

AKT NOTARIALNY

Dnia 2026 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Sienkiewicza 34a, przed notariuszem **Iwoną Łacną** z Kancelarii Notarialnej notariuszy Moniki Barczuk, Iwony Łacnej Spółki Cywilnej we Wrocławiu przy ulicy Sienkiewicza 34a, stawili się:-----

1., -----
córka, -----
PESEL:,-----
według oświadczenia zamieszkała:,-----
ad 1) podająca:-----
- adres email:, -----
- numer telefonu:,-----
ad 1) zwana jest w dalszej części tej Umowy „NABYWCA”,-----
2. **ANNA CZUPRYŃSKA**,-----
działająca w imieniu Spółki **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI**
Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie (55-093), przy ulicy Wrocławskiej numer 69/9 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 527293, jako Pełnomocnik na podstawie Pełnomocnictwa – Aktu Notarialnego (Repertorium A numer _), sporządzonego dnia roku przed Notariuszem Moniką Barczuk z tut. Kancelarii Notarialnej i oświadcza, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane, nie wygasło oraz że jest uprawniona do zawarcia niniejszej umowy.-----
Anna Czupryńska oświadcza, że Spółka **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS FLIS KOCIŃSKI** Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie posiada numery:-----
NIP: 8961539862,-----
REGON: 022517520.-----
Anna Czupryńska oświadcza, że Spółka **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS FLIS KOCIŃSKI** Spółka komandytowa z siedzibą

w Kiełczowie nie utraciła podmiotowości prawnej, nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest w stanie likwidacji ani nie zostało wszczęte postępowanie układowe ani restrukturyzacyjne,-----
Spółka PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI
MIESZKANIOWYCH BORS FLIS KOCIŃSKI Spółka
komandytowa z siedzibą w Kiełczowie zwana jest
w dalszej części tej Umowy „DEVELOPEREM”.-----

Tożsamość stawającej ad 1) notariusz ustaliła na podstawie dowodu osobistego seria numer a Stawająca ad 2) jest notariuszowi osobiście znana.-

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

1. Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności – Aktu Notarialnego Repertorium A numer 25542/2023 z dnia 20 listopada 2023 roku sporządzonego w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przed notariuszem Witem Tarkowskim, jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę numer **312/12**, o powierzchni 0,9092 ha położonej w Dobrzykowicach, gmina Czernika, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie przy ulicy Brylantowej numer 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G i 3H, dla której Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WR10/00074791/4**, zwanej dalej Nieruchomością.-----

Deweloper oświadcza, że:-----

- w dziale I-Sp opisanej księgi wieczystej wpisane są:-----

a) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu, przechodu, korzystania z określonych miejsc postojowych, placu zabaw i urządzeń technicznych obsługujących osiedle, a także przeprowadzenia wszelkich mediów przez działkę nr 312/11; księga obciążona WR10/00064761/2,-----

b) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów, na rzecz każdego właściciela działek gruntu:-----

A) numer 312/11, objętej księgą wieczystą WR1O/00064761/2,-----

B) numer 312/12, objętej księgą wieczystą WR1O/00074791/4;-----

księga obciążona: WR1O/00064762/9,-----

- w dziale III opisanej księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania, w tym parkowania, przejazdu i przechodu przez działkę gruntu z ograniczeniem prawa korzystania do pasa gruntu wykorzystywanego jako miejsca postojowe przeznaczone do ogólnego dostępu, oznaczonego kolorem żółtym, stanowiącej załącznik do umowy, na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, objętej księgą wieczystą WR1O/00020340/5,-----

- dział IV opisanej księgi wieczystej wolny jest od wpisów oraz wszelkich wzmianek o wnioskach,-----

- w wypisie z rejestru gruntów opisana działka numer **312/12** oznaczona jest symbolem „.....” jako

- zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....

2. Deweloper oświadcza, że:-----

- opisana nieruchomość nie leży na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą, o której mowa w art. 8 Ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 powołanej powyżej ustawy o rewitalizacji,-----

- opisana nieruchomość nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów,-----

- opisana nieruchomość nie leży pod śródlądowymi wodami stojącymi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,-----

- opisana nieruchomość nie jest położona na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej ani w granicach parku narodowego,-----

- opisana nieruchomość wolna jest od wszelkich innych obciążeń i roszczeń osób trzecich, w szczególności nie ma żadnych powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym Aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, nie były zawierane z osobami trzecimi żadne umowy mające na celu zbycie opisanej nieruchomości, ani nie były dokonywane czynności powodujące jej obciążenie,----

- nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2015 roku, pozycja 613), Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na nieruchomości hipoteka przymusowa, Deweloper nie posiada żadnych zaległości w podatku od nieruchomości opisanej powyżej, ani nie zalega w opłatach i podatkach, do których zastosowanie mają przepisy Ustawy Ordynacja Podatkowa,-----

- Skarbowi Państwa, jednostce samorządu terytorialnego, ani innym osobom nie

przysługuje w stosunku do nieruchomości opisanych powyżej prawo pierwokupu,-
- nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----
- działka 312/12 powstała w wyniku zmian ewidencyjnych działki numer 312/8.-

