenia działki ewidencyjnej nr 142 i założenia dla niej nowej księgi wieczystej; na skutek wykonania tego wniosku w księdze wieczystej Kw nr SI1M/00106172/4 pozostała tylko działka ewidencyjna nr 141 (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65), a dla działki ewidencyjnej nr 142 założona została nowa księga wieczysta Kw nr **SI1M/00138782/6**; po wyżej wymienionym drugim podziale do tejże pierwszej nowej księgi wieczystej Kw nr SI1M/00138782/6 został złożony wniosek o numerze DZ.KW./SI1M/17037/23 dotyczący odłączenia działki ewidencyjnej nr 142/2 i założenia dla niej drugiej nowej księgi wieczystej (na skutek wykonania tego wniosku w pierwszej nowej księdze wieczystej Kw nr SI1M/00138782/6 pozostała tylko działka ewidencyjna nr 142/1 (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65A), a dla działki ewidencyjnej nr 142/2 założona została druga nowa księga wieczysta Kw nr **SI1M/00139495/4**; po wyżej wymienionym trzecim podziale do tejże drugiej nowej księgi wieczystej Kw nr SI1M/00139495/4 został złożony wniosek o numerze DZ.KW./SI1M/00031324/23 dotyczący odłączenia działki ewidencyjnej nr 142/3 i założenia dla niej trzeciej nowej księgi wieczystej (na skutek wykonania tego wniosku w drugiej nowej księdze wieczystej Kw nr SI1M/00139495/4 pozostanie tylko działka ewidencyjna nr 142/4 (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65C-65J) (zwana dalej „**Nieruchomością Pozostającą**”), a dla działki ewidencyjnej nr 142/3 (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65B) założona zostanie trzecia nowa księga wieczysta,-----

- oraz zadania inwestycyjnego w rozumieniu Ustawy pod nazwą „**Czynu Społecznego 65E Zadanie nr VI – Budynek nr 6**”, które jest częścią

przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu Ustawy w postaci prowadzonej przez Dewelopera inwestycji pod nazwą „Czynu Społecznego 65, 65A, 65B, 65C, 65D, 65E, 65F, 65G, 65H, 65I, 65J” (przedsięwzięcie to zwane dalej jest „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”), polegającej na budowie:-----

1) 11 (jedenastu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wyżej opisanej Nieruchomości zgodnie z ostateczną decyzją Nr 187/17 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę wydaną w dniu 28 grudnia 2017 roku z upoważnienia Starosty Mińskiego oznaczoną AB.6740.3.198.2017, która to decyzja jest ostateczna i prawomocna; powyższa decyzja została zmieniona ostateczną decyzją Nr 11/Z/2020 zatwierdzającą rysunki zamienne wydaną w dniu 22 października 2020 roku przez Starostę Mińskiego oznaczoną AB.6740.3.165.2020, która to decyzja jest ostateczna i prawomocna oraz -----

2) 49 (czterdziestu dziewięciu) miejsc postojowych dla samochodów osobowych wraz z drogami dojazdowymi i dojściami dla 11 (jedenastu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na wyżej opisanej Nieruchomości zgodnie z ostateczną decyzją Nr 83/2021 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę wydaną w dniu 9 czerwca 2021 roku z upoważnienia Starosty Mińskiego oznaczoną AB.6740.3.75.2021, która to decyzja jest ostateczna i prawomocna; -----

- powyższe decyzje Przedstawiciel przy niniejszym akcie okazuje wraz z zaświadczeniem 33/18 wydanym w dniu 19 lutego 2018 roku z upoważnienia Starosty Mińskiego oznaczonym AB.670.3.2.28.2018, zaświadczeniem nr 49/2021 wydanym w dniu 9 lipca 2021 roku z upoważnienia Starosty Mińskiego oznaczonym AB.1634.3.60.2021 oraz zaświadczeniem nr 54/2021 wydanym w dniu 16 lipca 2021 roku z upoważnienia Starosty Mińskiego oznaczonym AB.1634.3.64.2021; Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza ponadto, że wszystkie powyższe decyzje nie są zaskarżone.-----

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

1) w odniesieniu do Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęcie sprzedaży w rozumieniu Ustawy nastąpiło po dniu wejścia w życie Ustawy, w związku z czym Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony, o którym mowa w art. 4 pkt 4 Ustawy (tzn. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy),-----

2) z Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostało wyodrębnionych sześć zadań inwestycyjnych, w tym zadanie inwestycyjne pod nazwą „Czynu Społecznego 65E Zadanie nr VI – Budynek nr 6”, które dotyczy wybudowania Budynku (zadanie to zwane dalej jest „**Zadaniem Inwestycyjnym**”).-----

3. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera dotyczący Zadania Inwestycyjnego prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, w tym został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 Ustawy oraz z niżej powołaną Umową Rachunku Powierniczego; prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **Załącznik** do niniejszej umowy.-----

4. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że dotyczący Zadania Inwestycyjnego prospekt informacyjny wraz z załącznikami nie uległ zmianie od chwili jego odbioru przez Nabywcę do chwili obecnej.-----

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

1) w dniu 29 września 2021 roku wszyscy wspólnicy Dewelopera podjęli uchwałę nr 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokali mieszkalnych, na podstawie której wyrazili zgodę na zbycie przez Spółkę lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach na wyżej powołanej Nieruchomości i na dokonywanie wszelkich czynności prawnych z tym związanych - za cenę i na warunkach według uznania Zarządu Spółki, na potwierdzenie czego powołuje się na tę uchwałę załączoną do aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Sławomira Ogonka w dniu 5 listopada 2021 roku za numerem Rep. A 5747/2021, który objął pierwszą umowę deweloperską dotyczącą niżej powołanej Nieruchomości,-----

2) uchwała ta jest wiążąca dla Dewelopera; poza tą uchwałą do zawarcia niniejszej umowy ani do zawarcia niżej powołanej Umowy Przeniesienia

Własności nie są wymagane żadne inne uchwały,-----

3) do chwili obecnej nie wygasły, nie zostały ograniczone ani zmienione uprawnienia Przedstawiciela do reprezentowania Dewelopera.-----

§ 2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

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

1) Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy **Czynu Społecznego w Sulejówku**, powiecie mińskim, województwie mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym nr 57 (141215_1.0057), stanowiącej działkę ewidencyjną nr **142/4** (sto czterdzieści dwa łamane przez cztery) przy ulicy **Czynu Społecznego nr 65C, nr 65D, nr 65E, nr 65F, nr 65G, nr 65H, nr 65I i nr 65J** o obszarze **13.386 m²** (trzynastu tysięcy trzystu osiemdziesięciu sześciu metrów kwadratowych) (zwanej dalej „**Nieruchomością Gruntową**”), dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr **SI1M/00139495/4** („SI” jeden „M” łamane przez zero zero sto trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć łamane przez cztery) (ta księga wieczysta zwana dalej jest „**Księgą Wieczystą**”),-----

2) w Księdze Wieczystej:-----

a) w dziale I-O - nie jest jeszcze ujawniony podział nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 142/2, w wyniku którego powstały wyżej powołane działki ewidencyjne nr 142/3 (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65B) i nr 142/4 (czyli Nieruchomość Gruntowa), tzn. jest tam nadal ujawniona działka ewidencyjna nr 142/2 o obszarze 14.114 m² (podział ten został zatwierdzony ostateczną decyzją wydaną z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 30 sierpnia 2023 roku oznaczoną PGN.6831.32.2023, której poświadczony notarialnie odpis stanowi załącznik do aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Sławomira Ogonka w dniu 27 listopada 2023 roku za numerem Rep. A 5423/2023) oraz w tym samym dziale wpisane są wzmianki o wnioskach: (i) z dnia 15 listopada 2023 roku o numerze wzmianki DZ.KW./SI1M/30384/23/1 - sprostowanie oznaczenia/obszaru nieruchomości, który to wniosek został złożony z urzędu

przez Starostę Mińskiego i dotyczy zaktualizowania danych ujawnionych w tym dziale Księgi Wieczystej, **(ii)** z dnia 27 listopada 2023 roku o numerze wzmianki DZ.KW./SI1M/00031323/23/1 - sprostowanie oznaczenia/obszaru nieruchomości, który to wniosek został złożony przez notariusza Sławomira Ogonka w związku z czynnościami objętymi wyżej powołanym aktem notarialnym sporządzonym za numerem Rep. A 5423/2023 i dotyczy zaktualizowania danych ujawnionych w tym dziale Księgi Wieczystej, **(iii)** z dnia 27 listopada 2023 roku o numerze wzmianki DZ.KW./SI1M/00031324/23/1 – odłączenie części lub całości nieruchomości i założenie dla niej nowej KW, który to wniosek również został złożony przez notariusza Sławomira Ogonka w związku z czynnościami objętymi wyżej powołanym aktem notarialnym sporządzonym za numerem Rep. A 5423/2023 i dotyczy odłączenia nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 142/3 (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65B) i założenia dla niej nowej księgi wieczystej,-----

b) w dziale II - Deweloper jest wpisany jako właściciel,-----

c) w dziale III - wpisane są wyłącznie:-----

(i) ustanowiona na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 142/1 nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 142/2 z ograniczeniem jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 5 (pięciu) metrów zaznaczonego kolorem zielonym na Załączniku nr 3 do aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Sławomira Ogonka w dniu 24 marca 2023 roku za numerem Rep. A 1305/2023,-----

