

PROJEKT AKTU NOTARIALNEGO

Dnia, w Kancelarii Notarialnej w Pszczynie przy ulicy Piastowskiej numer 11, przed notariuszem Aleksandrą Szafron - Sektą, stawili się: -----

1., legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze:, posługująca się numerem PESEL:, według oświadczenia zamieszkała pod adresem:, ulica numer, **[zwana dalej także: Przedstawicielem Dewelopera]**, która oświadcza, że działa w tym akcie w imieniu Spółki: **Przedsiębiorstwo Budowlane HALMEX Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością [zwanej dalej także: Deweloperem] z siedzibą w Chybiu** pod adresem: 43-520 Chybie, ulica Cieszyńska numer 5A, zarejestrowanej pod numerem REGON: 241912622, pod numerem NIP: 5482641940, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000384117 - jako jej pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia roku, przed notariuszem Aleksandrą Szafron - Sektą, w Kancelarii Notarialnej w Pszczynie, pod numerem Rep. A/....., na dowód czego przedkłada wypis tego pełnomocnictwa oraz okazuje wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej dnia roku, o godzinie: w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym posiadający moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego nie wymagający podpisu i pieczęci, zapewniając, że: -----

- do dnia dzisiejszego pełnomocnictwo to nie wygasło ani jego zakres nie został ograniczony, a dane zawarte w rejestrze przedsiębiorców nie uległy zmianie, -----

- **Deweloper** nie jest państwową osobą prawną, o której mowa w art. 3 ustawy z 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym, -----

- **Deweloper** nie jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 roku (Dz. U. z 2017 roku, poz. 2278 z późn. zm.), -----

- wobec **Dewelopera** nie została ogłoszona upadłość ani nie ma podstaw do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, nie zostało wszczęte jakiekolwiek postępowanie -----

restrukturyzacyjne ani nie ma podstaw do jego wszczęcia, wreszcie nie został rozpoczęty proces jego likwidacji, -----

2. -----, imiona rodziców: ----- i -----, legitymująca się polskim dowodem osobistym o serii i numerze: -----, posługująca się numerem PESEL: -----, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: -----, ulica ----- numer -----, -----

3. -----, imiona rodziców: ----- i -----, legitymujący się polskim dowodem osobistym o serii i numerze: -----, posługujący się numerem PESEL: -----, według oświadczenia zamieszkały pod adresem: -----, ulica ----- numer -----, -----

[zwani dalej także łącznie Nabywcami]. -----

Tożsamość i obywatelstwo polskie stawających notariusz ustaliła na podstawie polskich dowodów osobistych o seriach i numerach podanych przy ich nazwiskach. -----

----- oświadczają, że używają wyłącznie pierwszych imion. -----

Stawający oświadczają, że na dzień dzisiejszy ich dowody osobiste zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie spełniają przesłanek do unieważnienia. -----

Działając na podstawie zapytania o numerze identyfikacyjnym ----- złożonego w dniu dzisiejszym o godz. -----, w oparciu o art. 85 ustawy Prawo o notariacie notariusz przed dokonaniem czynności notarialnej objętej tym aktem zweryfikowała w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności, że numery PESEL **Nabywców** nie są zastrzeżone i pouczyła o skutkach związanych z weryfikacją. -----

Nabywcy oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 274 ze zm.). -----

Nabywcy zapewniają, że nie prowadzą działalności gospodarczej podlegającej rejestracji w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej ani nie są zarejestrowanymi podatnikami podatku od towarów i usług, a zatem są nabywcami w rozumieniu art. 5 pkt 5 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz.U. z 2024 r. poz. 695) zwanej dalej **ustawą o ochronie praw nabywcy**. -----

Nabywcy oświadczają, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, ponadto nie została w stosunku do nich ogłoszona upadłość, ani nie został złożony wniosek o jej ogłoszenie. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

§ 1.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w księdze wieczystej numer **KA1P/00035695/9** (trzydzieści pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć łamane przez dziewięć) Sądu Rejonowego V Wydziału Ksiąg Wieczystych w Pszczynie prawo własności nieruchomości położonej w Pszczynie, obręb ewidencyjny 0001, Pszczyna, gmina Pszczyna, powiat pszczyński, województwo śląskie, obejmującej działki numer: -----

- **1408/1** (jeden tysiąc czterysta osiem łamane przez jeden), położoną przy ulicy M. Kopernika, -----

- **1409/8** (jeden tysiąc czterysta dziewięć łamane przez osiem), -----

- **1412/6** (jeden tysiąc czterysta dwanaście łamane przez sześć), -----

wszystkie określone symbolem: „B” - co oznacza tereny mieszkaniowe, o łącznym obszarze

1.193,00 m² (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe) [zwanej dalej także

Nieruchomością] wpisane jest na rzecz **Dewelopera** na podstawie umowy sprzedaży,

oświadczenia o ustanowieniu hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie

art. 777 § 1 pkt 5) kpc sporządzonych dnia 26 czerwca 2025 roku, przed notariuszem Beata

Cieślak, w Kancelarii Notarialnej w Bielsku - Białej, pod numerem Rep. A 4570/2025. -----

Działy I-Sp. i III tej księgi wieczystej wolne są od wpisów, a w jej dziale IV wpisano: -----

- hipotekę umowną do sumy 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) w celu

zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy pożyczki z wpisem do

hipoteki z dnia 23 czerwca 2025 roku na rzecz MAVEN Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Żorach [zwaną dalej także: **hipoteką umowną do sumy**

1.500.000,00 zł],-----

- hipotekę umowną do sumy 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych) w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy pożyczki z dnia 28 stycznia 2026 roku, na rzecz MAVEN Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żorach [zwaną dalej także: **hipoteką umowną do sumy 7.000.000,00 zł**].-----
[Notariusz zweryfikowała powyższy stan prawny w dniu dzisiejszym o godzinie na stronie internetowej https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do].-----

§ 2.

Przedstawiciel Dewelopera zapewnia, że:-----

I. jak wynika z przedłożonych do tego aktu wypisu z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydanych przez Starostę Pszczyńskiego dnia zaopatrzonych w klauzulę, że stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej **Nieruchomość** położona jest w Pszczynie przy ulicy M. Kopernika numer 25, obręb ewidencyjny 0001, Pszczyna, jednostka ewidencyjna 241005_4 Pszczyna (M), gmina Pszczyna, powiat pszczyński, województwo śląskie, a w jej skład wchodzi działki numer: -----

- **1408/1**, o obszarze **720,00 m²** (siedemset dwadzieścia metrów kwadratowych), -----

- **1409/8**, o obszarze **391,00 m²** (trzysta dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych),

- **1412/6**, o obszarze **82,00 m²** (osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe),-----

wszystkie określone w ewidencji gruntów Starosty Pszczyńskiego symbolem: „B” - co oznacza tereny mieszkaniowe, o łącznym obszarze **1.193,00 m²**, -----