3. Deweloper zobowiązuje się zrealizować na Nieruchomości Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą **Aurelis** (zwane dalej jako „PRZEDSIĘWZIĘCIE”), obejmujące Zadanie Inwestycyjne I, Zadanie Inwestycyjne II i Zadanie Inwestycyjne III: -----

a) w ramach **Zadania Inwestycyjnego I** Deweloper wybuduje trzy budynki mieszkalne wielorodzinne - **Budynek E6, E7, E8** o liczbie kondygnacji cztery, w każdym z budynków znajdować się będzie: 14 samodzielnych lokali mieszkalnych, 2 garaże, 13 komórek lokatorskich; Niniejszą umową objęte jest wykonanie Zadania Inwestycyjnego I, -----

b) w ramach **Zadania Inwestycyjnego II** Deweloper wybuduje trzy budynki mieszkalne wielorodzinne - **Budynek E3, E4, E5** o liczbie kondygnacji cztery, w każdym z budynków znajdować się będzie: 14 samodzielnych lokali mieszkalnych, 2 garaże, 13 komórek lokatorskich, -----

c) w ramach **Zadania Inwestycyjnego III** Deweloper wybuduje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne - **Budynek E1, E2** o liczbie kondygnacji cztery, w każdym z budynków znajdować się będzie: 14 samodzielnych lokali mieszkalnych, 2 garaże, 13 komórek lokatorskich -----
wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym: komunikację wewnętrzną z parkingami wielostanowiskowymi na 114 miejsc postojowych oraz instalacje i urządzenia związane z tymi budynkami.-----

Deweloper oświadcza, że Nieruchomość będzie Nieruchomością Wspólną dla Zadania Inwestycyjnego I, II i III.-----

4. Deweloper oświadcza, że Przedsięwzięcie deweloperskie powstaje w oparciu o ostateczną decyzję numer 2584/2015 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 29 września 2015 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą na rzecz D.P.I. Malachit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu pozwolenia na budowę osiedla mieszkaniowego, składającego się z 21 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w postaci ciągów dwu i trzyklatkowych, z usługami zlokalizowanymi w parterach trzech budynków usytuowanych wzdłuż ul. Szafirowej, opisanych symbolem B1p, wraz z zagospodarowaniem terenu: -----

- ciągami pieszo – jezdniowymi, miejscami parkingowymi i placem zabaw, wraz z oświetleniem terenu,-----

- trzema zjazdami – dwoma z ul. Brylantowej i jednym z ul. Szafirowej,-----

- dwoma zbiornikami retencyjnymi na wody opadowe wraz z instalacją kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód do rowów-----

przewidzianego do realizacji na działkach 312/8, 312/9, 313, 314, 312/7, 312/6, 2 w miejscowości Dobrzykowice, gmina Czernica.-----

Deweloper oświadcza, że wyżej opisane pozwolenie na budowę Starosty Powiatu Wrocławskiego numer 2584/2015 z dnia 29 września 2015 roku, zostało przeniesione na Dewelopera decyzją numer 107/2024 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 17 stycznia 2024 roku w części dotyczącej budynków oznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu symbolem: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 zlokalizowanych na działce nr 312/12 (działka nr 312/12 powstała w wyniku zmian ewidencyjnych działki 312/8. Wyżej opisane decyzje są ostateczne i nie zostały zaskarżone. -----

5. Stosownie do przepisów 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 z późn. zmianami) – w odniesieniu do Przedsięwzięcia stosuje się jeden ze środków ochrony wymienionych w art. 6 tej ustawy, w związku z powyższym Deweloper zawarł dnia 18-11-2025r. roku umowę z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy (zwanym dalej Bankiem) dotyczącą prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze (zwanego dalej „Rachunkiem Powierniczym”).-----

Deweloper oświadcza, że:-----

- bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----

- wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach,-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----

- Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek,-----

- bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego,-----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu tej umowy,-----

- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń, -----

- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się z informacjami dotyczącymi otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego opisanego powyżej, tj. poznał numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku.-----

6. Nabywca oświadcza, że: -----

a) zapewni środki finansowe w wysokości umożliwiającej wywiązanie się z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,-----

b) odebrał Prospekt Informacyjny Zadania Inwestycyjnego I (zwany dalej Prospekt Informacyjny) wraz z załącznikami, zapoznał się z lokalizacją Przedsięwzięcia, sposobem zagospodarowania nieruchomości, projektem Lokalu, założeniami funkcjonalno-użytkowymi pomieszczeń Lokalu oraz jego otoczenia, Prospektem Informacyjnym wraz z załącznikami i nie wnosi żadnych zastrzeżeń,---

c) Deweloper umożliwił jemu zapoznanie się w lokalu Dewelopera z poniższymi dokumentami:-----

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości,-----
- aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera,-----
- pozwoleniem na budowę,-----

- projektem budowlanym,-----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata.-----

7. Deweloper oświadcza, że do niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w niniejszej umowie „Ustawą o ochronie praw nabywcy”.-----