(ii) służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna z siedzibą w Konstancinie-Jeziornie - ustanowiona na czas nieoznaczony na Nieruchomości, polegająca na:-----

- prawie utrzymywania na nieruchomości obciążonej lub nad tą nieruchomością urządzeń przesyłowych napowietrznej linii wysokiego napięcia 400kv relacji Miłosna - Siedlce Ujrzanów i prowadzenia eksploatacji tej linii,-----

- na prawie korzystania z części nieruchomości obciążonej to jest z pasa gruntu o szerokości 80 m (po 40 metrów po obu stronach linii, licząc od jej osi), w tym na prawie dostępu, wejścia, przechodu i przejazdu (także sprzętem ciężkim) przez spółkę Polskie Sieci Elektroenergetyczne Spółka Akcyjna z siedzibą w Konstancinie - Jeziornie, przez jej następców prawnych i osób przez nią upoważnionych w celu dokonywania czynności związanych z konserwacją, remontem, przebudową, w tym zmianie parametrów linii elektroenergetycznej, usuwaniem awarii linii, w tym dokonania wymiany słupów lub innych niezbędnych elementów linii elektroenergetycznej - przy czym wykonywanie tego prawa ograniczone jest do zaznaczonego na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę Dariusza Czura, przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 22 listopada 2013 roku, za numerem 311011213/2013, niebieską linią przerywaną zasięgu pasa technologicznego, po 40 metrów po każdej stronie osi linii elektroenergetycznej 400 kv,-----

- na obowiązku znoszenia przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej ograniczeń i zakazów wynikających z istnienia pasa technologicznego linii elektroenergetycznej o szerokości 80 m (po 40 metrów po obu stronach linii, licząc od jej osi) - o powierzchni 532 m² dla działki nr 85 i 832 m² dla działki nr 86 - zgodnie z mapą opisaną wyżej - w tym zakazie wznoszenia we wskazanym obszarze budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zakazie utrzymywania drzew lub krzewów o wysokości przekraczającej trzy metry wysokości,-----

- na obowiązku korzystania przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej z nieruchomości obciążonej w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami odnośnie linii elektroenergetycznych, ochrony zdrowia i życia ludzkiego oraz ochrony środowiska,-----

- na obowiązku uzgadniania przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej z właścicielem linii elektroenergetycznej lokalizacji wszelkich obiektów,-----

(iii) służebność przesylu na rzecz spółki pod firmą PGE

Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie - ustanowiona na czas nieoznaczony na Nieruchomości zgodnie z treścią art. 305¹ Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz. U. z 2008 r. nr 116, poz. 731 z późn. zm.), dla urządzeń energetycznych, o których mowa w art. 49 § 1 Kodeksu cywilnego, polegająca na budowie kablowej linii sn-15kv nn-0,4kv oraz kontenerowej stacji transformatorowej wraz z prawem dostarczania i przesyłu energii elektrycznej ich przebudowy oraz rozbudowy, a także dostępu w celu wykonywania czynności związanych z remontami, naprawami, modernizacją, eksploatacją, konserwacją, odbudową i odnową wyżej wymienionej infrastruktury elektroenergetycznej, zlokalizowanej na działkach nr 85 i 86 w obrębie 0057, przy czym wykonywanie tego prawa ograniczone jest do pasa gruntu o szerokości jednego metra wzdłuż przebiegu linii i dwa metry przy stacji, stanowiące dostęp do niego o łącznej powierzchni 483,90 m² (czterysta osiemdziesiąt trzy i dziewięćdziesiąt setnych metra kwadratowego) zaznaczonym na planie sytuacyjnym k. akt nr 125, a w szczególności na prawie do utrzymywania na niej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawie dostępu i dojazdu do nich niezbędnym sprzętem, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli przeglądów, wymiany, przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu; uprawniony z tytułu służebności po każdorazowych czynnościach i pracach na nieruchomości obciążonej, w terminie 1 (jednego) miesiąca od zakończenia prac zobowiązany jest przywrócić grunt do stanu poprzedniego,-----

(iv) służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Polska Spółka Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie - ustanowiona na czas nieokreślony na Nieruchomości, polegająca na prawie posadowienia na działce gruntu nr 86 obręb 0057 sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 (jednego) metra oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu,

przyłączy gazowych i punktów redukcyjno - pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tą nieruchomość w wyżej wymienionych celach, z obowiązkiem uprawnionego do niezwłocznego przywrócenia nieruchomości po wykonanych pracach do jej stanu poprzedniego,-----

(v) piętnaście wzmianek o wnioskach o wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa,-----

(vi) dwanaście wzmianek o wnioskach: 9 (dziewięć) o wykreślenie roszczenia wynikającego z umowy deweloperskiej, wpis niżej powołanej służebności gruntowej obciążającej Nieruchomość Gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 142/3 oraz wpisy niżej opisanych Użytkowań PK TRUST na rzecz niżej powołanego PK TRUST, 1 (jeden) inny wpis w dziale III,-----

d) w dziale IV - żadnych wpisów nie ma,-----

e) nie są wpisane żadne inne wzmianki o wnioskach,-----

3) własność Nieruchomości Deweloper nabył na podstawie umowy przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego tytułem podwyższenia wkładu w spółce jawnej z dnia 15 marca 2019 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Warszawie Małgorzatę Kieruzal-Rydzewską za numerem Rep. A 922/2019; w odniesieniu do udziału 47805/735386 części we współwłasności Nieruchomości Gruntowej nabycie przez Dewelopera nastąpiło w dniu 24 marca 2023 roku na podstawie umowy darowizny objętej wyżej powołanym aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Sławomira Ogonka za numerem Rep. A 1305/2023,-----

4) na potwierdzenie powyższych oświadczeń powołuje się na załączony do niniejszego aktu odpis zwykły Księgi Wieczystej wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w dniu dzisiejszym o godzinie [...] za

sygnaturą wniosku EUKW/[...]/2024 oraz na okazane przy wyżej powołanym akcie notarialnym sporządzonym za numerem Rep. A 5423/2023 albo przy niniejszym akcie:-----

a) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Starosty Mińskiego w dniu 7 listopada 2023 roku, sporządzony za numerem G.6621.8642.2023 (zaopatrzony w klauzulę stwierdzającą, iż jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej),-----

b) wyrys z mapy ewidencyjnej wydany z upoważnienia Starosty Mińskiego w dniu 7 listopada 2023 roku, sporządzony za numerem G.6621.8642.2023 (zaopatrzony w klauzulę stwierdzającą, iż jest on przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej),-----

c) kopię wniosku z dnia 15 listopada 2023 roku, o którym wzmianka jest wpisana w dziale I-O Księgi Wieczystej,-----

d) wyżej powołaną ostateczną decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 142/2, z której wynika uwaga, że do projektowanej działki nr 142/3 (przy ulicy Czynu Społecznego nr 65B) należało zapewnić dostęp do drogi publicznej ulicy Czynu Społecznego przez projektowaną działkę nr 142/4 (tzn. Nieruchomość Gruntową) stosownie do przepisu art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku, poz. 344 z późn. zm.) i w związku z czym złożone zostało oświadczenie o ustanowieniu służebności objęte wyżej powołanym aktem notarialnym sporządzonym za numerem Rep. A 5423/2023,-----

e) wyciąg wyżej powołanego aktu notarialnego sporządzonego za numerem Rep. A 922/2019,-----

f) wyciąg wyżej powołanego aktu notarialnego sporządzonego za numerem Rep. A 1305/2023,-----

g) wyciąg wyżej powołanego aktu notarialnego sporządzonego za numerem Rep. A 5423/2023.-----

Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że Nieruchomość Gruntową obciążają także aktualnie nie ujawnione w dziale III Księgi

Wieczyste: **(1)** użytkowanie na rzecz spółki pod firmą PK TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, o adresie spółki: 00-682 Warszawa, ulica Hoża nr 66/68, o numerze identyfikacji podatkowej (NIP) 7010447692, o numerze REGON 146054830, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000531284 (zwanej dalej „**PK TRUST**”) - ustanowione nieodpłatnie użytkowanie polegające na prawie do: 1) wyłącznego i nieograniczonego korzystania ze wszystkich strychów we wszystkich budynkach na m.in. Nieruchomości Gruntowej, 2) wyłącznego i nieograniczonego korzystania z części m.in. Nieruchomości Gruntowej w jej południowej części, która to część m.in. Nieruchomości Gruntowej będąca przedmiotem użytkowania zaznaczona jest na załączniku nr 1 - k. akt nr 32 w KW SI1M/00138359/2; 3) wyłącznego i nieograniczonego korzystania z części m.in. Nieruchomości Gruntowej wzdłuż części wschodniej granicy m.in. Nieruchomości Gruntowej, która to część m.in. Nieruchomości Gruntowej będąca przedmiotem użytkowania zaznaczona jest na załączniku nr 1 - k. akt nr 32 w KW SI1M/00138359/2 oraz **(2)** użytkowanie na rzecz PK TRUST - ustanowione nieodpłatnie użytkowanie polegające na prawie do wyłącznego i nieograniczonego korzystania z dachów wszystkich budynków na m.in. Nieruchomości Gruntowej – które to prawa zostały ustanowione przez Dewelopera na wyżej powołanej Nieruchomości na podstawie oświadczeń o ustanowieniu użytkowania z dnia 19 października 2022 roku, objętych aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Sławomira Ogonka za numerem Rep. A 5127/2022, którego wyciąg przy niniejszym akcie okazuje (użytkowania te łącznie zwane dalej są „**Użytkowaniami PK TRUST**”).-----

2. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że do Księgi Wieczystej nie wpłynęły ani nie zostały skierowane żadne nie rozpoznane do chwili obecnej wnioski dotyczące niżej powołanych Lokalu Mieszkalnego i Balkonu / Loggii / Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej / Pomieszczenia Gospodarczego / Ogródka.-----

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

1) Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej - ulicy Czynu Społecznego;-----

2) w odniesieniu do Nieruchomości zostały wydane:-----

a) ostateczna decyzja o warunkach zabudowy wydana z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 19 listopada 2014 roku oznaczona ZPŚ.6730.19.2012, która została sprostowana postanowieniem wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 3 czerwca 2015 roku oznaczonym ZP.6730.18.2015 oraz zmieniona ostateczną decyzją wydaną z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 15 maja 2017 roku oznaczoną ZPŚ.6730.19.2012; powyższa decyzja została przeniesiona na Dewelopera ostateczną decyzją wydaną z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 7 lipca 2017 roku oznaczoną ZPŚ.6730.19.2012, która została sprostowana postanowieniem wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 17 listopada 2017 roku oznaczonym ZPŚ.6730.19.2021,-----

b) ostateczna decyzja o wyrażeniu zgody na lokalizację wjazdu wydana z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 17 maja 2017 roku oznaczona GKM.7230.4.9.2017.MP,-----

c) ostateczna decyzja wydana przez Starostwo Powiatowe w Mińsku Mazowieckim w dniu 21 listopada 2017 roku oznaczona WS.6341.207.2017,-

3) Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane w oparciu o decyzje powołane w pkt 2 powyżej, natomiast zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku, który wszedł w życie po wydaniu decyzji powołanych w pkt 2 powyżej i został zatwierdzony uchwałą Nr XXI/234/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 10 maja 2021 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 6 lipca 2021 roku, poz. 5991), unieważnionej w części Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.108.2021.JF z dnia 9 czerwca 2021 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 10 czerwca 2021 roku, poz. 5277)

Nieruchomość Gruntowa położona jest na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązujący uprzednio plan z mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2023 r., poz. 977) wygaś z dniem 31 grudnia 2003 roku, na potwierdzenie czego powołuje się na okazany przy niniejszym akcie wypis z tegoż planu wydany z upoważnienia Burmistrza Miasta Sulejówek w dniu 30 listopada 2023 roku za numerem PGN.6727.434.2023 (którego poświadczony notarialnie wyciąg stanowi załącznik do aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Sławomira Ogonka w dniu 5 grudnia 2023 roku za numerem Rep. A 5551/2023),-----

4) Nieruchomość Gruntowa nie jest położona na obszarze zdegradowanym ani na obszarze rewitalizacji wyznaczonym w drodze uchwały, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jedn. Dz.U. z 2021 roku, poz. 485 z późn. zm.), ani w Specjalnej Strefie Rewitalizacji wyznaczonej w drodze uchwały, o której mowa w art. 25 tej samej ustawy, na potwierdzenie czego powołuje się na wyżej powołany wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,-----

5) Nieruchomość Gruntowa nie stanowi gruntu, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku, poz. 1356 z późn. zm.), objętego uproszczonym planem urządzenia lasu, ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 tejże ustawy, na potwierdzenie czego powołuje się na okazane przy niniejszym akcie zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Mińskiego w dniu 28 listopada 2023 roku za numerem WS.6163.1944.2023 (którego poświadczony notarialnie odpis stanowi załącznik do wyżej powołanego aktu notarialnego sporządzonego za numerem Rep. A 5551/2023),-----

6) za wyjątkiem wyżej powołanych obciążeń (których przedmiotami nie są niżej powołane Lokale Mieszkalne Balkon / Loggia / Miejsce Postojowe / Komórka Lokatorska / Pomieszczenie Gospodarcze / Ogródek) -

Nieruchomość Gruntowa nie jest obciążona długami, ograniczonymi prawami

rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu oraz jest wolna od praw i roszczeń oraz bezumownego korzystania osób trzecich.-----

4. Nabywca oświadcza, że znana jej jest lokalizacja Budynku, Lokalu Mieszkalnego i Balkonu / Loggii / Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej / Pomieszczenia Gospodarczego / Ogródka.-----

5. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na:-----

1) wybudowanie zgodnie z prawem przez Dewelopera w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, o których mowa w wyżej powołanej decyzji Nr 187/17, zmienionej wyżej powołaną decyzją Nr 11/Z/2020 większej liczby lokali mieszkalnych i niemieszkalnych niż jest to podane w tych decyzjach oraz na wybudowanie zgodnie z prawem przez Dewelopera na Nieruchomości także innych budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jednorodzinnych lub garażowych niż te, o których mowa w tychże decyzjach oraz większej liczby miejsc postojowych niż jest to podane w tychże decyzjach oraz w wyżej powołanej decyzji Nr 83/2021,-----

2) ustanawianie przez Dewelopera na Nieruchomości służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów – o treści według uznania Dewelopera,-----

3) ustanawianie przez Dewelopera na Nieruchomości użytkowań na rzecz spółek związanych z Deweloperem – o treści według uznania Dewelopera,----

4) dokonywanie podziałów Nieruchomości do korzystania (quoad usum) - według uznania Dewelopera,-----

5) dokonywanie podziałów Nieruchomości - według uznania Dewelopera, a w szczególności na:-----

a) wydzielenie z Nieruchomości nowej działki w południowej części Nieruchomości, która to część jest zaznaczona na **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy i która to nowa działka będzie wyłączną własnością Dewelopera,-----

b) wydzielenie z Nieruchomości nowej działki lub nowych działek (dalej w niniejszym punkcie „nowa działka” oznacza także „nowe działki”) wzdłuż części wschodniej granicy Nieruchomości, która to część jest zaznaczona na **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy i która to nowa działka

będzie wyłączną własnością Dewelopera; ta nowa działka będzie pełnić funkcję drogi wewnętrznej, która zapewni dostęp właścicielom lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych na terenie Nieruchomości do ulicy Czynu Społecznego - za pośrednictwem nieodpłatnej służebności gruntowej ustanowionej na tejże nowej działce pełniącej funkcję drogi wewnętrznej na rzecz każdorazowych właścicieli takich lokali, w tym na rzecz każdorazowego właściciela Lokalu Mieszkalnego,-----

c) wydzielenie z Nieruchomości nowej działki, na której zostanie wybudowany niżej powołany Budynek i która stanowić będzie nieruchomość wspólną, z zastrzeżeniem, że działka taka musi obejmować co najmniej obrys Budynku, przy czym z tym zastrzeżeniem Nabywca wyraża zgodę na ukształtowanie według uznania Dewelopera granic i powierzchni takiej nowej działki.-----