II. do dnia dzisiejszego opisany wyżej stan prawny **Nieruchomości** nie uległ zmianie i nie wie o istnieniu żadnych, nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych **Nieruchomość** obciążających lub ograniczeń w rozporządzaniu **Nieruchomością**, za wyłączeniem: -----

- **hipoteki umownej do sumy 1.500.000,00 zł**,-----

- **hipoteki umownej do sumy 7.000.000,00 zł**,-----

ujawnionych w dziale IV tej księgi wieczystej, -----

III. **Nieruchomość** wolna jest od jakichkolwiek innych obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, nie prowadzi się z niej egzekucji, nie jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, dożywocia, nie stanowi zabezpieczenia dla żadnych innych zobowiązań niż zabezpieczone **hipoteką umowną do sumy 1.500.000,00 zł** oraz **hipoteką umowną do sumy 7.000.000,00 zł**, nie istnieją jakiegokolwiek niewykonane decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe do niej się odnoszące, **Dewelopera** nie obowiązują jakiegokolwiek

zakazy zbycia **Nieruchomości** względnie oddania jej w posiadanie, nie toczą się w stosunku do niej żadne spory graniczne, -----

IV. Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, reguluje na bieżąco wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, dokonuje na bieżąco, w należytej wysokości wpłaty składek, o których mowa w art. 49 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz.U. z 2024 r. poz. 695) [zwanej dalej **ustawą o ochronie praw nabywcy**], ani nie zalega z zobowiązaniami wobec nabywców i Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, o których mowa w art. 17 ust. 4 pkt 1 lit. „i” i „j” tej ustawy, -----

V. zawarcie umowy objętej niniejszym aktem nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli **Dewelopera**, ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniom osób trzecich,-----

VI. Nieruchomość:-----

1. nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, -----

2. nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2024 roku, poz. 423 z późn. zm.), bowiem jak wynika z przedłożonych do tego aktu wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydanych przez Urząd Miejski w Pszczynie dnia roku, numer zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna - Etap II zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Pszczynie nr XXI/216/16 z dnia 07 kwietnia 2016 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 14 kwietnia 2016 roku, poz. 2255:
- działka numer **1408/1** położona jest w jednostce planu określonej symbolami: „B.4MW/U”
- co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz „B.1KD-Z” - co oznacza tereny komunikacji - drogi zbiorcze,-----
- działki numer **1409/8** i **1412/6** położone są w jednostce planu określonej symbolem: „B.4MW/U” - co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,-----

3. znajduje się na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą Nr XX/208/16 Rady Miejskiej w Pszczynie z dnia 10 marca 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Pszczyna (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 roku, poz. 1681 i 2940), w uchwale, o której mowa powyżej nie ma ustanowionego prawa pierwokupu na rzecz Gminy Pszczyna, a ponadto na obszarze rewitalizacji nie została ustanowiona

Specjalna Strefa Rewitalizacji, co potwierdza przedłożone do tego aktu zaświadczenie o położeniu nieruchomości na obszarze rewitalizacji wydane przez Urząd Miejski w Pszczynie dnia roku, numer, -----

4. nie jest oznaczona jako las w ewidencji gruntów Starosty Pszczyńskiego, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie została przeznaczona do zalesienia, a jak wynika z przedłożonego do tego aktu zaświadczenia wydanego przez Starostwo Powiatowe w Pszczynie dnia roku, numer nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, brak też decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 (Dz. U. z 2025 roku, poz. 567 z późn. zm.), -----

5. na jej terenie nie znajdują się grunty pod śródlądowymi wodami stojącymi ani grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, o których mowa w art. 22 i art. 23 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 2025 roku, poz. 960 z późn. zm.), -----

6. nie jest położona w granicach parku narodowego, -----

7. nie jest położona na terenach graniczących z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, -----

8. jest ...ogrodzona, uzbrojona w następujące sieci uzbrojenia terenu: energetyczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną i światłowód, działki wchodzące w jej skład tworzą zwartą całość gospodarczą, a jak wynika z okazanego do tego aktu pisma wydanego przez dnia, numer posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej 4111S tj. ul. Kopernika w Pszczynie, -----

VII. jak wynika z okazanej do tego aktu uchwały numer z dnia Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Dewelopera** wyraziło zgody na dokonanie przez **Dewelopera** czynności dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym, -----

VIII. powołana wyżej uchwała do chwili obecnej nie została zmieniona, uchylona, ani odwołana, zaś do dokonania przez **Dewelopera** czynności dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana żadna inna zgoda, zatwierdzenie ani upoważnienie ze strony jakiegokolwiek organu, osoby trzeciej lub sądu, -----

IX. Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, a z tytułu przeniesienia praw w wykonaniu umowy deweloperskiej będzie opodatkowany podatkiem od towarów i usług, -----

X. w dniu 23 czerwca 2025 roku **Deweloper** zawarł z MAVEN Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żorach umowę pożyczki z wpisem do hipoteki,

na podstawie której MAVEN Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żorach (zwana dalej również: **Wierzycielem**) udzieliła **Deweloperowi** pożyczki w kwocie z przeznaczeniem na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu **ustawy o ochronie praw nabywcy**, zabezpieczonego **hipoteką umowną do sumy 1.500.000,00 zł**,-----

XI. w dniu 28 stycznia 2026 roku **Deweloper** zawarł z **Wierzycielem** umowę pożyczki, na podstawie której **Wierzyciel** udzielił **Deweloperowi** pożyczki w kwocie z przeznaczeniem na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu **ustawy o ochronie praw nabywcy**, zabezpieczonego **hipoteką umowną do sumy 7.000.000,00 zł**,-----

XII. po dokonaniu przez **Nabywców** zapłaty pełnej ceny sprzedaży za lokal mieszkalny o numerze projektowym usytuowany w budynku, który zostanie wzniesiony w obrębie **Nieruchomości**, o łącznej projektowanej powierzchni wynoszącej na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa poniżej w § 7 pkt III lit. a) oraz zapłaty pełnej ceny sprzedaży za udział w prawie własności lokalu niemieszkalnego - garażu, (z którym to udziałem związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego o numerze projektowym - na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa poniżej w § 7 pkt III lit. b), **Wierzyciel** wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności tego lokalu i przeniesienie jego własności na **Nabywców** wraz z prawami z nim związanymi oraz udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego - garażu podziemnego, która to zgoda zostanie przedłożona przez **Dewelopera** do aktu notarialnego - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowie sprzedaży, a zobowiązanie **Wierzyciela** co do udzielenia tej zgody zawarte jest w okazanym do tego aktu oświadczeniu **Wierzyciela** sporządzonym dnia -----

POZWOLENIE NA BUDOWĘ, PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE, INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

§ 3.