Deweloper oświadcza, że:-----

- jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej DFG,-----
- jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki na DFG oraz dokonania wpłaty należnej składki do Banku; wpłata składki następuje na ewidencyjny rachunek składki, prowadzony dla każdego Nabywcy który jest powiązany z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym,-----
- sposób wyliczenia składki określa Ustawa o ochronie praw nabywcy,-----
- wysokość składki na DFG dla niniejszego Zadania Inwestycyjnego I wynosi 0,45 %,-----
- dokonuje wpłaty składki do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczym przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera,-----
- Bank odprowadza wpłaconą składkę na DFG w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera,-----
- składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi,-----
- Bank nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość wyliczenia przez Dewelopera wysokości składki na DFG.-----

§ 2. DOKUMENTY

1. Do niniejszej Umowy okazano:-----
 - wydruk księgi wieczystej opisanej w § 1 niniejszej umowy, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej z dnia sporządzenia niniejszej umowy,-----
 - wydruk z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Spółki powołanej w komparycji tej umowy, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej z dnia sporządzenia niniejszej umowy,--
 - ostateczną decyzję numer 2584/2015 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 29 września 2015 roku,-----
 - ostateczną decyzję numer 107/2024 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 17 stycznia 2024 roku, -----

- wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działki numer 312/12, z dnia,
- zaświadczenie Wójta Gminy Czernica o przeznaczeniu działki numer 312/12 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia

2. Do niniejszej Umowy załączono: -----
- a) rzut Lokalu wraz z lokalizacją Budynku wraz z rzutem parkingu i komórek lokatorskich – załącznik numer 1,-----
 - b) zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu – załącznik numer 2,-----
 - c) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami – załącznik numer 3, -----
 - d) harmonogram wpłat i prac budowlanych – załącznik numer 4.-----

Załączniki wymienione powyżej stanowią integralną część Umowy. -----

§ 3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Strony oświadczają, że Przedmiotem Umowy Przyrzeczonej będą:-----
- Lokal mieszkalny („**LOKAL**”) oznaczony numerem (symbolem) usytuowany na piętrze (..... kondygnacji) Budynku o planowanej powierzchni użytkowej **m2**, składający się z:,-----
 - do wyżej opisanego Lokalu przylegać będzie balkon oznaczony na załączniku numer 1 do tej Umowy– urządzenie służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu,-----
 - z opisanym Lokalem będącym Przedmiotem tej umowy, związany będzie udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo własności Nieruchomości, wraz z udziałem we współwłasności Budynków A1, A2, B i innych składników nieruchomości wspólnej, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.) – Nieruchomość Wspólna.-----

2. Strony oświadczają, że w ramach nabytego udziału w Nieruchomości Wspólnej Nabywcy do wyłącznego, bezpłatnego korzystania przysługiwać będzie część Nieruchomości Wspólnej, stanowiąca:-----

-

3. Strony postanawiają, że podstawą ustalenia powierzchni użytkowej Lokalu jest definicja powierzchni użytkowej oraz zasady obmiaru zawarte w Normie PN-ISO 9836:1997 („**NORMA**”). Normę tę stosuje się bez jakichkolwiek odstępstw i wyjątków. -----

§ 4. ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Deweloper zobowiązuje się **wybudować** Budynek opisany w § 1 ust. 3 i zobowiązuje się do **wyodrębnienia Lokalu mieszkalnego** opisanego w § 3 ust. 1 tej Umowy i **przeniesienia** na rzecz Nabywcy w drodze Umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego („UMOWA PRZYRZECZONA”) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, **prawa własności** tego Lokalu wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości Wspólnej liczoną na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę i zobowiązuje się spełnić świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia opisanych wyżej praw, w wysokości, terminach i na warunkach określonych w § 5 tej umowy.-----
2. Nabywca oświadcza, że jest stanu-----
3. Strony postanawiają, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku.-----
4. O terminie zawarcia Umowy Przyrzeczonej Deweloper powiadomi Nabywcę mailowo na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. -----
5. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności Przedmiotu Umowy w tym opłaty notarialne oraz opłaty za założenie księgi wieczystej obciążają Nabywcę. -----
6. Strony oświadczają, że nie zawarły umowy rezerwacyjnej.-----

§ 5. CENA

1. Strony ustalają Cenę nabycia Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w ramach którego Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z miejsca postojowego opisanego w § 3 niniejszej Umowy, na kwotę brutto zł (dalej Cena Brutto), która płatna będzie zgodnie z załącznikiem nr 4 do Umowy – harmonogram wpłat.-----
2. Nabywca oświadcza, że wyżej opisana kwota zapłacona zostanie przelewem na konto wskazane przez Dewelopera: indywidualny rachunek Nabywcy numer, który jest subkontem rachunku powierniczego opisanego w § 1 tej Umowy i prowadzony jest do rozliczenia wpłat dokonywanych przez Nabywcę. -----
3. Strony oświadczają, że cena określona w ust. 1 może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług. -----
4. Strony postanawiają, że za dokonanie wpłaty uważa się datę uznania indywidualnego rachunku Nabywcy. -----

§ 6. ZMIANY TERMINÓW

1. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany terminu wydania Budynku w przypadku wystąpienia okoliczności o charakterze wyjątkowym (tzw. siły wyższej), których w trakcie zawierania niniejszej Umowy nie można było przewidzieć, ani im zapobiec tj. wojny, strajki, rozruchy, a także katastrofy spowodowane przez siły przyrody: silne burze, huragany, powodzie, trzęsienia ziemi, skażenia radioaktywne, nadzwyczajne warunki atmosferyczne, zniszczenia przez piorun, wybuchy, pożary i inne zdarzenia losowe, które zaistniały po podpisaniu Umowy.-----

2. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, termin zawarcia Umowy Przyszłej ulegnie odpowiedniej zmianie oraz Strony zobowiązują się w takim wypadku zmienić harmonogram wpłat. -----

3. Deweloper zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu wydania i przeniesienia własności Lokalu Nabywcy o okres opóźnienia Nabywcy w zapłacie jakichkolwiek należności na rzecz Dewelopera wynikających z niniejszej umowy. --

§ 7. TERMINY I PROCEDURA ODBIORU LOKALU

1. Deweloper oświadcza, że roboty budowlane w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęły się w sierpniu 2017 roku, a w ramach Zadania Inwestycyjnego I rozpoczęły się w lutym 2025 roku, a Przedmiot Umowy (w tym Lokal) będzie gotowy do odbioru, zgodnie ze standardem wykończenia określonym w Prospekcie informacyjnym i w załączniku numer 2, nie później niż do dnia 30 września 2026 roku przy czym planowany termin zakończenia robót budowlanych prowadzonych w ramach Zadania Inwestycyjnego I wraz z urządzeniem terenu obejmującym wykonanie miejsc postojowych Strony ustalają na dzień 30 maja 2026 roku. Przez Lokal gotowy do odbioru Strony rozumieją Lokal przygotowany do wykonania prac wykończeniowych, przy czym Budynek, w którym znajduje się Lokal, będzie posiadał prawomocną decyzję zezwalającą na użytkowanie. Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy Lokal przed przeniesieniem na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie do dnia 30 września 2026 roku.-----

2. Deweloper poinformuje Nabywcę mailowo na adres wskazany w § 14 ust. 4 niniejszej umowy o terminie odbioru Lokalu zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy (Odbiór), przy czym informacja o wyznaczonym terminie odbioru zostanie przekazana z 7 (siedem) dniowym wyprzedzeniem. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy. Deweloper zapewni możliwość dokonania odbioru przy świetle dziennym.-----

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 2, sporządza się protokół, do którego

Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.-----

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:-----

1) informację o uznaniu wad albo-----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.-----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady Lokalu.-----

7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.-----

10. W przypadku stwierdzenia wady istotnej zastosowanie mają przepisy art. 41 ust. 10–18 ustawy o ochronie praw nabywcy.-----

11. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Postanowienia ust. 4-8 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 niniejszego paragrafu, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

12. W przypadku zalegania przez Nabywcę z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Dewelopera z tytułu niniejszej umowy w terminie odbioru Przedmiotu Umowy, Deweloper nie ma obowiązku jego wydania Nabywcy. Przedmiot Umowy zostanie wydany Nabywcy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera przypadającym do 14 (czternaście) dni po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. -----

13. Z dniem odbioru Przedmiotu Umowy, na Nabywcę przechodzą wszelkie ryzyka z nim związane. Koszty eksploatacji, w tym opłaty administracyjno –

czynszowe Lokalu od dnia jego odbioru zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ponosi Nabywca. -----

14. Z chwilą dokonania odbioru i rozpoczęcia przez Nabywcę robót wykończeniowych, Deweloper nie odpowiada za wady ujawnione po dokonaniu odbioru, a powstałe w wyniku działania Nabywcy lub innych osób trzecich tj. osób prawnych lub fizycznych wykonujących prace wykończeniowe na jego zlecenie.---

15. Nabywca ma prawo zakwestionować przedstawiony przez Dewelopera wynik obmiaru powykonawczego w ciągu 7 dni od dnia protokolarnego przekazania Lokalu, a po upływie tego terminu wynik obmiaru traktuje się jako zaakceptowany przez Nabywcę. W przypadku zakwestionowania wyżej wymienionego wyniku obmiaru przez Nabywcę, przy czym podstawą do zakwestionowania będzie stanowisko uprawnionego geodety, Deweloper zleci uprawnionemu geodecie sporządzenie stosownej opinii. W przypadku potwierdzenia przez geodetę stanowiska Nabywcy, koszty sporządzenia opinii poniesie Deweloper, w przeciwnym przypadku koszty opinii poniesie Nabywca. Przy ewentualnym potwierdzeniu roszczeń Nabywcy przez geodetę różnica zostanie rozliczona na zasadach, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt b) niniejszej umowy.-----

§ 8.