§ 3. OPIS BUDYNKU I LOKALU MIESZKALNEGO

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

1) prace budowlane Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w dniu ... roku i zostaną zakończone w terminie do dnia ... roku, przy czym przez zakończenie prac budowlanych należy rozumieć wystąpienie przez Dewelopera z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku do organu nadzoru budowlanego,-----

2) w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zobowiązuje się - między innymi w celu wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego prawa własności na Nabywcę oraz zgodnie z wyżej powołaną decyzją Nr 187/17, zmienioną wyżej powołaną decyzją Nr 11/Z/2020 oraz z wyżej powołaną decyzją Nr 83/2021 - z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 5 pkt 1 powyżej:-----

a) wybudować na Nieruchomości 11 (jedenaście) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o których mowa w wyżej powołanej decyzji Nr 187/17, zmienionej wyżej powołaną decyzją Nr 11/Z/2020, w ramach których to budynków zaprojektowano łącznie 126 (sto dwadzieścia sześć) lokali mieszkalnych o powierzchni do 65 m² (sześćdziesięciu pięciu metrów

kwadratowych), a w szczególności niżej powołany Budynek, którego wskaźniki techniczne będą następujące: liczba kondygnacji – ... (słownie), liczba lokali – ... (słownie), powierzchnia zabudowy – ... m², powierzchnia użytkowa – ... m², kubatura – ... m³,-----

b) wybudować na Nieruchomości 54 (pięćdziesiąt cztery) miejsca postojowe dla samochodów osobowych wraz z drogami dojazdowymi i dojściami dla jedenastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o których mowa w wyżej powołanej decyzji Nr 83/2021,-----

c) zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie 72 (siedemdziesięciu dwóch) w garażach zaprojektowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w tym dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,-----

d) wybudować na Nieruchomości sieci i przyłącza do sieci zewnętrznych, jak również drogę wewnętrzną z przepustem na istniejącym rowie i zjazdem z ulicy Czynu Społecznego oraz instalację deszczową, a także plac zabaw dla dzieci i zapewnić miejsca rekreacyjne dla osób niepełnosprawnych,-----

3) przedmiotowy Lokal Mieszkalny będzie się znajdował w budynku mieszkalnym wielorodzinnym oznaczonym obecnie jako budynek nr 6 (sześć) przy ulicy **Czynu Społecznego nr 65E** (sześćdziesiąt pięć „E”) (budynek ten zwany dalej jest „**Budynkiem**”); usytuowanie Budynku na Nieruchomości zaznaczone jest na szkicu stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy,-----

4) przedmiotem niniejszej umowy jest **lokal mieszkalny oznaczony obecnie nr (...)** (SŁOWNIE) o powierzchni użytkowej **(...) m²** (SŁOWNIE) metra kwadratowego), który będzie usytuowany na **(...)** (SŁOWNIE) kondygnacji Budynku (tzn. na **parterze** / **(...)** (SŁOWNIE) **piętrze**) i który składać się będzie z następujących pomieszczeń: **(...)**; *do tegoż lokalu mieszkalnego będzie przylegać **balkon/ loggia** o powierzchni **(...) m²** (SŁOWNIE) metra kwadratowego) (zwany/a dalej „**Balkonem/ Loggią**”); do pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stosowana będzie norma PN-*

ISO 9836:1997; tenże lokal mieszkalny będzie samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 roku, poz. 1048 z późn. zm.) (lokal ten zwany dalej jest „**Lokalem Mieszkalnym**”); plan Lokalu Mieszkalnego przedstawiający także układ jego pomieszczeń stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy,-----

5) z własnością Lokalu Mieszkalnego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie Nieruchomość Gruntowa (tzn. nieruchomość stanowiąca działkę nr 142/4 o powierzchni 13.386 m²) - **z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 5 pkt 5 lit. c powyżej** oraz części wszystkich znajdujących się na tej nieruchomości budynków i inne urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, który to udział zostanie obliczony zgodnie z art. 3 ust. 5 wyżej powołanej ustawy o własności lokali (udział ten zwany dalej jest „**Udziałem Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej**”),-----

6) *każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania, na zasadzie umowy o podział do korzystania z rzeczy wspólnej, z części Nieruchomości stanowiącej **miejsce postojowe nr (...)** (SŁOWNIE) (zwane dalej „**Miejscem Postojowym**”), z tym zastrzeżeniem, że uprawnieni do korzystania z Miejsca Postojowego nie będą mieli prawa wprowadzania żadnych zmian architektonicznych lub przestrzennych na obszarze Miejsca Postojowego; Miejsce Postojowe jest zaznaczone na szkicu stanowiącym **Załącznik nr 2a** do niniejszej umowy; zakres i standard prac wykończeniowych Budynku i Miejsca Postojowego określa **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy,-----*

7) *każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania, na zasadzie umowy o podział do korzystania z rzeczy wspólnej, z części Nieruchomości stanowiącej **ogródek** przylegający bezpośrednio do Lokalu Mieszkalnego (oznaczony obecnie nr (...)) (SŁOWNIE) (zwany dalej „**Ogródkiem**”), z tym zastrzeżeniem, że uprawnieni do korzystania z Ogródka nie będą mieli prawa wprowadzania*

żadnych zmian architektonicznych lub przestrzennych na obszarze Ogródka, w tym wznoszenia obiektów małej architektury, nasadzania drzew i krzewów utrudniających korzystanie z Nieruchomości innym nabywcom lokali oraz użytkownikom Nieruchomości, w tym utrudniających dostęp do światła dziennego, dróg dojazdowych, przejazdów i wejść do Nieruchomości oraz samego Budynku; Ogródek jest zaznaczony na szkicu stanowiącym **Załącznik nr 2a** do niniejszej umowy,-----

8) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania, na zasadzie umowy o podział do korzystania z rzeczy wspólnej, z części Nieruchomości stanowiącej **Balkon/ Loggię**; **Balkon/ Loggia** jest zaznaczony/a na szkicu stanowiącym **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy,-----

9) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania, na zasadzie umowy o podział do korzystania z rzeczy wspólnej, z części Nieruchomości stanowiącej **komórkę lokatorską / pomieszczenie gospodarcze nr (...)** (SŁOWNIE) (zwaną/e dalej „**Komórką Lokatorską / Pomieszczeniem Gospodarczym**”); **Komórka Lokatorska / Pomieszczenie Gospodarcze** jest zaznaczona/e na szkicu stanowiącym **Załącznik nr 2a** do niniejszej umowy,-----

10) Deweloper zobowiązuje się do wykonania Lokalu Mieszkalnego w stanie deweloperskim, obejmującym zakres i standard prac wykończeniowych określonych w **Załączniku nr 4** do niniejszej umowy,-----

11) Deweloper zobowiązuje się do realizacji Zadania Inwestycyjnego w oparciu o następujący **harmonogram**: -----

a) I (pierwszy) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: rozpoczęcie budowy, przygotowanie inwestycji, zakup gruntu, wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie i przygotowanie terenu budowy; planowana realizacja do dnia **15 grudnia 2019 roku**; szacunkowy koszt I etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 20 % (dwadzieścia procent),-----

b) II (drugi) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: wykonanie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazu, oraz energii elektrycznej, planowana realizacja do dnia **30 stycznia 2024 roku**; szacunkowy koszt II etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 10 % (dziesięć procent), -----

c) III (trzeci) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: roboty ziemne, ławy, fundamenty, izolacje (poz. +0), planowana realizacja do dnia **30 kwietnia 2024 roku**; szacunkowy koszt III etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 10 % (dziesięć procent), ----

d) IV (czwarty) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: roboty żelbetowe, stropy (od poz. +0 do poz. +2), roboty murowe (od poz. +0 do poz. +2), konstrukcja więźby; planowana realizacja do dnia **30 września 2024 roku**; szacunkowy koszt IV etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 20 % (dwadzieścia procent),-----

e) V (piąty) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: pokrycie dachu blachodachówką, folia paroprzepuszczalna, stolarka okienna 100%; planowana realizacja do dnia **30 października 2024 roku**; szacunkowy koszt V etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 10 % (dziesięć procent), -----

f) VI (szósty) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: tynki wewnętrzne 100 %, instalacje wewnętrzne w budynku tj. kanalizacji 100%, wody 100%, co 100%, elektryczne 100%, teletechniczne 100%, gazowe 100%, izolacje poziome 100%, warstwy pod posadzkowe 100%, posadzki 100%; planowana realizacja do dnia **30 maja 2025 roku**; szacunkowy koszt VI etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 10 % (dziesięć procent), -----

g) VII (siódmy) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: wełna mineralna, paroizolacja, 1,25 płyta GK-F, ocieplenie budynku 100%, tynki na elewacji 100%, instalacja deszczowa, montaż osprzętu elektrycznego, instalacji wodnej i c.o., ślusarka, stalowa i elementy nietypowe, posadzki na balkonach i tarasach, posadzki w ciągach komunikacyjnych, stolarka

drzwiowa wejściowa do mieszkań 100 %, montaż pieców gazowych w lokalach 100 %; planowana realizacja do dnia 30 czerwca 2025 roku; szacunkowy koszt VII etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 10 % (dwadzieścia procent), -----

f) VIII (ósmy) etap realizacji Zadania Inwestycyjnego: przyłącza: wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, prądu. Wykonanie ciągów pieszych, dojeżdż i dojazdów, miejsc postojowych, śmietników, inne prace wykończeniowe i porządkowe, zakończenie robót przez dokonanie wpisu do dziennika budowy przez kierownika budowy, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie; planowana realizacja do dnia 30 września 2025 roku; szacunkowy koszt VIII etapu w stosunku do całkowitej kwoty kosztów Zadania Inwestycyjnego stanowi 10 % (dziesięć procent). -----

2. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że termin zakończenia prac budowlanych, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może ulec przedłużeniu o czas trwania zdarzenia zewnętrznego w stosunku do działalności Dewelopera, w szczególności o charakterze siły wyższej (tj. zdarzeń nadzwyczajnych, nieprzewidywalnych i niemożliwych do zapobieżenia przez którąkolwiek ze Stron, które wystąpiły lub stały się znane Stronom po zawarciu niniejszej umowy oraz wejście w życie nowych, bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa nakładających na Dewelopera obowiązki, nieznane w chwili podpisywania niniejszej umowy, których spełnienie wpłynie na przedłużenie wykonania umowy).-----

3. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że w przypadku zajścia okoliczności, o których mowa w ust. 2. powyżej, Deweloper będzie zwolniony od odpowiedzialności z tytułu opóźnień w stosunku do terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, o której mowa w § 4 ust. 1 poniżej, przy czym postanowienia te nie naruszają przepisów Ustawy.-----

4. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloperowi przysługuje prawo wcześniejszego terminu zakończenia prac budowlanych, o czym zobowiązany jest powiadomić Nabywcę w formie pisemnej z 14 (czternasto)-dniowym wyprzedzeniem. -----

§ 4. PRZYSZŁE USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIE JEGO WŁASNOŚCI

1. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że Deweloper zobowiązuje się w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wybudować Budynek, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny oraz po zakończeniu Zadania Inwestycyjnego ustanowić odrębną własność Lokalu Mieszkalnego, z którego własnością będzie związany Udział Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej i przenieść własność Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy, a Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na przeniesienie na jej rzecz własności Lokalu Mieszkalnego - wraz z prawami z nim związanymi – w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego, nie później jednak niż do dnia ... dwa tysiące dwudziestego ... (cyframi) roku i za cenę brutto w kwocie (...),00 zł (SŁOWNIE złotych) (zwaną dalej „Ceną”).-----

2. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że zobowiązują się, iż w umowie, o której mowa w ust. 1 powyżej (zwanej dalej „Umową Przeniesienia Własności”) dokonają podziału nieruchomości wspólnej do korzystania w ten sposób, iż **każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego i Balkonu / Loggii / Komórki Lokatorskiej / Pomieszczenia Gospodarczego / Ogródka** .-----

3. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że Cena zawiera podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej w chwili zawarcia niniejszej umowy stawki wynoszącej 8% (osiem procent).-----

4. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że cena za 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego (zwana dalej „Ceną za 1 m² Lokalu Mieszkalnego”) wynosi (...) zł brutto, w tym podatek VAT według stawki 8%, na którą składają się kwota (...) zł netto oraz kwota podatku VAT wynosząca (...) zł.-----

5. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, iż postanawiają, że Cena może ulec zmianie w następujących przypadkach i w następujący sposób:-----

1) w przypadku różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego, określoną w § 3 ust. 1 pkt 4 niniejszej umowy i powykonawczą powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego – o kwotę stanowiącą iloczyn: różnicy tych powierzchni oraz Ceny za 1 m² Lokalu Mieszkalnego, z zastrzeżeniem, że Cena nie ulega zmianie w przypadku zmniejszenia się powierzchni Lokalu Mieszkalnego w wyniku wykonania przez Dewelopera na zlecenie Nabywcy prac związanych z inną - niż w załącznikach do niniejszej umowy – aranżacją Lokalu Mieszkalnego,-----

2) w przypadku zmiany stawek podatku VAT dotyczących przedmiotu sprzedaży - wówczas Cena ulegnie zmianie wynikającej z zastosowania nowych obowiązujących stawek tego podatku – w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian,-----

3) w przypadku (a) podwyższenia cen materiałów i usług istotnych dla realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego o więcej niż 5% (pięć procent), czego potwierdzeniem będzie pisemne oświadczenie Dewelopera złożone Nabywcy albo w przypadku (b) podwyższenia stawek podatku VAT dotyczących materiałów i usług istotnych dla realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, czego potwierdzeniem będzie pisemne oświadczenie Dewelopera złożone Nabywcy - wówczas Cena ulegnie podwyższeniu o kwotę brutto stanowiącą 5 (pięć) % Ceny; w razie zaistnienia okoliczności, o której mowa pkt (a), Deweloper w swoim oświadczeniu przedstawi także szczegółowe wyliczenie podwyższenia kosztów cen materiałów i usług, przygotowane przez kierownika budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

4) w przypadku wykonania przez Dewelopera na zlecenie Nabywcy prac związanych z inną - niż w załącznikach do niniejszej umowy – aranżacją Lokalu Mieszkalnego, pod warunkiem technicznej możliwości ich wykonania – o kwotę stanowiącą wartość tych prac, przy czym określenie tych prac i ich wartości nastąpi w drodze odrębnego pisemnego zlecenia podpisanego przez

Strony niniejszej umowy, które zostanie zawarte w terminie 14 (czternastu) dni od zawarcia niniejszej umowy; zmiany, o których mowa powyżej, zostaną szczegółowo wskazane w aneksie do niniejszej umowy, zgodnie z którym zostanie ustalona również odpowiednia zmiana Ceny (do której doliczona zostanie wartość wszelkich prac dodatkowych i aranżacyjnych zgłoszonych przez Nabywcę i przyjętych do realizacji przez Dewelopera) oraz zmiana ostatecznych terminów odbioru Lokalu Mieszkalnego i zawarcia Umowy Przeniesienia Własności; Deweloper ma prawo odmówić wykonania części lub całości prac dodatkowych i aranżacyjnych wnioskowanych przez Nabywcę w przypadku, gdy prace te naruszają przepisy prawa, w tym prawa budowlanego, normy techniczne, technologiczne i normy bezpieczeństwa; wyklucza się możliwość dokonywania zmian funkcjonalnych w Lokalu Mieszkalnym, pociągających za sobą konieczność zmian konstrukcyjnych, zmian w elewacji Budynku, zmian istotnych wymagających uzyskania zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zmian niezgodnych z obowiązującymi regulacjami budowlanymi.-----

6. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper przedstawi Nabywcy końcowe rozliczenie Ceny wraz z zawiadomieniem Nabywcy o odbiorze Lokalu Mieszkalnego; końcowe rozliczenie Ceny zawierać będzie w szczególności ewentualną zmianę Ceny uwzględniającą powykonawczą powierzchnię użytkową Lokalu Mieszkalnego i ewentualne odsetki za opóźnienie w zapłacie ustalonych w § 5 ust. 1 niniejszej umowy wpłat na poczet Ceny wraz z zestawieniem dokonanych przez Nabywcę wpłat oraz wskazanie pozostałej do zapłaty kwoty wraz z terminem jej płatności na podstawie postanowień niniejszej umowy.-----

7. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że zapłata dokonywana będzie przez Nabywcę na podstawie niniejszej umowy, zaś faktury VAT wystawiane będą przez Dewelopera w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zapłaty danej części Ceny i wysyłane Nabywcy listem, zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 10 i 11 niniejszej umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wystawienia.-----

8. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera oświadcza, że zobowiązuje się, iż w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, o której mowa w ust. 1, Lokal Mieszkalny nie będzie obciążony długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu oraz będzie wolny od praw i roszczeń oraz bezumownego korzystania osób trzecich - za wyjątkiem praw i roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy oraz z zastrzeżeniem możliwości obciążenia Nieruchomości Gruntowej służebnościami przesyłu, które to służebności będą miały na celu realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz użytkowaniami lub podziałami do korzystania.-----

9. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywcy oświadcza, że Deweloper wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, wskazując termin oraz miejsce dla dokonania tej czynności co najmniej z tygodniowym wyprzedzeniem.-----

10. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywcy oświadcza, że Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta po odbiorze Lokalu Mieszkalnego oraz zapłacie przez Nabywcę Deweloperowi Ceny i wszystkich innych poza Ceną należności wymagalnych na podstawie niniejszej umowy. -

11. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywcy oświadcza, że w przypadku nie stawienia się Nabywcy w terminie wyznaczonym na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, Deweloper ponownie wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, wyznaczając mu drugi termin, przy czym pomiędzy doręczeniami Nabywcy pierwszego zawiadomienia i wezwania, o którym mowa w tym ustępie, minie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni i Nabywca otrzyma to drugie zawiadomienie także co najmniej z tygodniowym wyprzedzeniem.-----

§ 5. WYSOKOŚĆ I TERMINY LUB WARUNKI SPEŁNIANIA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH

PRZEZ NABYWCĘ NA RZECZ DEWELOPERA

1. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi Cenę w całości ze środków własnych / częściowo ze środków własnych i

częściowo z kredytu - w sposób określony w harmonogramie wpłat stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy.-----

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

1) na podstawie okazanej przy niniejszym akcie Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Nr ... („**Umowa Rachunku Powierniczego**”), zawartej w dniu ... 2024 roku przez Dewelopera z **mBankiem Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie**, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000025237 („**Bank**”), w związku z Zadaniem Inwestycyjnym prowadzonym przez Dewelopera w oparciu o prospekt informacyjny, Bank zobowiązał się wobec Dewelopera do otwarcia i prowadzenia na jego rzecz otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o następującym numerze ..., w walucie PLN („**Rachunek Powierniczy**”),-----

2) Bank ewidencjonował będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, tj. osoby fizycznej zawierającej z Deweloperem umowę deweloperską, przy pomocy indywidualnych rachunków przypisanych przez Dewelopera do poszczególnych lokali,-----

3) w celu zaewidencjonowania poszczególnych części Ceny, wpłacanych przez Nabywcę na podstawie niniejszej umowy zostanie utworzone odpowiednie subkonto Rachunku Powierniczego o numerze (...) („**Indywidualny Rachunek Nabywcy**”),-----

4) Nabywca lub osoby wpłacające w jego imieniu środki pieniężne na poczet Ceny mają dokonywać wszystkich wpłat na poczet ceny nabywanego Lokalu wyłącznie na Rachunek Powierniczy za pośrednictwem Indywidualnego Rachunku Nabywcy przypisanego do danego Nabywcy; w tytule przelewu powinny się znaleźć: imię i nazwisko Nabywcy, numer nabywanego przez niego lokalu oraz numer Repertorium A, który został nadany niniejszej umowie,-----

5) wpłaty pochodzące od każdego Nabywcy dokonywane na poczet Ceny, zgromadzone na Rachunku Powierniczym będą wypłacane przez Bank na rzecz Dewelopera wyłącznie po stwierdzeniu przez Bank zakończenia przez

Dewelopera danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z Harmonogramem Zadania Inwestycyjnego, wskazanym w Prospekcie Informacyjnym,-----

6) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłaconymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego,-----

7) Bank, na pisemne żądanie Nabywcy, poinformuje go o łącznej sumie wpłat Nabywcy przy wykorzystaniu Indywidualnego Rachunku Nabywcy oraz o łącznej sumie wypłat z Rachunku Powierniczego oraz o wpłatach i wypłatach pozostających w bezpośrednim związku z Nabywcą; żądanie udzielenia informacji powinno zostać zgłoszone osobiście w placówce Banku w formie pisemnej lub listownie w formie pisemnej z podpisem poświadczonym przez notariusza albo przez pracownika Banku lub zgodnym z wzorem podpisu poświadczonym notarialnie przy zawarciu niniejszej umowy na Oświadczeniu o zawarciu umowy deweloperskiej (kopia tegoż podpisanego przez Strony oświadczenia stanowi **Załącznik nr 6** do niniejszej umowy),-----

8) Deweloper nie ma prawa wypowiedzieć Umowy Rachunku Powierniczego,-----

9) w przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy Rachunku Powierniczego Bank przekaże środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym na rachunek powierniczy otwarty dla Dewelopera przez inny bank po otrzymaniu od Powiernika dyspozycji przelewu środków oraz zaświadczenia od banku prowadzącego nowy rachunek, że jest to mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu Ustawy; Bank przekaże bankowi prowadzącemu nowy rachunek powierniczy zestawienie wszystkich wpłat i wypłat jakie nastąpiły w związku z Rachunkiem Powierniczym i poszczególnymi indywidualnymi rachunkami nabywców,-----

10) w przypadku nieotrzymania przez Bank od Dewelopera dokumentów wymienionych w pkt 9 w terminie 60 dni od wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego Bank niezwłocznie zwróci Nabywcy wszelkie środki wpłacone przez niego za pośrednictwem Indywidualnego Rachunku

Nabywcy na Rachunek Powierniczy, a nie wypłacone jeszcze z niego zgodnie z Umową Rachunku Powierniczego,-----

11) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.-----

3. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że za dzień zapłaty uważa się dzień uznania wskazanego powyżej Indywidualnego Rachunku Nabywcy należną kwotą.-----

4. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości postanowienia Umowy Rachunku Powierniczego oraz potwierdza, że otrzymała od Dewelopera Arkusz Informacyjny dla Deponentów stanowiący załącznik do Umowy Rachunku Powierniczego, w którym są opisane zasady ochrony depozytów w Banku przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny (kopia tegoż Arkusza Informacyjnego dla Deponentów stanowi **Załącznik nr 7** do niniejszej umowy).-----

§ 6. TERMIN I SPOSÓB ZAWIADOMIENIA NABYWCY O ODBIORZE LOKALU MIESZKALNEGO

Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że:-----

1) odbiór Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę nastąpi po zawiadomieniu o zakończeniu budowy Budynku i braku sprzeciwu ze strony właściwego organu w przewidzianym przepisami prawa terminie, albo po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku,-----

2) odbiór Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany w obecności Nabywcy lub jego pełnomocników, przy czym o terminie odbioru Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, co najmniej z tygodniowym wyprzedzeniem,-----

3) w przypadku nie stawienia się Nabywcy lub jego pełnomocników na odbiór Lokalu Mieszkalnego w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, Deweloper wezwie Nabywcę do odbioru Lokalu Mieszkalnego, wyznaczając mu drugi termin, przy czym pomiędzy doręczeniami Nabywcy pierwszego zawiadomienia o odbiorze Lokalu Mieszkalnego i wezwania, o którym mowa w tym ustępie, minie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni i wezwanie to

zostanie doręczone Nabywcy także co najmniej z tygodniowym wyprzedzeniem,-----

4) z odbioru Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę zostanie sporządzony protokół, 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; jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia,-----

7) wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w dniu jego odbioru przez Nabywcę, o ile Nabywca zapłaci Deweloperowi do tego czasu całą Cenę oraz inne należności wynikające z niniejszej umowy; w przeciwnym wypadku wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia tej zapłaty,-----

8) w zakresie nieuregulowanym w postanowieniach pkt 1-7 do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu Mieszkalnego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi.-----

**§ 7. OKREŚLENIE WARUNKÓW ODSTĄPIENIA OD UMOWY
DEWELOPERSKIEJ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 43 USTAWY,
A TAKŻE WARUNKÓW ZWROTU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH
WPLĄCONYCH PRZEZ NABYWCE
W RAZIE SKORZYSTANIA Z TEGO PRAWA**

Przedstawiciele w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że:-----

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

1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;-

- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;-----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy;-----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego (stanowiącego załącznik do Ustawy);-----
- 6) w przypadku niezawarcia Umowy Przeniesienia Własności w terminie wynikającym z niniejszej umowy;-----
- 7) 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 Ustawy;-----
- 8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;-----
- 9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----
- 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;-----
- 11) jeżeli syndyk zażądał wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----
- 12) w przypadku, jeżeli powykonawcza powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie różnić się od projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż o 3% (trzy procent) jego projektowanej

powierzchni użytkowej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia o terminie odbioru Lokalu Mieszkalnego na zasadzie określonej w § 6. powyżej; powyższe uprawnienie do odstąpienia nie będzie przysługiwało Nabywcy, jeżeli zmiana powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego zostanie spowodowana zmianami aranżacyjnymi lub pracami dodatkowymi zleconymi przez Nabywcę,-----

13) w przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę spowodowanych zmianą stawek podatku VAT - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zmianie Ceny wynikającej z wejścia w życie nowych obowiązujących stawek tego podatku, chyba że Deweloper zaoferuje Nabywcy, że pomimo tego Cena nie ulegnie zmianie.-----

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.--

6. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy 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.-----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przeniesienia Własności mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, niniejsza umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy.-----

9. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Indywidualnego Rachunku Nabywcy w związku z realizacją niniejszej umowy.-----

10. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy Deweloper przekaże do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 854 z późn. zm.) w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

11. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z Księgi Wieczystej roszczenia Nabywcy i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

12. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z Księgi Wieczystej roszczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

§ 8. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI

ODSETEK I KAR UMOWNYCH DLA STRON

Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że:-----

1) w przypadku opóźnienia Dewelopera w dokonaniu odbioru Lokalu Mieszkalnego lub w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, Nabywca ma prawo żądać od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości sumy odsetek ustawowych liczonych od uiszczonej kwoty na poczet Ceny od dnia upływu pierwszego terminu wyznaczonego na odbiór Lokalu Mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przeniesienia Własności do dnia spełnienia świadczenia lub – w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia - do dnia odstąpienia od niniejszej umowy, która to kara nie może przekroczyć 4% (czterech procent) Ceny; w przypadku zwłoki Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, Nabywca może nadto żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych,-----

2) w przypadku uchybienia przez Nabywcę terminowi odbioru Lokalu Mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Deweloperowi przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości sumy odsetek ustawowych liczonych od Ceny od dnia upływu pierwszego terminu wyznaczonego na odbiór Lokalu Mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przeniesienia Własności do dnia spełnienia świadczenia lub – w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia - do dnia odstąpienia od niniejszej umowy, która to kara nie może przekroczyć 4% (czterech procent) Ceny; w przypadku zwłoki Nabywcy w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, Deweloper może nadto żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych,-----

3) w każdym wypadku, z tytułu opóźnienia Nabywcy w zapłacie zaliczek na poczet Ceny określonych w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, Deweloperowi

przysługuje prawo żądania od Nabywcy odsetek ustawowych liczonych od wymagalnej kwoty od dnia upływu terminu jej zapłaty do dnia zapłaty; Deweloper może zaliczyć kolejne zaliczki wpłacane przez Nabywcę na poczet Ceny w pierwszej kolejności na zaległe odsetki, z tym jednak zastrzeżeniem, że o takim stanie rzeczy zobowiązany jest powiadomić Nabywcę.-----

§ 9. DODATKOWE POSTANOWIENIA

1. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że:---

1) Nabywca zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z Lokalem Mieszkalnym, nieruchomością wspólną w części przypadającej na Lokal Mieszkalny oraz wszelkie koszty związane z Miejscem Postojowym od dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego,-----

2) Nabywca zobowiązany jest do zawarcia umów na dostarczenie mediów do Lokalu Mieszkalnego w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego,-----

3) jakakolwiek nieuprawniona ingerencja Nabywcy w Lokalu Mieszkalnym, Budynku lub nieruchomości wspólnej po wydaniu mu Lokalu Mieszkalnego, zwalnia Dewelopera od odpowiedzialności za wady budowlane z tytułu rękojmi w odniesieniu do danego elementu Lokalu Mieszkalnego, Budynku lub nieruchomości wspólnej, co do którego nastąpiła nieuprawniona ingerencja; za nieuprawnioną ingerencję Strony uznają wszelkie działania lub zaniechania Nabywcy naruszające przepisy prawa, w tym prawa budowlanego, normy techniczne, technologiczne i normy bezpieczeństwa oraz obowiązek konserwacji, jak również zmiany w Budynku lub nieruchomości wspólnej, które wymagają zgody Dewelopera, właściwego organu, projektanta lub innego podmiotu, a wykonane zostały bez takiej zgody,-----

4) w akcie notarialnym sporządzonym przez notariusza Sławomira Ogonka w dniu 15 grudnia 2022 roku za numerem Rep. A 6086/2022 na podstawie art. 18 wyżej powołanej ustawy o własności lokali została zawarta umowa o ustanowienie zarządu nieruchomością wspólną, na podstawie której zarząd nieruchomością wspólną powierzony został **Deweloperowi** na czas

oznaczony do dnia **31 grudnia 2046 roku**; Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie Przeniesienia Własności udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z wybranym przez Dewelopera podmiotem trudniącym się zawodowo tego rodzaju działalnością, dającym rękojmię należytego wykonywania swoich obowiązków, w szczególności poprzez wykupienie polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe w związku z tą działalnością - zastrzegając, że z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą niniejszego pełnomocnictwa, tj. Umowy Przeniesienia Własności, Nabywca zrzeknie się odwołania tego pełnomocnictwa oraz zastrzeże, że umocowanie Dewelopera jako pełnomocnika nie wygasa ze śmiercią Nabywcy,-----

5) w Umowie Przeniesienia Własności Nabywca zobowiąże się, iż do dnia **31 grudnia 2046 roku** nie dokona żadnych czynności prawnych ani faktycznych w celu zmiany umowy o ustanowienie zarządu nieruchomością wspólną, o której mowa w pkt 4 powyżej, a w szczególności nie zgłasza za uchwałą członków wspólnoty mieszkaniowej, która spowoduje zmianę tego sposobu zarządu, a jeśli nie wykona tego zobowiązania, wówczas będzie zobowiązany do zapłaty Deweloperowi kary umownej w kwocie **10.000,00 zł** (dziesięciu tysięcy złotych); w Umowie Przeniesienia Własności Nabywca zobowiąże się, iż analogicznie zobowiązana zostanie każda osoba fizyczna albo prawna, która do dnia **31 grudnia 2046 roku** nabędzie od niego Lokal Mieszkalny.----

2. Nabywca zobowiązany jest w Umowie Przeniesienia Własności:-----

1) wyrazić zgodę na zawieranie przez Dewelopera umów o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie wszelkich części nieruchomości wspólnej oraz ujawniania tych podziałów w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej,-----

2) udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do:-----

a) dokonywania czynności prawnych, o których mowa w § 2 ust. 5 niniejszego aktu,-----

b) sprostowania aktu notarialnego obejmującego Umowę Przeniesienia Własności wyłącznie w zakresie wysokości Udziału Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej, jeśli zajdzie konieczność zmiany wysokości Udziału Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej na skutek uzyskania dokumentów będących podstawą wpisu w księdze wieczystej, z których będzie wynikać, iż: powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego jest inna niż podana w Umowie Przeniesienia Własności albo że suma powierzchni użytkowej wszystkich lokali i powierzchni wszystkich pomieszczeń przynależnych we wszystkich budynkach, które zostaną wybudowane na działce, na której znajdować się będzie Budynek, nie wynosi tyle, ile podano w Umowie Przeniesienia Własności,-----

3) wyrazić zgodę na wykorzystywanie przez Dewelopera nieodpłatnie wizerunku Przedsięwzięcia Deweloperskiego dla własnych celów reklamowych Dewelopera lub spółek związanych z Deweloperem, w tym w szczególności na umieszczenie, na czas nieoznaczony, w widocznym miejscu na Budynku i wyeksponowanych elementach ogrodzenia Nieruchomości, logo Dewelopera wraz z informacją, że jest on inwestorem Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

4) wyrazić zgodę na to, aby Deweloper do czasu sprzedaży ostatniego z lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim miał prawo nieodpłatnego umieszczenia na swój koszt na częściach Nieruchomości wspólnej reklamy Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Dewelopera lub spółek związanych z Deweloperem, pod warunkiem, że reklama ta nie będzie zasłaniać widoku z okien w Lokalu Mieszkalnym i nie będzie w inny sposób uciążliwa dla Nabywcy.-----

3. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że koszty Umowy Przeniesienia Własności poniesie Nabywca.-----

4. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że koszty przelewów wszelkich należności dokonywanych przez Nabywcę na rzecz Dewelopera obciążać będą Nabywcę.-----

5. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przelew praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz Banku i przetwarzanie przez bank

danych osobowych Nabywcy w zakresie wymaganym dla prawidłowej realizacji umowy przelewu praw.-----

6. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że Nabywcy przysługuje prawo przeniesienia na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, po uzyskaniu zgody Dewelopera wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania od Nabywcy zawiadomienia o woli dokonania przelewu; bezskuteczny upływ powyższego terminu uznawany będzie za brak zgody Dewelopera; zgoda zostanie wyrażona pod warunkiem dostarczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia zawierającego zgodę Nabywcy, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, na wykreślenie roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy na podstawie niniejszej umowy w Księdze Wieczystej, o ile został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia; Nabywca (Cedent) zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Dewelopera na piśmie o dokonanym przeniesieniu praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, jednak nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia praw i roszczeń na osobę trzecią (Cesjonariusza); po dokonaniu przeniesienia praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy, płatności dokonane przez Nabywcę (Cedenta), będą zaliczone na poczet płatności Cesjonariusza, na co Cedent i Cesjonariusz wyrażą zgodę w oświadczeniu, które skierują do Dewelopera i upoważnią Dewelopera do dokonania takiego zaliczenia; w przypadku, gdy Nabywca dokonał uprzednio cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy w zakresie zwrotu środków wpłaconych przez Nabywcę na rzecz banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego, dla skuteczności przeniesienia praw i roszczeń wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią (Cesjonariusza) konieczne jest przedstawienie Deweloperowi przez Nabywcę pisemnej zgody tego banku; postanowienia powyższe nie stosują się do stosunków zobowiązaniowych wiążących Nabywcę z bankami kredytującymi zakup Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę.-----

7. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie danych osobowych Nabywcy w bazach danych należących do Dewelopera do celów niezbędnych do realizacji niniejszej umowy.-----

8. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera, zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, zwanego dalej: „RODO”) (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 119 str.1) informuje, iż:-----

1) Administratorem danych osobowych (zwanym: „ADO”) Nabywcy jest Deweloper;-----

2) dane osobowe Nabywcy przetwarzane będą w celu i zakresie niezbędnym do realizacji niniejszych umów i z nimi związanym, a także w zakresie niezbędnym do wypełnienia przez Dewelopera ciążącego na nim obowiązku prawnego oraz do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Dewelopera, na podstawie art. 6 ust 1 pkt b-d,f RODO oraz art. 9 ust. 2 pkt. a RODO;-----

3) podanie przez Nabywcę danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne dla potrzeb zawarcia i realizacji niniejszych umów;-----

4) odbiorcą danych osobowych Nabywcy mogą być podmioty współpracujące z Deweloperem, w tym w szczególności: producenci i wykonawcy robót, biuro rachunkowe, biura prawne, banki; dane Nabywcy mogą być również udostępnione organom publicznym zgodnie ze stosowną podstawą prawną;---

5) dane osobowe Nabywcy nie będą przekazywane do państwa trzeciego (tj. poza teren Unii Europejskiej) ani żadnej organizacji międzynarodowej;-----

6) dane osobowe Nabywcy będą przetwarzane przez okres konieczny do realizacji świadczonych usług, a po tym czasie mogą być przetwarzane przez okres przedawnienia ewentualnych roszczeń lub przez okres 10 lat od momentu zakończenia celu, w związku z którym Deweloper otrzymał te dane;-----

7) Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych, prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia sprzeciwu;-----

8) Nabywca ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego przestrzeganie przepisów ochrony danych osobowych, gdy Nabywca uzna, iż przetwarzanie danych osobowych Nabywcy narusza przepisy RODO;-----

9) dane Nabywcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, nie będą również poddawane procesowi profilowania.-----

9. W związku z Umową Rachunku Powierniczego, Nabywca udziela zgody na przetwarzanie przez Bank danych osobowych Nabywcy w związku z otwarciem i prowadzeniem Indywidualnego Rachunku Nabywcy.-----

10. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że dla potrzeb należytego wykonania niniejszych umów ustalają, że wszelkie wezwania, zawiadomienia i oświadczenia woli, o których mowa w niniejszych umowach, będą doręczane drugiej Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na następujące adresy:-----

- **Deweloper:** 00-844 Warszawa, ulica Grzybowska nr 87,-----

- **Nabywca:** (...).-----

11. Przedstawiciel w imieniu Dewelopera i Nabywca oświadczają, że każda ze Stron zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu wskazanego dla celów niniejszych umów; zmiana adresu dla doręczeń nie stanowi zmiany umowy; jednocześnie Strony przyjmują do wiadomości, iż stosownie do treści art. 61 kodeksu cywilnego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią; tym samym takie okoliczności leżące po stronie adresata przesyłki jak odmowa odbioru przesyłki, brak podania aktualnego adresu dla doręczeń czy też nie odebranie awizowanej przez operatora pocztowego przesyłki w terminie mogą stanowić zgodnie z orzecnictwem sądowym podstawę do uznania ww. przesyłki za skutecznie doręczoną nawet w przypadku jej faktycznego nie otrzymania przez adresata.-----

§ 10. ŻĄDANIE ZŁOŻENIA WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

1. Stawający oświadczają, że w związku z czynnością objętą niniejszym aktem żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2022 roku, poz. 1799 z późn. zm.), dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr **SI1M/00139495/4** roszczenia Nabywcy wynikającego z niniejszej umowy na rzecz Nabywcy - wraz z dokumentem stanowiącym podstawę tego wpisu w księdze wieczystej (tzn. niniejszym aktem).-----

2. Stawający oświadczają, że wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą wyłącznie Strony.-----

3. Notariusz poinformował stawających o treści art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego (w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej) i art. 626¹⁰ § 1¹ i § 1² kodeksu postępowania cywilnego oraz o treści art. 79 pkt 8a, art. 92 § 4 i § 4¹ Prawa o notariacie.-----

§ 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE AKTU

1. Notariusz poinformował stawających o treści odpowiednich przepisów dotyczących i związanych z czynnościami objętymi niniejszym aktem.-----

2. Koszty niniejszego aktu ponoszą Deweloper i Nabywca po połowie.-

3. Pobrano:-----

1) takse notarialną za sporządzenie aktu notarialnego na podstawie § 6 pkt 15a w zw. z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473 z późn. zm.) w kwocie **1.085,00 zł**,-----

2) podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku, poz. 1570 z późn. zm.) w kwocie **249,55 zł**, według stawki 23 % od kwoty poprzedzającej taksy notarialnej.-----

4. Dodatkowo pobrano:-----

1) opłatę sądową od wniosku o wpis w księdze wieczystej na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku, poz. 1144 z późn. zm.) w kwocie **150,00 zł**,-----

2) takse notarialną za sporządzenie wniosku na podstawie § 16 wyżej powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie **200,00 zł**,-----

3) podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 wyżej powołanej ustawy o podatku od towarów i usług w kwocie **46,00 zł**, według stawki 23 % od kwoty poprzedzającej taksy notarialnej,-----

- przy czym zostaną one zarejestrowane pod numerem Rep. A wniosku wieczystoksięgowego.-----

5. Czynność objęta niniejszym aktem nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku, poz. 170 z późn. zm.).-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.