Przedstawiciel Dewelopera zapewnia, że:-----

I. na podstawie okazanej do tego aktu ostatecznej decyzji numer 697.2025 wydanej dnia 08 grudnia 2025 roku przez Starostę Pszczyńskiego, znak: AB.6740.655.2025.IX zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany

i udzielono pozwolenia na budowę dla Inwestora - Przedsiębiorstwo Budowlane HALMEX Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, obejmującego „*Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz ściany oddzielenia przeciwpożarowego planowanych do realizacji na działkach numer 1408/1, 1409/8, 1412/6 w Pszczynie przy ulicy Mikołaja Kopernika*”, -

II. na podstawie wyżej powołanej decyzji - **Deweloper** realizuje przedsięwzięcie deweloperskie, [zwane dalej także: **przedsięwzięciem deweloperskim**], w ramach którego w obrębie **Nieruchomości** wzniesiony zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny, położony przy ulicy M. Kopernika w Pszczynie, o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej (zwany dalej również: **budynkiem**) o projektowanej powierzchni użytkowej:, projektowanej powierzchni zabudowy i projektowanej kubaturze ...; wraz z infrastrukturą, w którym znajdować się będzie **19** (dziewiętnaście) lokali mieszkalnych, na kondygnacji „0” znajdować się będą komórki lokatorskie, przynależne do poszczególnych lokali; a na kondygnacji podziemnej znajdować się będzie stanowiący odrębną nieruchomość lokal niemieszkalny - wielostanowiskowy garaż (zwany dalej również **garażem**), składający się z 13 miejsc parkingowych, ----- a szczegółowy standard wykończenia **budynku, garażu** mieszającego się w **budynku** oraz zagospodarowania terenu wokół **budynku** i dalsze istotne cechy **budynku** określone zostały w prospekcie informacyjnym sporządzonym dla **przedsięwzięcia deweloperskiego**,-----

III. nieruchomość wspólną stanowić będą działki numer **1408/1, 1409/8, 1412/6**, objęte księgą wieczystą numer **KA1P/00035695/9** oraz części **budynku** i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, to jest: konstrukcja **budynku** z elewacją, konstrukcja dachowa wraz z pokryciem, przewody kominowe, klatki schodowe, korytarze, szyby windowe, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia techniczne w kondygnacji podziemnej oraz na parterze, a ponadto wszystkie inne urządzenia i instalacje, które gwarantują właściwe funkcjonowanie budynku, z wyjątkiem urządzeń technicznych znajdujących się w wymiennikowni ciepła, które stanowią własność spółki (**nieruchomość wspólna**); na **nieruchomości wspólnej** znajdować się będzie naziemnych miejsc postojowych (zwanymi dalej **naziemnymi miejscami postojowymi**), które będą oddawane przez **Dewelopera** za wynagrodzeniem do wyłącznego korzystania właścicielom poszczególnych lokali w budynku,-----

IV. prospekt informacyjny wraz z załącznikami w formie dokumentu papierowego będący **załącznikiem numer 1 do tego aktu** stanowi integralną częścią niniejszej umowy,

a załącznikami do prospektu informacyjnego są:-----

1. rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego - **załącznik numer 1 do prospektu informacyjnego**,-----
2. wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy o ochronie praw nabywcy - **załącznik numer 2 do prospektu informacyjnego**,-----
3. szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) - **załącznik numer 3 do prospektu informacyjnego**,-----
4. rzut lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim i komórki lokatorskiej - **załącznik numer 4 do prospektu informacyjnego**, -----
5. rzuty poziomu -1 z zaznaczeniem miejsc garażowych - **załącznik numer 5 do prospektu informacyjnego**,-----
6. plan sytuacyjny z uwzględnieniem miejsc postojowych zewnętrznych - **załącznik numer 6 do prospektu informacyjnego**,-----
7. opis stanu deweloperskiego lokalu mieszkalnego - **załącznik numer 7 do prospektu informacyjnego**,-----
8. ogródki - **załącznik numer 8 do prospektu informacyjnego**. -----

OPIS LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ OPIS LOKALU NIEMIESZKALNEGO

§ 4.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

I. w **budynku** oznaczonym roboczo numerem położonym przy ulicy M. Kopernika w Pszczynie znajdować się będzie między innymi samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym, usytuowany na parterze/..... piętrze (..... kondygnacji nadziemnej, a liczonej od piwnic) **budynku**, o projektowanej powierzchni użytkowej m² składający się z (zwany dalej również: **lokalem**); do opisanego **lokalu** przylegać będzie balkon/ogródek o powierzchni m²; pomieszczeniem przynależnym do **lokalu** będzie komórka lokatorska oznaczona numerem projektowym, o projektowanej powierzchni m² usytuowana na tej samej kondygnacji, na której usytuowany będzie **lokal** (zwana dalej również **komórką lokatorską**),-----

II. opis **lokalu i komórki lokatorskiej** z określeniem ich: powierzchni i układu pomieszczeń zawarte zostały w **załączniku numer 4 do prospektu informacyjnego**, a zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się **Deweloper** zostały szczegółowo określone w prospekcie informacyjnym stanowiącym **załącznik numer 1** do tego aktu,-----

III. po ustanowieniu odrębnej własności **lokalu** właścicielom tego lokalu będzie przysługiwać udział w **nieruchomości wspólnej** - obliczony zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -----

IV. na podstawie umowy określającej sposób korzystania z **nieruchomości wspólnej** właściciel **lokalu** korzystał będzie i pobierał pożytki na zasadach wyłączności z części **nieruchomości wspólnej** stanowiącej przylegający bezpośrednio do **lokalu** balkon/ogródek, a ponadto naziemne miejsce postojowe, które oddane zostanie właścicielowi **lokalu** za jednorazowym wynagrodzeniem, określonym w § 7 niniejszej umowy, zaznaczone na planie sytuacyjnym z uwzględnieniem miejsc postojowych zewnętrznych stanowiącym **załącznik numer 6 do prospektu informacyjnego**, -----

V. w **budynku** znajdować się będzie między innymi samodzielny lokal niemieszkalny - wielostanowiskowy **garaż**, o projektowanej powierzchni użytkowej m², składający się z 13 miejsc parkingowych, w tym z podziemnego miejsca parkingowego oznaczonego numerem projektowym o pow. zaznaczonego na rzucie poziomym -1 z zaznaczeniem miejsc garażowych stanowiącym **załącznik numer 5 do prospektu informacyjnego**, a zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się **Deweloper** zostały szczegółowo określone w prospekcie informacyjnym stanowiącym **załącznik numer 1** do tego aktu. -----

ZOBOWIĄZANIA STRON, ZOBOWIĄZANIE DO ZAWARCIA UMOWY O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI, ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO, ZOBOWIĄZANIE DO PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI

Deweloper zobowiązuje się do: -----

1. wybudowania w obrębie **Nieruchomości budynku**, a następnie zawarcia wraz z **Nabywcami** umowy ustanowienia odrębnej własności **lokalu** oznaczonego numerem projektowym, szczegółowo opisanego w § 4 pkt I niniejszego aktu, oraz przeniesienia na rzecz **Nabywców** - w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 12 ust. 1 pkt 4 tego aktu własności tego lokalu, do którego przynależeć będzie komórka lokatorska oznaczona numerem projektowym - wraz z udziałem w **nieruchomości wspólnej** za cenę wskazaną w § 7 tego aktu, -----