PRAWO ODSTĄPIENIA

1. Strony oświadczają, że na podstawie Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, jeżeli:-----

1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 tej ustawy,-----

2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 tej ustawy,-----

3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 tej 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 umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,-----

5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do tej ustawy,-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej 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 tej ustawy,-----

8) 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 tej ustawy,-----

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 tej ustawy w terminie określonym w tym przepisie,-----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 tej ustawy,-----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 tej ustawy,-----

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

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej 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 umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej 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 umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 tej ustawy.-----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, 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 tej ustawy.-----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w 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.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-

9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy, umowa uważana jest za

niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

10. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

11. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

12. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy.-----

§ 9. RĘKOJMIA

1. Deweloper oświadcza, że okres rękojmi za wady fizyczne Budynku i poszczególnych Lokali wynosi 5 lat, za wyjątkiem wad fizycznych urządzeń i sprzętu, dla których przyjmuje się termin rękojmi wynoszący 2 lata i termin gwarancji według kart gwarancyjnych producentów. Bieg wskazanych terminów rozpocznie się w zakresie dotyczącym Budynku, jego części wspólnych i infrastruktury technicznej – od dnia protokolarnego przekazania pierwszego lokalu w Budynku, a w zakresie Lokalu będącego Przedmiotem Umowy – od dnia protokolarnego przekazania Lokalu Nabywcy.-----

2. Nabywca ma obowiązek pisemnego zawiadomienia Dewelopera o wadzie niezwłocznie od jej wykrycia. -----

3. Strony zgodnie postanawiają, że dokonując Odbioru Nabywca jest zobowiązany do zbadania stanu technicznego Lokalu oraz jakości wykonanych prac z należytą starannością. -----

4. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności w przypadku: -----

a) wprowadzenia przez Nabywcę we własnym zakresie przeróbek i zmian technicznych w Lokalu niewykonywanych przez lub na zlecenie Dewelopera,-----

b) wystąpienia uszkodzeń spowodowanych przez osoby trzecie niedziałające na zlecenie Dewelopera lub siłę wyższą po dokonaniu odbioru Lokalu przez Nabywcę,-----

c) wystąpienia strat spowodowanych wadami jawnymi lub ukrytymi materiałów i urządzeń wykorzystanych przez Nabywcę.-----

5. Strony postanawiają, że prace wykończeniowe oraz wszelkie prace dodatkowe w lokalu wykonywane przez Nabywcę we własnym zakresie, mogą być prowadzone w budynku przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej, jak np. klatki schodowej. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej lub innych lokali, które powstały podczas prowadzenia prac dodatkowych lub prac wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę, zostaną w pełni przez niego pokryte. Nabywca może składować gruz i śmieci tylko w miejscach do tego wyznaczonych, wskazanych przez kierownika budowy lub zarządcę nieruchomości. Nabywca nie może samodzielnie ingerować w instalacje techniczne lokalu; deweloper nie odpowiada za wady wynikłe z takich zmian.

§ 10.

PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

W wykonaniu nałożonego na Dewelopera obowiązku informacyjnego wynikającego z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119 z 4.05.2016, str. 1), zwanego dalej „**RODO**”, Deweloper informuje Nabywcę, że: -----

1. Jest administratorem danych osobowych przekazanych jemu przez Nabywcę w związku z zawarciem niniejszej umowy (imię, nazwisko, PESEL, numer i seria dowodu osobistego, adres zamieszkania, adres poczty elektronicznej, numer telefonu). Deweloper będzie również przetwarzać dane osobowe Nabywcy w postaci numeru rachunku bankowego, z którego Nabywca będzie regulować należności na rzecz Dewelopera, wynikające z niniejszej umowy.-----

2. Deweloper będzie przetwarzać dane osobowe Nabywcy, w celu:-----

a) realizacji umowy dokumentowanej niniejszym aktem, jak również w celu ustanowienia na rzecz Nabywcy odrębnej własności Lokali i zawarcia Umowy Przyrzeczonej (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO);-----

b) realizacji rozliczeń księgowych i podatkowych, przy czym możliwość przetwarzania danych osobowych w tym celu wynika z konieczności zapewnienia prawidłowości prowadzonej dokumentacji oraz realizacji przez Dewelopera

obowiązków ustawowych wynikających z przepisów prawa cywilnego i publicznoprawnych (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO);-----

3. zabezpieczenia dokumentacji na potrzeby obrony przed ewentualnymi roszczeniami lub na potrzeby dochodzenia roszczeń, będących realizacją prawnie usprawiedliwionego celu Dewelopera (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO).-----
Deweloper będzie przechowywać dane osobowe Nabywcy przez okres przedawnienia wszelkich roszczeń wynikających z zawartych z Nabywcą umów (cywilnoprawnych oraz publicznoprawnych), a w przypadku, gdy podstawą do przetwarzania danych osobowych Nabywcy jest prawnie usprawiedliwiony interes administratora, Deweloper będzie przechowywać dane osobowe Nabywcy do czasu istnienia tego uzasadnionego interesu.-----

4. Podanie Deweloperowi przez Nabywcę danych osobowych jest:-----

a) dobrowolne, jednakże, w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy, jak również Umowy Przynieszonej, niezbędne, a konsekwencją niepodania tych danych osobowych jest brak możliwości zawarcia przez Dewelopera z Nabywcą wyżej wskazanych umów;-----

b) dobrowolne, jednakże niezbędne w celu realizacji usprawiedliwionych interesów Dewelopera wskazanych w ust. 2 lit. c) powyżej;-----

c) wymogiem ustawowych w zakresie realizacji przez Dewelopera celu rozliczeń księgowych i podatkowych, opisanego w ust. 2 lit. b) powyżej, a konsekwencją niepodania danych osobowych jest brak możliwości zawarcia przez Dewelopera z Nabywcą niniejszej umowy oraz Umowy Przynieszonej.-----

5. W związku z przetwarzaniem przez Dewelopera danych osobowych Nabywcy, Nabywcy przysługuje prawo do: **(a)** dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; **(b)** sprostowania (poprawiania) swoich danych; **(c)** usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; **(d)** wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych; **(e)** przenoszenia danych; **(f)** wniesienia skargi do organu nadzorczego- do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy Nabywca uzna, że przetwarzanie przez Dewelopera danych osobowych narusza przepisy prawa o ochronie danych osobowych.-----

6. Deweloper może udostępnić dane osobowe Nabywcy takim podmiotom jak: bank kredytujący przedsiębiorstwo, wykonawcy i podwykonawcy realizujący przedsiębiorstwo, projektanci przedsiębiorstwa, ubezpieczyciele, kancelarie notarialne. Do danych osobowych Nabywcy mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane osobowe w imieniu Dewelopera, np. firmy księgowe, prawnicze, informatyczne, doradcy / pośrednicy kredytowi.-----

7. Deweloper nie będzie podejmować wobec Nabywcy zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania. Deweloper nie zamierza przekazywać danych osobowych Nabywcy do państwa trzeciego lub do organizacji międzynarodowej.-----

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Bank Spółdzielczy w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy swoich danych osobowych stosownie do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami), w tym na gromadzenie, udostępnianie, przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania Umowy Rachunku Powierniczego. Administratorem danych jest Bank Spółdzielczy w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy, przy ulicy Wrocławskiej numer 36.-----

§ 11.

ZARZĄD CZĘŚCIAMI WSPÓLNYMI NIERUCHOMOŚCI

Strony zgodnie ustalają, że do momentu zawiązania się Wspólnoty Mieszkaniowej czynności administrowania obejmujące zarząd nieruchomością wspólną prowadzi będzie podmiot wskazany przez Dewelopera, na podstawie Umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, a sposób zarządu będzie miał charakter czasowy i będzie mógł zostać zmieniony przez przyszłych właścicieli lokali, zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 roku – o własności lokali (Dz. U. z 1994 r, Nr 85, poz. 388 z póź. zm.). -----

Z dniem odbioru lokalu na nabywcę przechodzą wszelkie ryzyka z nim związane. Od tego dnia nabywca ponosi koszty eksploatacji lokalu, w tym opłaty za media (wodę, energię elektryczną, ogrzewanie, ścieki, wywóz odpadów), oraz koszty utrzymania i administrowania nieruchomością wspólną, obliczane proporcjonalnie do jego udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 12.

PEŁNOMOCNICTWA

I. Nabywca oświadcza, że w związku z zamiarem realizacji przez Dewelopera na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy Zadania Inwestycyjnego II i III, opisanego w § 1 ust 3 tej umowy, udzieli w Umowie Przyrzeczonej Deweloperowi lub zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej z upoważnieniem każdego pełnomocnika do samodzielnego działania nieodwołanego i nie wygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa:-----

- o ile będzie to konieczne, do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy, w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- o ile będzie to konieczne, do ustanowienia służebności gruntowych na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy, w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- do ujawnienia na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy budynku wybudowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego II i III, -----

- do zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej i składania w tym zakresie wniosków wieczystoksięgowych,-----

- do składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane), które dotyczyć będą Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy oraz do występowania przez Dewelopera o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji Zadania Inwestycyjnego II i III, w szczególności do reprezentowania Nabywcy we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami.-----

Nabywca zobowiązuje się udzielić w Umowie Przyrzeczonej **pełnomocnictwa**, stosownie do treści art. 33 ustawy kodeks postępowania administracyjnego Ireneuszowi Bors, PESEL: 74082404054 do reprezentowania Nabywcy we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami – z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw.-----

Nabywca oświadcza, że Pełnomocnicy mogą udzielać dalszych pełnomocnictw, być drugą stroną dokonywanych przez siebie czynności oraz mogą reprezentować wszystkie strony czynności dokonywanych w imieniu i na rzecz Mocodawcy, a w szczególności mogą jednocześnie reprezentować Dewelopera oraz wszystkich Nabywców lokali w ramach Zadania Inwestycyjnego I, II i III.-----

II. Nabywca oświadcza, że w związku z zamiarem realizacji przez Dewelopera na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy Zadania Inwestycyjnego II i III opisanego w § 1 ust. 3 tej umowy, udzieli w Umowie Przyrzeczonej Deweloperowi nieodwołanego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 tej umowy, która zostanie zawiązana, na którym podjęte zostaną uchwały w sprawie:-----

- wyrażenia zgody na ustanowienie na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy służebności przesyłu i gruntowych w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- wyrażenia zgody na ujawnienie na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy budynku wybudowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego II i III, na warunkach według uznania pełnomocnika, -----

- zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej i składania w tym zakresie wniosków wieczystoksięgowych,-----

- udzielenia Zarządowi wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonania powyższych czynności na warunkach według uznania Pełnomocnika; przy czym Mocodawca zastrzega, że Pełnomocnik może udzielać dalszych Pełnomocnictw.-----