2. *wybudowania w obrębie **Nieruchomości budynku**, a następnie zawarcia wraz z **Nabywcami** umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego - garażu podziemnego, bliżej opisanego w § 4 pkt V tego aktu oraz przeniesienia na rzecz **Nabywców** - w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 12 ust. 1 pkt 4 tego aktu wynoszącego/..... udziału w lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym - za cenę wskazaną w § 7 tego aktu oraz do ustalenia, że z udziałem tym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z podziemnego miejsca parkingowego oznaczonego numerem projektowym, z wyłączeniem prawa do korzystania z pozostałych podziemnych miejsc parkingowych, -----*

a **Nabywcy** oświadczają, że zobowiązują się spełnić na rzecz **Dewelopera** świadczenia pieniężne na poczet cen, w wysokościach, w sposób i w terminach określonych w § 7 niniejszej umowy oraz **lokal** wraz z udziałem w **nieruchomości wspólnej** i wynoszący/..... udział w przedmiotowym lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym **nabyć** za ceny i na warunkach określonych w niniejszej umowie, wyjaśniając że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia dokonają ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego/ bądź **Nabywca** jest kawalerem, rozwiedziony, pozostaje w ustroju rozdzielności majątkowej na podstawie umowy majątkowej zawartej dnia ...przed notariuszem, w Kancelarii Notarialnej w ... pod numerem Rep. A...../..... -----

nadto zobowiązują się zawrzeć z **Deweloperem** umowy określające sposób korzystania z **nieruchomości wspólnej** - zgodnie z treścią § 4 pkt IV lub V tego aktu. -----

TERMINY ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIE PRAC BUDOWLANYCH, TERMIN ZAWARCIA UMOWY O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

**MIESZKALNEGO/LOKALU NIEMIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO
WŁASNOŚCI/ UŁAMKOWEJ CZĘŚCI W LOKALU NIEMIESZKALNYM**

§ 6.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

I. prace budowlane w odniesieniu do **przedsięwzięcia deweloperskiego** rozpoczęte zostały w lutym 2025 roku i będą realizowane zgodnie z harmonogramem prac przedstawionym w prospekcie informacyjnym, -----

II. Deweloper zobowiązuje się zakończyć prace budowlane **przedsięwzięcia deweloperskiego** w terminie do września 2027 roku z zastrzeżeniem prac dotyczących zagospodarowania zieleni, które to prace mogą być przeprowadzone w najbliższym okresie wegetacyjnym po zakończeniu budowy, -----

III. zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności **lokalu** i przeniesienia jego własności *oraz zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia wynoszącego/..... udziału w jego własności* nastąpi w terminie do dnia 31 stycznia 2028 roku, po uprzednim: -----

- uzyskaniu przez **Dewelopera** decyzji o pozwoleniu na użytkowanie **budynku**, -----
- dokonaniu przez **Nabywców** odbioru lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego, -----
- dokonaniu przez **Nabywców** zapłaty pełnej ceny za **lokal** wraz z komórką lokatorską *i udział w garażu podziemnym/wynagrodzenia za prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego ...*, -----

IV. termin zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności **lokalu** i przeniesienia jego własności *oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienia wynoszącego udziału w jego własności* ustali **Deweloper** i wskaże **Nabywcom** dwa możliwe terminy jej zawarcia, pomiędzy którymi będzie odstęp czasu nie mniejszy niż 3 dni i nie większy niż 7 dni, -----

V. koszty umowy, która zostanie zawarta w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej [zwanej dalej także: **umową przenoszącą**] ponoszą **Nabywcy**. -----

CENA/ CENY, SPOSÓB ZAPŁATY CENY / CEN

§ 7.

Strony ustalają, że:-----

I. łączna cena wynosi: brutto w tym:-----

a) cena **lokalu** wraz z komórką lokatorską wynosi łącznie
..... brutto, na którą składa się: -----

- cena brutto za 1m² powierzchni **lokalu**,-----

- cena komórki lokatorskiej brutto,-----

b) *cena za wynoszący udział w lokalu niemieszkalnym - garażu podziemnym w kwocie brutto, -----*

c) wynagrodzenie za prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego oznaczonego numerem projektowym w kwocie brutto. -----

Wymienione w pkt I lit. a) i c) powyżej ceny /i wynagrodzenie/ zawierają należny podatek od towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy wynoszącej 8%, *natomiast wymieniona w pkt I lit. b) powyżej cena zawiera należny podatek od towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy wynoszącej 23%.*-----

II. Strony postanawiają, że określona w pkt I powyżej cena może ulec zmianie jedynie w przypadku: -----

1. zmiany stawki podatku od towarów i usług, przy czym w przypadku zaistnienia takiej zmiany cena zostanie ustalona w oparciu o nową stawkę, a **Nabywcy** zobowiązani będą do dokonywania zapłaty pozostałych do zapłaty kwot z tytułu ceny z uwzględnieniem nowej stawki podatku od towarów i usług - zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień powstania obowiązku podatkowego, z tym że w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług i zmiany ceny na wyższą **Nabywcy** będą mogli, wedle swego wyboru, przyjąć obowiązek zapłaty wyższej ceny albo odstąpić od umowy w terminie do 21 dni, licząc od dnia doręczenia im przez **Dewelopera** zawiadomienia o wzroście ceny, -----

2. zmiany powierzchni użytkowej **lokalu**, nie wynikającej ze zmian zleconych przez **Nabywców** przy czym w przypadku zaistnienia takiej zmiany cena zostanie ustalona w oparciu o projekt wyodrębnienia lokali w budynku i pomiary w nim ustalone, dokonane w sposób opisany w § 12 ust. 2 litera b tego aktu, zaś **Nabywcom** przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy, w terminie do 7 dni, licząc od dnia doręczenia im przez **Dewelopera** zawiadomienia o tej zmianie, *jeśli zmiana całkowitej powierzchni użytkowej **lokalu** przekraczać będzie 2% w stosunku do powierzchni projektowej.*-----

Strony zgodnie postanawiają, że zmiana całkowitej powierzchni użytkowej **lokalu** nieprzekraczająca 2% w stosunku do powierzchni projektowej - nie stanowi zmiany przedmiotu umowy będącej podstawą roszczeń Stron (z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny **lokalu**). -----

III. strony ustalają następujący sposób zapłaty ceny brutto:-----

a) Nabywcy zobowiązują się wpłacić całą cenę sprzedaży za **lokal** wraz z komórką lokatorską w kwocie zł brutto przelewami na indywidualny rachunek

Nabywców numer, prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Tychach w ramach należącego do **Dewelopera** otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa poniżej w następujący sposób: -----

- 15 % ceny brutto – tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** I etapu budowy – z czego kwota **10.000,00 zł** (dziesięć tysięcy złotych) będzie stanowiła zadek w rozumieniu przepisu art. 394 Kodeksu cywilnego,-----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** II etapu budowy,-----

- 15 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** III etapu budowy,-----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** IV etapu budowy,-----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** V etapu budowy,-----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** VI etapu budowy,-----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** VII etapu budowy,-----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** VIII etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** IX etapu budowy, -----

b) Nabywcy zobowiązują się wpłacić całą cenę sprzedaży za wynoszący / udział w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym w kwocie zł brutto przelewami na indywidualny rachunek **Nabywców** prowadzony w Banku Spółdzielczym w Tychach – w następujący sposób: -----

- 15 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** I etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** II etapu budowy, -----

- 15 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** III etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** IV etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** V etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** VI etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** VII etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** VIII etapu budowy, -----

- 10 % ceny brutto - tj. kwotę w wysokości w terminie do dnia, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez **Dewelopera** IX etapu budowy, -----

IV. Nabywcy zobowiązują się zapłacić **Deweloperowi** całe wymienione w § 7 pkt I tego aktu ceny, z uwzględnieniem ich zmian wynikających z przypadków opisanych w § 7 pkt II tego aktu - najpóźniej do dnia zawarcia **umowy przenoszącej**, a przed jej podpisaniem, -----

V. strony postanawiają, że: -----

a) za termin zapłaty każdej z rat uważać się będzie datę wpływu środków na wyżej wymienione rachunki, -----

b) w przypadku uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat wymienionych w pkt III powyżej, **Deweloper** może żądać odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia; wpłaty zostaną przeznaczone w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek naliczonych od zaległych kwot, -----

c) w przypadku opóźnienia się **Nabywców** w zapłacie którejkolwiek z części ceny przewidziana zostaje następująca procedura: **Deweloper** wezwie drugą stronę do uiszczenia zaległej części określając dodatkowy 30 dniowy termin liczony od dnia doręczenia wezwania; w przypadku braku wpłaty we wskazanym wyżej terminie **Deweloper** będzie miał prawo odstąpić od niniejszej umowy, chyba, że niedokonanie wpłaty przez **Nabywców** jest spowodowane działaniem siły wyższej; zwrot reszty wpłaconej przez **Nabywców** ceny nastąpi w terminie 14 dni od daty skutecznego powiadomienia przez **Dewelopera** o odstąpieniu od umowy na rachunek bankowy **Nabywców**, -----

VI. w przypadku wystąpienia po stronie **Dewelopera** z przyczyn wyłącznie zaistniałych po jego stronie opóźnienia w terminowym zawarciu **umowy przenoszącej** drugiej stronie przysługiwać będzie kara umowna w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, które będą naliczane od wpłaconej na podstawie niniejszej Umowy kwoty, za każdy dzień opóźnienia. -----

ŚRODKI OCHRONY WPLĄT NABYWCY, MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

§ 8.

Przedstawiciel Dewelopera zapewnia, że: -----

I. Deweloper zawarł w dniu roku z Bankiem Spółdzielczym w Tychach umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w której to umowie Bank zobowiązał się do: -----

- otwarcia i prowadzenia na rzecz **Dewelopera** otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer składającego się z kont (rachunków pomocniczych), -----

- przyjmowania i przechowywania powierzonych przez **Nabywców** środków pieniężnych oraz realizacji dyspozycji **Dewelopera** pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach określonych w tej umowie, -----

przy czym prawo wypowiedzenia tej umowy przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem **Deweloper** zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, a Bank informuje **Nabywców** na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia, -----

nadto oświadczą, że umowa ta prowadzona jest dla rachunku, który jest jedynym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w myśl **ustawy o ochronie praw nabywcy** (w ramach, którego realizowane będzie **przedsięwzięcie deweloperskie**), a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają **Dewelopera**, -----

II. w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego **Deweloper** zobowiązuje się niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, -----

III. środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostaną niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na

mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez **Dewelopera** w innym banku, po przedstawieniu przez **Dewelopera** oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu **ustawy o ochronie praw nabywcy**,-----

IV. w przypadku gdy **Deweloper** nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwróci nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku,

V. w czasie obowiązywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa powyżej, oraz w terminie o którym mowa powyżej - umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody **Nabywców**, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie,-----

VI. Deweloper zobowiązuje się w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 **ustawy o ochronie praw nabywcy** poinformować **Nabywców** na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie - a **Nabywcy** mogą wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez **Dewelopera** tego obowiązku,-----

VII. Deweloper zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawrzeć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, oraz w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem poinformować **Nabywców** na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazać im oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy**,-----

VIII. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek,-----

IX. w odniesieniu do **przedsięwzięcia deweloperskiego** rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie **ustawy o ochronie praw nabywcy**, w związku z tym **Deweloper** zapewnia **Nabywcom** środek ochrony w postaci wyżej wskazanego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----

X. Deweloper zobowiązuje się dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa powyżej, na zasadach określonych w art. 49 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, -----

XI. w związku z realizacją przez **Dewelopera** umowy deweloperskiej bank wypłaca **Deweloperowi** środki pieniężne wpłacone przez **Nabywców** 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**, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie **przedsięwzięcia deweloperskiego** oraz: ceny **lokalu** i udziału w **garażu**. -----

W przypadku zakończenia ostatniego etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** bank wypłaca **Deweloperowi** pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez **Nabywców** na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na **Nabywców** prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę **Nabywcy**. -----

Kontroli zakończenia każdego z etapów **przedsięwzięcia deweloperskiego** przed wypłatą środków pieniężnych dla **Dewelopera** - dokonuje bank przy zachowaniu zasad określonych w art. 17 **ustawy o ochronie praw nabywcy**. -----

XII. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 **ustawy o ochronie praw nabywcy** od umowy deweloperskiej, przez jedną ze stron, bank wypłaca **Nabywcom** przypadające im środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

XIII. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Nabywców** na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu rzeczonych oświadczeń. -----

XIV. Bank Spółdzielczy w Tychach w związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przetwarza dane osobowe **Nabywców**, jako administrator tych danych. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania danych osobowych przez Bank znajdują się w zakładce RODO na stronie internetowej <https://www.bstychy.com.pl/o-banku/dodatkowe-informacje/>. -----

WYDANIE I ODBIÓR LOKALU/ LOKALI /MIEJSCA PARKINGOWEGO /POSTOJOWEGO/

§ 9.

I. 1. Deweloper zobowiązuje się przekazać **Nabywcom lokal** wraz z komórką lokatorską w posiadanie jak również **podziemne miejsce parkingowe/ ogródek/balkon /naziemne miejsce postojowe/** w terminie do dnia Za przekazanie **lokalu** uznaje się podpisanie przez **Nabywców** protokołu odbioru **lokalu**. Od dnia podpisania protokołu rozpoczyna się bieg terminu rękojmi. -----

2. Termin określony w pkt I może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia: -----

a) siły wyższej, rozumianej jako zdarzenie zewnętrzne, nagłe i nie spodziewane, w szczególności takich jak: -----

- katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp.; -----

- wojny, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne; -----

b) warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie inwestycji zgodnie ze sztuką budowlaną. -----

3. Jeżeli skutkiem okoliczności, o których mowa w pkt 2 podpunkt a) istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone przez **Nabywców** kwoty zostaną im zwrócone bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową. -----

4. Deweloper zawiadomi **Nabywców** o wykonaniu przedmiotu umowy i wskaże dwa możliwe terminy odbioru **lokalu**, pomiędzy którymi będą co najmniej trzydniowe odstępy. -

5. W odbiorze przedmiotu umowy uczestniczą **Nabywcy** lub osoba w ich zastępstwie posiadająca upoważnienie i upoważniony przedstawiciel **Dewelopera**. W odbiorze mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby po jednej z każdej strony. -----

6. Odbiór nie może trwać dłużej niż jeden dzień roboczy (od godz. 8:00 do godz. 16:00), o ile rozpocznie się przed godziną 11:00 (jedenastą). W przypadku rozpoczęcia odbioru

po tej godzinie odbiór odbywa się do godziny 16:00, przy czym zakończy się nie później niż o tej samej porze dnia następnego. Ocena jakości wykonania poszczególnych elementów nastąpi na podstawie obowiązujących norm technicznych dla robót budowlano-montażowych.-----

7. Z czynności odbioru zostanie spisany protokół odbioru, potwierdzający przekazanie przedmiotu umowy. Wszelkie stwierdzone lub zgłoszone wady i usterki zostaną opisane w protokole odbioru. **Nabywcy** mogą odmówić odbioru i podpisania protokołu tylko i wyłącznie w przypadku stwierdzenia wad lub usterek uniemożliwiających lub znacząco utrudniających korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem. -----

8. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć **Nabywcom** oświadczenie o uznaniu wad lub usterek, lub oświadczenie o odmowie uznania wad lub usterek oraz o jej przyczynach. -----

9. Deweloper zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia wszelkich uznanych wad i usterek stwierdzonych w protokole odbioru. -----

10. W razie stwierdzenia przez obie strony podczas odbioru wad lub usterek uniemożliwiających lub znacząco utrudniających korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, zostanie ustalony termin ich usunięcia. Termin ten powinien odpowiadać możliwościom technicznym wykonania niezbędnych prac. Po usunięciu wad lub usterek **Deweloper** ponownie zgłosi **Nabywcom** gotowość do oddania **lokalu** w określonym terminie. **Deweloper** jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady przedmiotu umowy. Jeżeli **Deweloper**, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad lub usterek w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

11. Z chwilą odbioru przedmiotu umowy na **Nabywców** przechodzą ciężary i ryzyka związane z przedmiotem umowy oraz wszelkie koszty jego eksploatacji. -----

12. Po odbiorze lokalu **Nabywcy** mogą rozpocząć na swój koszt i ryzyko prace wykończeniowe w **lokalu**. -----

INFORMACJA O ZAWARCIU UMOWY REZERWACYJNEJ

§ 10.

*Strony zgodnie oświadczają, iż niniejszą umowę zawierają w związku umową rezerwacyjną z dnia zawartą w formie pisemnej w trybie przepisów **ustawy o ochronie praw nabywcy**, a wysokość opłaty rezerwacyjnej strony ustaliły na poziomie, którą to*

opłatę rezerwacyjną **Deweloper** zobowiązuje się przekazać zgodnie z art. 32 ust. 4 **ustawy o ochronie praw nabywcy** na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla **przedsięwzięcia deweloperskiego**, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. -----

ODSTĄPIENIE OD UMOWY, OBOWIĄZKI DEWELOPERA W PRZYPADKU ODSTĄPIENIA NABYWCY OD UMOWY, SKUTECZNOŚĆ ODSTĄPIENIA

§ 11.

1. Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej: -----

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 **ustawy o ochronie praw nabywcy**; -----

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy**; -----

3) jeżeli **Deweloper** nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 **ustawy o ochronie praw nabywcy** 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 umowy; -----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----

6) w przypadku nie przeniesienia na **Nabywców** 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 **ustawy o ochronie praw nabywcy**; -----

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 **ustawy o ochronie praw nabywcy**; -----

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

10) w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 **ustawy o ochronie praw nabywcy**; -----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 **ustawy o ochronie praw nabywcy**; -----

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

13) w przypadku zmiany ceny sprzedaży na wyższą z powodu zmiany stawki VAT. **Deweloper** w takim wypadku poinformuje **Nabywców** o zaistniałej zmianie, a **Nabywcom** przysługuje prawo do odstąpienia od umowy. W tym przypadku **Deweloper** zobowiązany jest do zwrotu całej wpłaconej przez Nabywców kwoty; -----

14) w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powyżej 2% w stosunku do powierzchni projektowej i nie wynikających ze zmian zleconych przez **Nabywców**. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-5), **Nabywcy** mają 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 **Nabywcy** wyznaczają **Deweloperowi** 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. **Nabywcy** zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 **ustawy o ochronie praw nabywcy**. -----

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

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 **ustawy o ochronie praw nabywcy**. -----

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13), **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 21 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wzroście ceny. -----

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 14), **Nabywcy** mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od dnia doręczenia m zawiadomienia o zmianie. ---

9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez **Nabywców** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania **Nabywców** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Nabywców** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

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

11. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-12, uiszczona opłata rezerwacyjna oraz wpłacony zadatek ulegają zwrotowi, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, zaś umowa uważana jest za niezawartą, a **Nabywcy** nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

12. Deweloper zobowiązuje się najpóźniej w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **Nabywców** o odstąpieniu od umowy, zwrócić **Nabywcom** środki wypłacone **Deweloperowi** przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

13. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **Nabywców** o odstąpieniu od umowy **Deweloper** przekaże do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego - 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 **Nabywcom** w związku z odstąpieniem przez nich od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

14. Oświadczenie woli **Nabywców** 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. -----

15. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez **Dewelopera** na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, **Nabywcy** są obowiązani wyrazić

zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 **ustawy o ochronie praw nabywcy**. -----

OŚWIADCZENIA NABYWCÓW

§ 12.

ust. 1. Nabywcy oświadczają, że:-----

1) przed zawarciem niniejszej umowy odebrali prospekt informacyjny na trwałym nośniku wraz z załącznikami i zapoznali się z jego treścią i na tej podstawie dokonali wyboru lokalu, -----

2) zostali poinformowani o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 **ustawy o ochronie praw nabywcy**, -----

3) znają treść zawartej przez **Dewelopera** z Bankiem Spółdzielczym w Tychach umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia i akceptują jej postanowienia, zagwarantują środki finansowe pozwalające na terminową realizację wszystkich płatności wynikających z umowy, a nadto zobowiązują się dokonywać płatności na poczet ceny sprzedaży na wskazany wyżej indywidualny numer, -----

4) znany jest im fakt, iż w związku z realizacją niniejszej umowy **Nieruchomość** może zostać obciążona nieodpłatnymi prawami na rzecz dostawców mediów oraz innych podmiotów i właścicieli nieruchomości sąsiednich, w zakresie między innymi dotyczącym urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego jak również łączy telekomunikacyjnych i innych urządzeń podobnych dotyczących mediów doprowadzanych lub odprowadzanych ze wznoszonego **budynku** lub **Nieruchomości** w celu zapewnienia prawidłowej realizacji i funkcjonowania osiedla, -----

5) zobowiązują się korzystać z klatek schodowych i korytarzy zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności zobowiązują się nie umieszczać na ich terenie jakichkolwiek rzeczy.-----

ust. 2. Nabywcy przyjmują do wiadomości, że: -----

a) projekt budowlany może ulec modyfikacji, przy czym zmianom nie mogą ulec istotne parametry **lokalu**, takie jak: powierzchnia użytkowa **lokalu** (za wyjątkiem zmian wynikających z położenia tynków wewnętrznych oraz różnicy w powierzchni lokalu nie większej 2 %), ilość i rozkład pomieszczeń, -----

b) pomiar **lokalu** zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:2022-07, według następujących podstawowych zasad: -----

- powierzchnia użytkowa lokalu będzie obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), -----

- powierzchnia użytkowa lokalu będzie obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., -----

- powierzchni zajętej przez stałe ściany działowe nie wlicza się do powierzchni użytkowej, lecz do powierzchni konstrukcji, natomiast w przypadku ścian działowych przystosowanych do demontażu (i ewentualnie do ponownego montażu w tym samym lub innym miejscu), czyli ścian działowych typu przepierzenia, powierzchnię zajęłą przez te ściany wlicza się do powierzchni netto, co w rzeczywistości oznacza wliczenie jej do powierzchni użytkowej lokalu, -----

- do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, -----

- obmiaru dokonuje się na poziome podłogi, obmiaru dokonuje się w świetle przegród ograniczających w stanie całkowicie wykończonym, nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia przejść w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych), -----

- do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe (przez które rozumie się ścianki nie będące elementem konstrukcyjnym budynku), rury, kanały, -----

- dokładność pomiaru liniowego wynosi do 0,01 m (jedna setna metra), zaś przy obliczaniu powierzchni 0,01 m² (zero i jedna setna metra kwadratowego), -----

- powierzchnię pomieszczenia w zależności od wysokości liczy się w całości zgodnie z powierzchnią podłogi, ale część o wysokości poniżej 1,90 m (jeden metr dziewięćdziesiąt centymetrów) zalicza się do powierzchni pomocniczej, -----

- nie dolicza się do powierzchni mieszkania dostępnych z danego lokalu balkonów, tarasów, -----

- oddzielnie podawane są powierzchnie nakryte (loggie) i nienakryte (balkony, tarasy), -----
podpisanie przez **Nabywców** protokołu odbioru **lokalu** będzie oznaczać akceptację wyników obmiaru oraz stanowić będzie podstawę do dokonania ewentualnych, wzajemnych rozliczeń Stron, stosownie do postanowień § 7 tego aktu, -----

c) podziemne miejsca parkingowe w garażu podziemnym, naziemne miejsca postojowe, komórki lokatorskie, balkony i ogródki przydomowe zostaną wyłączone ze wspólnego

korzystania na podstawie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum), która określi sposób i zasady korzystania z części **nieruchomości wspólnej**; każdy z właścicieli poszczególnych lokali posiadających bezpośredni dostęp do balkonów /ogródków będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z tych powierzchni,-----

d) wszystkie podziemne miejsca parkingowe w garażu podziemnym oraz naziemne miejsca postojowe zostaną przeznaczone do dyspozycji **Dewelopera**, który w ramach przystąpienia do umowy o podział do korzystania będzie odpłatnie lub nieodpłatnie przenosił na rzecz nabywców lokali prawa do korzystania z tych powierzchni, -----

e) prawo do korzystania z podziemnych miejsc parkingowych w garażu podziemnym, naziemnych miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich przysługiwać będzie wyłącznie tym, którzy te prawa nabędą, -----

f) każdy z właścicieli lokalu mieszkalnego posiadający bezpośredni dostęp do balkonu/ogródka zobowiązany będzie do ich udostępnienia celem przeprowadzenia remontów i napraw części wspólnych budynku. -----

ust. 3. Nabywcy zobowiązują się do korzystania wyłącznie z wyżej oznaczonego *podziemnego miejsca parkingowego / naziemnego miejsca postojowego, komórki lokatorskiej / ogródka / balkonu*, zrzekają się prawa do korzystania z pozostałych podziemnych miejsc parkingowych/naziemnych miejsc postojowych/ogródków/balkonów, komórek lokatorskich i wyrażają zgodę na określenie przez **Dewelopera** sposobu korzystania z pozostałych podziemnych miejsc parkingowych / naziemnych miejsc postojowych/ ogródków / balkonów oraz komórek lokatorskich przez pozostałych nabywców udziałów w **nieruchomości wspólnej** związanej z lokalem poprzez przydzielenie im odpowiednich podziemnych miejsc parkingowych / naziemnych miejsc postojowych /ogródków / balkonów oraz komórek lokatorskich, oraz dokonanie stosownych wpisów w dziale III księgi wieczystej.-----

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

§ 13.

1. Deweloper oświadcza, że do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie sposobu zarządu, zarząd **nieruchomością wspólną** będzie sprawowany przez **Dewelopera** lub podmiot przez niego wskazany. -----

2. Deweloper przekaże zarząd **nieruchomością wspólną** w terminie trzech miesięcy od dnia powiadomienia o podjęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. -----

3. Nabywcy zobowiązują się ponosić koszty utrzymania **lokalu** oraz koszty zarządu **nieruchomością wspólną**, określone w ustawie o własności lokali od dnia protokolarnego wydania **lokalu** według następujących zasad: -----

a) w okresie pomiędzy odbiorem **lokalu**, a powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, **Nabywcy** będą uiszczać należności na rzecz **Dewelopera** według stosownych naliczeń dokonanych z uwzględnieniem takich wskaźników, jak powierzchnia lokalu, -----

b) w okresie po zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, **Nabywcy** będą uiszczać należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, stosownie do wskazań i wyliczeń dokonanych przez administratora. -----

4. Na pokrycie kosztów zarządu **nieruchomością wspólną** **Nabywcy** będą uiszczać zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Strony ustalają, że koszty zarządu **nieruchomością wspólną** nie mogą odbiegać od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali, przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu **nieruchomością wspólną** odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy. -----

RĘKOJMIA I GWARANCJA

§ 14.

1. Uprawnienia z tytułu rękojmi na **lokal** regulowane są właściwymi przepisami prawa. ----

2. W okresie rękojmi **Nabywcom** przysługuje prawo do żądania usunięcia wad **lokalu** stwierdzonych podczas odbioru oraz wad ukrytych, które ujawnią się w trakcie eksploatacji **budynku**, a które nie zostały spowodowane zachowaniem się lub działaniem **Nabywców**.

3. W przypadku nieprawidłowej eksploatacji powodującej zniszczenia, uszkodzenia elementów **lokalu**, **Deweloper** jest zwolniony od odpowiedzialności za zniszczone w ten sposób elementy **lokalu**. W przypadku opisanym w zdaniu poprzednim **Deweloper** może odmówić realizacji swych zobowiązań wynikających z niniejszego paragrafu. -----

4. Deweloper ponosi wobec **Nabywców** odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości według przepisów Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem, iż za wady nieruchomości oraz za wady elementów i urządzeń zamontowanych w **lokalu** - w okresie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od daty wydania **lokalu** lub zgodnie z gwarancją producenta - o ile taka zostanie przekazana **Nabywcom**. -----

5. Oświadczenie gwarancyjne **Dewelopera** lub oświadczenie gwarancyjne producenta elementów lub urządzeń zamontowanych w **lokalu**, zostaną przekazane **Nabywcom** w chwili wydania przedmiotów niniejszej umowy w posiadanie. -----

6. Deweloper nie odpowiada za wady lub usterki powstałe w wyniku użytkowania przedmiotu umowy niezgodnie z warunkami „Instrukcji użytkowania mieszkania” przekazanej **Nabywcom** w dniu protokolarnego wydania przedmiotów niniejszej umowy. -

ŻĄDANIE ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPIS ROSZCZENIA

§ 15.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej 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 następujące żądania skierowane do **Sądu Rejonowego w Pszczynie**: ---

I. o wpis w dziale III księgi wieczystej numer **KA1P/00035695/9** roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na rzecz: - zgodnie z treścią § 5 tego aktu, -----

II. o wpis w dziale III księgi wieczystej numer **KA1P/00035695/9** roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu niemieszkalnego (garażu podziemnego) i przeniesienie udziału wynoszącego/..... część w tym lokalu - na rzecz: - zgodnie z treścią § 5 tego aktu. -----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16.

Pisma i rachunki doręczane będą przez Strony na adresy wskazane w niniejszej umowie lub bezpośrednio stronom. O każdej zmianie adresu strony zobowiązują się niezwłocznie informować w formie pisemnej.-----

Za równoważną z korespondencją wysłaną drogą pocztową uznaje się korespondencję wysłaną drogą elektroniczną, wysłaną na adres:-----

Deweloper: biuro@halmex.pl,-----

Nabywcy:-----

§ 17.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa.-----

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy albo jej rozwiązanie wymagają dla swojej ważności formy aktu notarialnego.-----

§ 18.

1. Strony oświadczają, że koszty niniejszej umowy deweloperskiej, w tym koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą w równych częściach.-----

2. Strony postanawiają, że wypisy niniejszego aktu notarialnego mogą być wydawane Bankowi Spółdzielczemu w Tychach.-----

3. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani przez **Dewelopera**, iż administratorem ich danych osobowych jest Bank Spółdzielczy w Tychach, który może przetwarzać ich dane osobowe w celu wykonania niniejszej umowy, nadto że **Nabywcom** przysługuje prawo dostępu do treści danych, ich poprawiania oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych.-----

Nabywcy oświadczają, że na potrzeby realizacji niniejszej umowy wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Bank Spółdzielczy w Tychach, postanawiając jednocześnie, że Bank ten upoważniony jest do przechowywania ich danych osobowych.-----

4. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani przez **Dewelopera**, iż administratorem ich danych osobowych jest **Deweloper** - zgodnie z treścią klauzuli stanowiącej załącznik do wzoru umowy deweloperskiej.-----

§ 19.

Strony oświadczają, że postanowienia niniejszej umowy zmienione w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej będącej załącznikiem do prospektu informacyjnego oraz w stosunku do innych informacji zawartych w prospekcie informacyjnym wraz załącznikami, zostały podkreślone. -----

Nabywcy wyrażają zgodę na włączenie do treści niniejszej umowy zmian, o których mowa powyżej. -----

§ 20.

Notariusz pouczyła stawających: -----

- o treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych składanych przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----
- o treści art. 626¹⁰ Kodeksu postępowania cywilnego, -----
- o treści art. 394 Kodeksu cywilnego. -----

§ 21.

Notariusz poinformowała stawających o przepisach art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku o ochronie danych osobowych, a nadto dodała, że: -----

1. administratorem danych osobowych jest Kancelaria Notarialna Aleksandry Szafron - Sekty z siedzibą w Pszczynie, przy ulicy Piastowskiej numer 11, -----
2. podane dane będą przetwarzane w celu realizacji czynności notarialnych oraz obsługi Stron czynności notarialnych, -----
3. odbiorcą danych osobowych będą urzędy, organy, instytucje i inne podmioty, którym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa notariusz ma obowiązek przekazać dane osobowe, -----
4. podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, -----
5. dane będą przetwarzane przez czas wynikający z przepisów prawnych. -----

§ 22.

Stawający podają łączną wartość rynkową przedmiotów tej umowy na kwotę --

§ 23.

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2022 poz.111).-----

§ 24.

Pobrano gotówką od stron po połowie: -----

1. tytułem opłaty sądowej na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2024 roku, poz. 959 z późn. zm.) kwotę **2 x 150,00 zł** (sto pięćdziesiąt złotych), -----

2. tytułem taksy notarialnej na podstawie § 3 i § 6 pkt 15 a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) kwotę, -----

3. tytułem podatku od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 15a, 19a, 29a i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 z późn. zm.) kwotę -----

Łącznie pobrano kwotę -----

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

§ 25.

Notariusz zastrzegła, że podane w § 24 tego aktu kwoty nie obejmują: -----

- wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w kwocie **246,00 zł** (dwustu czterdziestu sześciu złotych), -

- kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów, -----

- opłaty w kwocie **5,00 zł** (pięciu złotych), ustalonej na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku (Dz. U. 2023 poz. 378) za umieszczenie w CREWAN elektronicznego wypisu niniejszego aktu notarialnego, -----

które to koszty pobrano w gotówką od stron po połowie. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy stawających i notariusza. -----

***Kancelaria Notarialna Aleksandra Szafron - Sekta
Notariusz,
43 – 200 Pszczyna ul. Piastowska 11***

Repertorium A numer/2026

Dokument ten stanowi wypis aktu notarialnego i na podstawie art. 109 Prawa o notariacie z dnia 14 lutego 1991 r. (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1001 z późn. zm.) ma moc prawną oryginału. ----

Pobrano:-----

- a. tytułem taksy notarialnej w myśl § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę, -----*
- b. tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 15, 19a, 29a i 146a ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. (Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 z późn. zm.) według stawki 23 % od kwoty wymienionej w pkt „a”, to jest kwotę -----*

Razem pobrano -----

Pszczyna, dnia -----

Wypis wydano: DEWELOPEROWI. -----

Notariusz
Aleksandra Szafron - Sekta