Nabywca wyrazi w Umowie Przrzeczonej nieodwołalną zgodę na dysponowanie przez Dewelopera lub podmiot przez Dewelopera wskazany Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1332 z późn. zm.), w tym na wypadek istotnej i uzasadnionej potrzeby uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanego na realizację Przedsięwzięcia po zawarciu niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, iż zmiany i prowadzone prace budowlane nie będą dotyczyły Lokalu będącego przedmiotem tej umowy oraz nie będą dotyczyły Budynku realizowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego I. Zgoda wygasa wraz z zakończeniem prac budowlanych prowadzonych w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub prac budowlanych w obrębie nieruchomości sąsiednich.-----

Strony ustalają, że udzielone prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane odnosi się również do art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane a nadto zawiera prawo do:-----

a) korzystania z Nieruchomości dla celów uzyskania warunków przyłączenia i realizacji, a następnie korzystania z przyłączy mediów, w tym energii elektrycznej (zgodnie z § 7 ust. 5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego) lub przepisów prawa wydanych w ich miejsce,-----

b) korzystania z Nieruchomości dla każdego innego celu budowlanego, w tym do uzyskania aktów administracyjnych w zakresie lokalizacji zjazdu z Nieruchomości, obsługi budowlanej inwestycji, wszelkich przyłączy, instalacji, uzbrojenia technicznego Nieruchomości, jak i dokonania wszelkich czynności związanych z przygotowaniem inwestycji wobec organów administracji, dostawców mediów oraz wszelkich osób trzecich. -----

III. Deweloper oświadcza, że w związku z koncepcją realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w obrębie Zadania Inwestycyjnego I, II i III, wielkość udziału w Nieruchomości Wspólnej może się zmienić (ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu) w następstwie oddania do użytku i dokonania obmiarów powykonawczych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w Budynku B w ramach Zadania Inwestycyjnego III, stąd w Umowie Przrzeczonej udział samodzielnych lokali mieszkalnych w Nieruchomości Wspólnej w ramach Zadania Inwestycyjnego II zostanie obliczony jako stosunek ustalonej na podstawie obmiaru powykonawczego powierzchni użytkowej Lokalu wraz z przynależnościami do łącznej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w budynkach realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wyliczonej według projektu dla budynków i obmiarów powykonawczych dla lokali zgodnie z Ustawą o własności lokali, na co Nabywca wyraża zgodę. Nabywca również wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera

lub zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej zgodnie z niniejszą umową i Ustawą o własności lokali (po wyodrębnieniu lokali w ramach Zadania Inwestycyjnego I, II i III) wraz z udzieleniem w Umowie Przyszczecznej nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa Deweloperowi lub zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej z upoważnieniem każdego pełnomocnika do samodzielnego działania w zakresie opisanych czynności, w szczególności złożenia wniosków wieczystoksięgowych z zastrzeżeniem, iż pełnomocnik upoważniony będzie również do działania jako druga strona czynności oraz reprezentowania pozostałych stron czynności. Strony zobowiązują się nie dochodzić żadnych roszczeń z tytułu zmniejszenia lub zwiększenia udziału Lokalu w Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności roszczeń o zmniejszenie lub zwiększenie Ceny z przyjęciem, iż Cena ustalona została odpowiednio do powierzchni Lokalu i sytuacji uwzględniającej postanowienia niniejszego paragrafu (a nie ostatecznego udziału Lokalu w Nieruchomości Wspólnej, odpowiednio skorygowanego po oddaniu do użytku wszystkich budynków w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego). W związku z powyższym Strony przyjmują, że zmiana udziału w Nieruchomości Wspólnej nie będzie mieć wpływu na przyznane prawa do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej.-----

IV. Nabywca zobowiązuje się, w przypadku zbycia Lokalu, uzyskać od nabywcy pełnomocnictwa i zgody tej samej treści, jak wskazane w niniejszym paragrafie z zastrzeżeniem że Nabywca poniesie odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę poniesioną przez Dewelopera w przypadku nie wywiązania się z przedmiotowego zobowiązania.-----

V. Nabywca akceptuje fakt, iż nieruchomości opisane w § 1 tej umowy będą obciążone służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów i niniejszym wyraża zgodę na ustanowienie powyższych służebności.-----

§ 13.

USTALENIA DODATKOWE

1. Nabywca wyraża zgodę na zawieranie przez Dewelopera umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że: -----

a) właścicielom lokali położonych na parterze Budynków,, przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z przylegających do ich lokali mieszkalnych ogródków, -----

b) wybranym właścicielom lokali mieszkalnych położonych w Budynkach,, przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z balkonów oraz naziemnych miejsc postojowych. -----

Powyższy podział zostanie dokonany w Aktach Notarialnych stanowiących Umowy sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia na co Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę. -----

2. Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na zbycie przez Dewelopera i na jego rachunek sieci lub przyłączy służących do dostawy mediów, w szczególności sieci lub przyłączy kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych, telefonicznych, informatycznych przedsiębiorstwom dostarczającym media.-----

3. Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę na nieodpłatne udostępnianie w przyszłości terenu nieruchomości opisanych w § 1 niniejszej Umowy dla rozbudowy (wprowadzenia/wyprowadzenia przewodów - kabli) od urządzeń sieciowych będących własnością dostawców mediów.-----

4. Nabywca dokonał wizytacji nieruchomości i oświadcza, że jest jemu znany stan faktyczny nieruchomości oraz że z tego tytułu nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. Nabywca oświadcza, że nie wnosi zastrzeżeń do wynikającego z niniejszej umowy stanu prawnego nieruchomości. -----

5. Deweloper oświadcza, że budowa będzie prowadzona zgodnie z normami budowlanymi i sztuką budowlaną. -----

6. Strony postanawiają, że wszelkie odstępstwa od projektu budowlanego wymagają pisemnego zlecenia przez Nabywcę i jego akceptacji przez Dewelopera.-

7. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o możliwości realizacji przez Dewelopera na Nieruchomości Zadania Inwestycyjnego II i III i godzi się na znoszenie uciążliwości związanych z prowadzeniem prac budowlanych w sąsiedztwie Lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy. Nabywca oświadcza, że nie zgłasza i nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu. Nabywca oświadcza, że nie będzie podejmował żadnych działań, które mogłyby uniemożliwić Deweloperowi realizację Zadania Inwestycyjnego II i III.-----

8. Nabywca ma prawo do otrzymania od Dewelopera rzetelnej i wyczerpującej informacji na temat stanu zaawansowania prac budowlanych w zakresie przedmiotowego Zadania Inwestycyjnego I.-----

9. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdyby materiały budowlane, wykończeniowe lub surowce określone w projekcie budowlanym, nie były dostępne na rynku w czasie umożliwiającym terminowe wykonanie postanowień niniejszej umowy, Deweloper może je zastąpić innymi materiałami, równorzędnymi pod względem właściwości, standardu i jakości. Zmiana taka nie wymaga akceptacji ze strony Nabywcy.-----

10. Deweloper oświadcza, że na terenie ogródków przydomowych mogą być posadowione urządzenia infrastruktury technicznej w tym między innymi studzienki odprowadzające wodę a zarządca Nieruchomości Wspólnej będzie miał prawo wejścia na teren ogródka celem ich naprawy, konserwacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy itp.-----

§ 14.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy Aktu Notarialnego, w postaci aneksów do umowy.-----
2. Strony postanawiają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. -----
3. Deweloper oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz jest uprawniony do wystawiania faktur VAT z tytułu zapłaty przez Nabywcę ceny opisanej w § 5 tej umowy, a Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawienia faktur VAT bez podpisu odbiorcy.-----
4. Strony zgodnie przyjmują, że wszelkie zawiadomienia kierowane do Nabywcy powinny być dokonane listem poleconym na adres wskazany w § 15 ust. 3 niniejszego Aktu lub na adres mailowy:, a kierowane do Dewelopera na adres: Spółka PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie: 55-093 Kiełczów, ulica Wrocławska numer 69/9 lub na adres mailowy: mieszkania@pim.wroclaw.pl.-----
5. Wszelką korespondencję wysłaną przez Dewelopera listem poleconym do Nabywcy na adres Nabywcy Strony uznają za przekazaną i skutecznie doręczoną w rozumieniu zapisów niniejszej umowy. -----

§ 15.

ŻĄDANIA STRON

1. Wobec złożenia dokumentowanych niniejszym aktem oświadczeń jego strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie **wpisu** w dziale III księgi wieczystej numer **WR10/00074791/4** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg wieczystych, roszczenia o **wybudowanie** Budynku opisanego w § 1 ust. 3, **wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego** opisanego w § 3 ust. 1 tej Umowy i **przeniesienie** na rzecz Nabywcy w drodze Umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego („**UMOWA PRZYRZECZONA**”) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń **prawa własności** tego Lokalu wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości Wspólnej, na rzecz-----
2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku zgodnie z ust. 1 będą wnioskodawcy.-----

3. Nabywca wskazuje adres do doręczeń: jak w komparycji Aktu. -----

Anna Czupryńska działająca w imieniu Spółki PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie wskazuje adres do doręczeń Spółki: 55-093 Kiełczów, ulica Wrocławska numer 69/9.-----

Anna Czupryńska działająca w imieniu Spółki PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie zrzeka się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie.-----

Notariusz pouczyła Stawające o brzmieniu 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.-----

Koszty niniejszego Aktu ponoszą Strony po połowie. -----

Pobiera się: -----

a) opłatę sądową, na podstawie art. 43 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity, Dziennik Ustaw 2022 poz. 1125, z późniejszymi zmianami), w wysokości 150,00 zł.; opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, -----

b) takse notarialną, na podstawie §§ 2, 3, 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dziennik Ustaw z 2020 roku, poz. 1473 z późniejszymi zmianami), w wysokości 500,00 zł, -----

c) podatek od towarów i usług, na podstawie art. 146a Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2022 roku poz. 931 z późniejszymi zmianami) tj. 23% od kwoty wskazanej w pkt b), w wysokości 115,00 zł.-----

Stawające zostały poinformowane o tym, że podane w ustępie wyżej kwoty nie obejmują taksy notarialnej – pobranej na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – za sporządzenie i złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (łącznie 246,00 zł), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego oraz kosztów wypisów niniejszego aktu notarialnego, które zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerami tychże wypisów i wraz z podstawą prawną ich pobrania podane na każdym z nich.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano