

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ..... (.....r.), przed notariuszem ....., w Kancelarii Notarialnej w Zielonej Górze, przy ulicy ....., stawili się: -----

1. Pan **Robert Krzysztof Wilczyński**, syn Edwarda i Marianny, zamieszkały w Zielonej Górze przy ulicy Mrągowskiej numer 12 mieszkania 12 (65-548 Zielona Góra), posiadający numer PESEL 68071204219, -----

oraz-----

2. Pani ....., córka ....., zamieszkała w ..... przy ulicy ..... numer .... (.....), posiadająca numer PESEL ....., -----

3. Pan ....., syn ....., zamieszkały w ..... przy ulicy ..... numer .... (.....), posiadający numer PESEL ....., -----

Dalej osoby wskazane w pkt. 2) i 3) zwane są łącznie jako „Nabywca”.

Stawający Robert Krzysztof Wilczyński (dalej również zwany „**Przedstawicielem Dewelopera**”) oświadcza, że przy niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: PKM Zachód spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Zielonej Górze, przy ulicy Mrągowskiej numer 2 (65-548 Zielona Góra), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 243638, REGON 080047404, NIP 926-159-56-81 (dalej zwanej również „**Deweloperem**”), stosownie do okazanej przy akcie Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego z dnia ..... roku (.....r.), z treści której wynika, że Robert Krzysztof Wilczyński jako członek zarządu

uprawniony jest do samodzielnej reprezentacji spółki.-----

Stawający Robert Krzysztof Wilczyński zapewnia, że nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jego prawidłowe umocowanie do reprezentacji Dewelopera oraz że stany wpisów w rejestrze przedsiębiorców są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i od chwili wydania odpisu z tego rejestru do chwili obecnej nie uległy zmianie, w szczególności, że nie ustała osobowość prawna Dewelopera.-----

Tożsamość Stawających notariusz ustaliła na podstawie dowodów osobistych: ad.1 seria .... numer ..... (ważny do .....), ad.2 seria ..... numer ..... (ważny do .....), ad.3 seria ..... numer ..... (ważny do .....).-----

Stawający ad.1 oświadcza, że używa pierwszego imienia.-----

## U M O W A D E W E L O P E R S K A

§ 1.1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

1) Deweloper w udziale wynoszącym 497001/719498 jest współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 1068/2 z obrębu 43, o obszarze 0,9435ha (dziewięćdziesiąt cztery ary trzydzieści pięć metrów kwadratowych), położonej przy ulicy Augustowskiej w Zielonej Górze, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą ZG1E/00102151/4 (w dalszej części zwana również „**Nieruchomością**”),

2) wpisu w dziale II tej księgi wieczystej na rzecz Dewelopera dokonano na podstawie: Umowy sprzedaży z dnia 24 stycznia 2011 roku sporządzonej przez Notariusza w Warszawie Teresę Dębską-Grelus akt notarialny Repertorium A numer 572/2011 („**Umowa**”), -----

3) Nieruchomość zabudowana jest obecnie dwoma – ujawnionymi w księdze wieczystej – budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej odpowiednio: 885,24m<sup>2</sup> (osiemset osiemdziesiąt pięć 24/100 metrów kwadratowych) i 885,24m<sup>2</sup> (osiemset osiemdziesiąt pięć 24/100 metrów kwadratowych), wybudowanymi przez Dewelopera w ramach realizacji Zadania 1 w Przedsięwzięciu Deweloperskim opisanym w dalszej części tej Umowy, w których to budynkach sukcesywnie wyodrębniane są lokale mieszkalne („**Zadanie 1**”);-----

4) pozostałymi współwłaścicielami wyżej opisanej Nieruchomości, są właściciele lokali na rzecz których ustanowiono odrębną własność, w przypisanych im udziałach w nieruchomości wspólnej,-----

5) w dziale III tej księgi wieczystej ujawnione są następujące wpisy:-----

a) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz UPC Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, polegająca na:-----

- prawie do przeprowadzenia przez Nieruchomość sieci telekomunikacyjnej, w

tym budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym urządzeń i osprzętu sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy; w pasie o szerokości 2,00 m wzdłuż linii jej przebiegu;-----

- prawie przesyłu mediów związanych z przeprowadzoną przez upc polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działalnością telekomunikacyjną, a także stałego i niezwłocznego dostępu do nieruchomości ( w tym wejścia i wjazdu sprzętem w celu dokonania czynności związanych z wykonaniem wskazanych prac w pasie o szerokości 2,00 m wzdłuż linii przebiegu infrastruktury telekomunikacyjnej.-----

b) nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Ostrowski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegająca na:-----

- prawie korzystania z nieruchomości w pasie o szerokości 2,00 m wzdłuż linii przebiegu sieci teletechnicznej, a także prawie korzystania z budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 2 i nr 3 posadowionych na przedmiotowej nieruchomości w celu wybudowania, a następnie konserwacji i naprawy sieci teletechnicznej;-----

- obowiązku obecnych lub przyszłych współużytkowników nieruchomości i budynków na niej posadowionych, powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiałyby dostęp do urządzeń przesyłowych ( sieci teletechnicznej) wybudowanej przez ostrowski spółka z o. o z siedzibą w Warszawie.-----

c) nieodpłatna i bezterminowa służebność przesyłu na rzecz Elektrociepłowni „Zielona Góra” Spółka Akcyjna z siedzibą w Zielonej Górze oraz jej następców prawnych, polegająca na założeniu i przeprowadzeniu ciepłociągu na terenie nieruchomości, a także niezakłóconym używaniu ciepłociągu i przesyłu energii, jak również niezakłóconym dostępie do ciepłociągu i węzła cieplnego, w celu wykonania konserwacji, remontów i wymiany oraz bieżącej obsługi związanej z eksploatacją i usuwaniem awarii, z ograniczeniem tego prawa do pasa gruntu zajmowanego przez sieć ciepłą szerokości nie większej niż 5 metrów;-----

d) bezterminowa służebność przesyłu na rzecz spółki Zielonogórskie Wodociągi i Kanalizacja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Zielonej Górze oraz jej następców prawnych, polegająca na prawie korzystania z gruntu i budynku w zakresie niezbędnym dla wybudowania na nieruchomości, związanych z działalnością tego przedsiębiorcy urządzeń oraz zapewnienia prawidłowego zgodnego z przeznaczeniem, funkcjonowania urządzeń już na niej wybudowanych, stanowiących własność tego przedsiębiorcy /w szczególności ich eksploatacji, konserwacji i napraw/,a także prawie wjazdu na działkę sprzętem ciężkim w przypadku awarii lub konieczności przeprowadzenia robót remontowych;-----

e) Prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych numer 21, 7, 22, 18, 14, 19, 25, na rzecz właścicieli lokali w budynku numer 3,-----

f) Roszczenia i wzmianki dotyczące wniosków o wpis roszczenia o wyodrębnienie lokali mieszkalnych na rzecz poszczególnych nabywców, wynikające z zawartych umów

deweloperskich, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy,-----

6) Dział IV powołanej księgi wieczystej nie zawiera wpisów

7) w księdze tej, poza opisanymi powyżej, żadnych innych wpisów ani wzmianek o wnioskach nie ma. -----

Przy niniejszej czynności okazano wydruk księgi wieczystej numer ZG1E/00102151/4 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia .....

2. Przedstawiciel Dewelopera zapewnia dalej, że: -----

1) Deweloper nabył prawo własności opisanej wyżej Nieruchomości od Prywatnej Korporacji Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie Umowy powołanej w paragrafie 1 ustęp 1 punkt 2 niniejszego aktu; -----

2) Prawo własności nieruchomości nie jest kwestionowane przez żadne osoby trzecie w toku jakiegokolwiek postępowania sądowego lub administracyjnego oraz nie są wiadome przypadki ani zamiar podnoszenia jakichkolwiek roszczeń co do nieruchomości lub jej części przez byłych właścicieli, użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, -----

3) nieruchomość ta ma zapewniony, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dostęp do drogi publicznej, -----

4) nieruchomość ta jest wolna – poza opisanymi powyżej - od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich, nie toczą się wobec niej żadne postępowania egzekucyjne ani wywłaszczeniowe, nie toczy się także postępowanie o scalenie lub podział ani postępowanie rozgraniczeniowe,

5) wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości były regulowane i z tego tytułu nie istnieją żadne zaległości, -----

6) Deweloper nie zalega z zapłatą podatków ani innych świadczeń publicznoprawnych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową, nie zachodzą też inne okoliczności, które uzasadniałyby wpis hipoteki przymusowej, ---

7) Deweloper nie jest dłużnikiem żadnej osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu ani też nie toczy się wobec niego żadne postępowanie mogące mieć wpływ na skutki wynikające z zawarcia niniejszej umowy, -----

8) do zawarcia niniejszej umowy wymagana jest zgoda Wspólników Dewelopera, która została wyrażona w uchwale numer 6/2012 powziętej w dniu 24 kwietnia 2012 roku przez Wspólników Spółki PKM Zachód spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Uchwała Wspólników”), zaś poza powołaną zgodą Wspólników Dewelopera – stosownie do treści umowy spółki Dewelopera - do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Dewelopera; przedmiotowa Uchwała wspólników do dnia dzisiejszego nie została zmieniona ani uchylona; -----

9) Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie ogłoszono jego upadłości ani też nie

wszczęto postępowania naprawczego lub innego związanego z niewypłacalnością, jak również nie toczy się postępowanie w tym przedmiocie ani też nie istnieją podstawy do jego wszczęcia, -----

10) zakres działalności gospodarczej Dewelopera obejmuje między innymi zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek a w związku z wymienioną działalnością Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz. U. Numer 54, poz. 535, ze zm.) i nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku, -----

11) stany wpisów w powołanej księdze wieczystej są – z zastrzeżeniem zmian opisanych powyżej - zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i od chwili wydania odpisu tej księgi nie uległy zmianie. -----

**§ 2.1.** Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

1) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, otrzymał ostateczną Decyzję o pozwoleniu na budowę Nr 302/11 z dnia 3 czerwca 2011 roku wydanej przez Prezydenta Miasta Zielona Góra zmienionej ostateczną decyzją nr 705/2013 z dn. 28.11.2013r. na rzecz PKM Zachód spółka z ograniczoną odpowiedzialnością udzielającej pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych numer 1-6 typ 1, numer 7-10 typ 2, garaży P1 i P2 wraz z zagospodarowaniem terenu i drogami zmienionej ostateczną decyzją Nr 394/15 z dn. 26.05.2015r. wydana przez Prezydenta Miasta Zielona Góra, zmiana decyzji PM Zielona Góra z dn. 03.06.2011r. pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1-6 typ I, nr 7-10 typ II, garaży P1 i P2 wraz z zagospodarowaniem terenu i drogami na działce 1068, Obr. 43 przy ul. Augustowskiej, w następujący sposób: zatwierdzono projekt budowlany zamienny budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1 na terenie działki nr ew. 1068/2 (przed podziałem 1068) Obr. 43 przy ul. Augustowskiej w Zielonej Górze wraz ze zmianami w zakresie zagospodarowania terenu oraz zmienionej ostateczną decyzją Nr 503/15 z dn. 24.06.2015r. wydana przez Prezydenta Miasta Zielona Góra, zmiana decyzji PM Zielona Góra z dn. 03.06.2011r. pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1-6 typ I, nr 7-10 typ II, garaży P1 i P2 wraz z zagospodarowaniem terenu i drogami na działce 1068, obr. 43 przy ul. Augustowskiej, w następujący sposób: zatwierdzono projekt budowlany zamienny i udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4 na terenie działki nr ew. 1068/2 (przed podziałem 1068) obr. 43 przy ul. Augustowskiej w Zielonej Górze wraz ze zmianami w zakresie zagospodarowania terenu oraz zmienionej ostateczną decyzją Nr 612/15 z dn. 28.07.2015r. wydana przez Prezydenta Miasta Zielona Góra, zmiana decyzji PM Zielona Góra z dn. 03.06.2011r. pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1-6 typ I, nr 7-10 typ II, garaży P1 i P2 wraz z zagospodarowaniem terenu i drogami na działce 1068, obr. 43 przy ul. Augustowskiej, w następujący sposób: zatwierdzono projekt budowlany zamienny i udzielono pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 5 na terenie działki nr ew. 1068/2 (przed podziałem 1068) obr. 43 przy ul. Augustowskiej w Zielonej Górze wraz ze zmianami w zakresie zagospodarowania

terenu. Wszystkie decyzje są ostateczne i zwane łącznie „**Decyzja o pozwoleniu na budowę**”.

2) rozpoczął Przedsięwzięcie Deweloperskie, które realizuje etapami, zwanymi w dalszej części Zadaniem. Deweloper wybudował na Nieruchomości w I etapie realizacji wyżej opisanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego to jest w ramach **Zadania 1** dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o numerach projektowych 2 /dwa/ i 3 /trzy/, przy czym budynek numer 2 posiada adres Augustowska 3 /trzy/ a budynek nr 2 – Augustowska 1 /jeden/. Kolejnym etapem („**Zadanie 2**”) jest realizacja budowy budynku wielorodzinnego o numerze projektowym 1 /jeden/ („**Budynek**”) zgodnie z numeracją z projektu architektoniczno-budowlanego posiadającego adres Augustowska 5. Pozostałe etapy zostaną zrealizowane jako kolejne Zadania. -----

3) nieruchomość wspólną stanowiąc będą: prawo własności Nieruchomości oraz wszelkie części posadowionych na niej Budynków i innych urządzeń, jakie nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i nie wchodzi w skład lokali („**Nieruchomość Wspólna**”), -----

3) rozpoczęcie prac budowlanych na Nieruchomości dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło **22 października 2012 roku**, natomiast termin rozpoczęcia prac budowlanych dla Zadania 2 ustalony został na dzień **15 lipca 2015 roku** zaś planowany termin ich zakończenia dla Zadania 2 ustalony został na dzień **30 września 2016 roku**, przez co Deweloper rozumie zgłoszenie do odbioru robót budowlanych potwierdzone wpisem do dziennika budowy,-----

4) ze sprzedaży na rzecz Nabywcy wyłączone będą sieci energetyczne, ciepłownicze z węzłem cieplnym, telekomunikacyjne i multimedialne wykonane na terenie działki 1068/2. Wyłączone są również wodociąg i kanalizacja na terenie działki wykonane przez Dewelopera do dalszej odsprzedaży innemu podmiotowi. -----

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

1) Deweloper sporządził prospekty informacyjne dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Zadania 2 (łącznie dalej zwane „**Prospektem Informacyjnym**”), które stanowią Załącznik numer 1 do niniejszej umowy, -----

2) przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper przekazał Nabywcy Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami) do chwili obecnej nie został on zmieniony, a złożone w treści niniejszej umowy oświadczenia Dewelopera są zgodne z jego treścią,-----

3) przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper udostępnił Nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Zadania nr 2 w zakresie wynikającym z Prospektu Informacyjnego, które to informacje do chwili obecnej nie uległy zmianie, -----

4) przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z dokumentami wymienionymi w treści art. 21 ustawy z dnia 11 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Numer 232, poz. 1377) („**Ustawa**

deweloperska”). -----

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza dalej, że w związku z faktem iż w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego rozpoczęcie sprzedaży w rozumieniu Ustawy deweloperskiej nastąpiło przed dniem wejścia w życie, to jest przed dniem dwudziestego dziewiątego kwietnia dwa tysiące dwunastego roku (2012-04-29), do Zadania nr 2 nie stosuje się środków ochrony, o których mowa w art. 4 Ustawy deweloperskiej. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza dalej, że: -----

1) na ..... kondygnacji (..... piętrze) Budynku przy ul. Augustowskiej numer 5 realizowanego w ramach „Zadania 2” usytuowany będzie między innymi samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym ..... (.....) o powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup> (.....metra kwadratowego), składający się z ..... pokoi, ....., do którego to lokalu przynależć będzie komórka lokatorska oznaczona numerem .... (.....) o powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup> (.....metra kwadratowego), usytuowana na -1 kondygnacji (piwnica) tegoż budynku (**„Lokal”**), zaznaczone na rzutach kondygnacji. -----

Powyższa powierzchnia użytkowa Lokalu została podana na podstawie danych zawartych w zamiennym projekcie architektoniczno-budowlanym.-----

Ostateczny numer Lokalu i przynależnej do niego komórki lokatorskiej ustalony zostanie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dla Budynku;-----

- do Lokalu przylega balkon/loggia/półloggia o powierzchni .....m<sup>2</sup>,-----

- rzuty opisanego lokalu wraz z komórką lokatorską jako pomieszczeniem przynależnym stanowią Załączniki nr 2 do niniejszej umowy i są tożsame z rzutami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy,-

2) udział w Nieruchomości Wspólnej związany z własnością Lokalu będzie odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z pomieszczeniami przynależnymi), budowanych na Nieruchomości Wspólnej i obliczony będzie zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali po zakończeniu budowy i wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej (**„Udział w Nieruchomości Wspólnej”**), -----

3) na nieruchomości 1068/2 zostały wybudowane dwa budynki wielorodzinne przy ul. Augustowskiej 1 i 3 w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 1. W związku z powyższym z dniem 28 lutego 2014 roku została zawiązana Wspólnota Mieszkaniowa. Na dzień zawarcia niniejszej umowy Zarządcą Wspólnoty jest Jan Marek prowadzący firmę Resurs Jan Marek przy ulicy Energetyków numer 7 w Zielonej Górze. Deweloper informuje, że dokumenty organizacyjne wspólnoty znajdują się w biurze Zarządcy, gdzie Nabywca może się z wymienionymi dokumentami zapoznać. Po zawarciu umowy przenoszącej własność Nabywca stanie się członkiem istniejącej już wspólnoty i będzie zobowiązany do przestrzegania zasad opisanych w dokumentach organizacyjnych, m.in. regulaminach i uchwałach -----

5. Przy niniejszym akcie okazane zostały następujące dokumenty: -----

1) wypis i wyrys z rejestru gruntów, wydany przez Prezydenta Miasta Zielona Góra według stanu na dzień (...) (...), znak: (...), z treści którego między innymi wynika, iż działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 1068/2 z obrębu 43 położona w Zielonej Górze przy ul. Augustowskiej, zawiera obszar 9.435 m<sup>2</sup> i stanowi grunty: tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane (oznaczenie użytków (B, Bp),-----

2) ostateczna decyzja 302/11 z 03 czerwca 2011 roku (trzeciego czerwca dwa tysiące jedenastego roku) wydana przez Prezydenta Miasta Zielona Góra, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1-6 typ 1, nr 7-10 typ 2, garaży P1 i P2 wraz z zagospodarowaniem terenu i drogami zmieniona decyzją nr 705/2013 z dn. 28.11.2013r. następnie zmieniona decyzją nr 394/15 z dn. 26.05.2015 r. oraz zmieniona decyzją Nr 503/15 z dn. 24.06.2015r. oraz zmieniona decyzją Nr 612/15 z dn. 28.07.2015r (zwane łącznie „**Decyzja o pozwoleniu na budowę**”),-----

3) Uchwała Wspólników Dewelopera numer 6/2012 z dnia dwudziestego czwartego kwietnia dwa tysiące dwunastego roku (24.04.2012r.), -----

§3. Stawający ..... – „Nabywca” oświadczają, że:

1. zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia niniejszej umowy, projektem architektoniczno-budowlanym z późniejszymi zmianami, w tym w szczególności planowanego Budynku oraz usytuowaniem Lokalu w Budynku i jego funkcjonalnością i treść tę akceptują -----

2. znają i akceptują położenie, obszar, granice, sąsiedztwo oraz stan prawny Nieruchomości, -----

3. potwierdzają, iż Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy przekazał im Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, z treścią których zapoznali się, a ponadto potwierdzają, iż zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się i zapoznali się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z dokumentami wymienionymi w treści art. 21 Ustawy deweloperskiej i przed dniem zawarcia niniejszej umowy z treścią tych dokumentów się zapoznali, -----

4. potwierdzają, iż przed dniem zawarcia niniejszej umowy Deweloper przekazał im szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Zadania 2, ---

5. przyjmują do wiadomości i akceptują, że w związku z faktem, że w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego rozpoczęcie sprzedaży w rozumieniu Ustawy deweloperskiej nastąpiło przed dniem wejścia w życie, to jest przed dniem dwudziestego dziewiątego kwietnia dwa tysiące dwunastego roku (2012-04-29), do Zadania 2 nie stosuje się środków ochrony, o których mowa w art. 4 Ustawy deweloperskiej, -----

6. zapoznali się ze standardem wykończenia i wyposażenia Budynku stanowiącym Załącznik numer 3 do niniejszej umowy i stan ten akceptują, -----

7. przyjmują do wiadomości, iż wskazana w niniejszej umowie i załącznikach do niej powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ostatecznie obliczona w oparciu o obmiar dokonany przez uprawnionego inżyniera lub geodetę po wybudowaniu Lokalu w oparciu o



normę PN-ISO 9836:1997, z tym zastrzeżeniem, że powierzchnia balkonów będzie podawana oddzielnie i nie będzie wliczana do powierzchni użytkowej Lokalu. Jeżeli po dokonaniu obmiaru powierzchni Lokalu przez uprawnionego inżyniera budowlanego lub geodetę, powierzchnia będzie większa od wskazanej w niniejszej Umowie maksymalnie o 2% , Deweloper nie dokona z tego tytułu korekty w cenie przedmiotu umowy tj. nie zwróci się o dopłatę do Nabywcy. W przypadku gdy po dokonaniu obmiaru, o którym mowa w zdaniu powyżej, powierzchnia Lokalu będzie mniejsza niż wskazana powyżej z uwzględnieniem tolerancji maksymalnie o 2%, Spółka dokona stosownej korekty ceny. Korekta ta będzie polegała na zmniejszeniu ceny Lokalu w ten sposób, że pierwotnie ustalona cena pomiędzy Stronami zostanie pomniejszona o iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu wskazaną w niniejszej umowie i powierzchnią z inwentaryzacji a ustaloną pomiędzy Stronami ceną 1m<sup>2</sup> (jednego metra kwadratowego) powierzchni użytkowej Lokalu. Strony ustalają, że dla potrzeb dokonania korekty, o której mowa w zdaniu poprzedzającym przyjmują, że cena 1m<sup>2</sup> Lokalu wynosi ..... złotych brutto (słownie złotych:.....). Jeżeli po dokonaniu obmiaru powierzchni Lokalu przez uprawnionego inżyniera budowlanego lub geodetę, powierzchnia Lokalu będzie większa bądź mniejsza od wskazanej w niniejszej Umowie o ponad 2 % – Nabywcy służyć będzie prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy – w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takiej zmianie powierzchni Lokalu. Jeżeli Nabywca z prawa do odstąpienia od Umowy nie skorzysta – do rozliczenia różnicy powierzchni Lokalu odpowiednie zastosowanie znajdzie zdanie poprzednie niniejszego ustępu.

8. zostali poinformowani przez Dewelopera o konieczności ustanowienia na gruncie służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów i wyrażają na to zgodę, ----

9. posiadają środki finansowe wymagane w celu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy – bądź: środki finansowe wymagane w celu wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy pochodzą z kredytu bankowego,-----

10. w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój wspólności ustawowej nie zmieniony umową, ani orzeczeniem sądu; na wypadek gdyby z jakichkolwiek powodów ustrój ten uległ zmianie Pan ..... oraz Pani ..... łącznie zwani Nabywcą na gruncie niniejszej Umowy przyjmują, że ich prawa i obowiązki z tej Umowy mają i będą mieć na przyszłość charakter solidarny / oświadczą, iż jest stanu wolnego / oświadczą, że pozostaje w związku małżeńskim, a w jego / jej małżeństwie panuje ustrój rozdzielności majątkowej-----

11. przyjmują do wiadomości wszelkie oświadczenia Dewelopera złożone w treści niniejszej umowy i nie zgłaszają względem nich jakichkolwiek zastrzeżeń,----

12. wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych niezbędnych do realizacji procesu sprzedaży Lokalu przez spółkę Dewelopera (zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. – o ochronie danych osobowych Dz. U. Numer 133 poz. 883 z późniejszym zmianami), -----

§4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, :-----

1. że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Budynku, uzyskania decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie,-

2. a po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności Lokalu Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia na Nabywcę wolnego od obciążeń hipotecznych Lokalu wraz ze wszelkimi prawami związanymi z jego własnością, w tym wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za cenę łączną w kwocie brutto .....zł (..... złotych) w terminie do dnia **31 grudnia 2016 roku**-----

3. że na Nieruchomości zostaną/mogą zostać ustanowione stosowne ograniczone prawa rzeczowe na rzecz dostawców mediów w celu zapewnienia prawidłowej infrastruktury i funkcjonowania przedmiotowej inwestycji. Nabywca oświadcza, że powyższe akceptuje.-----

§ 5. Nabywca oświadcza, że: -----

1. Lokal wraz ze wszelkimi prawami związanymi z jego własnością za podaną wyżej cenę brutto, we wskazanym terminie nabędzie do majątku objętego ustawową wspólnością majątkową małżeńską / do majątku odrębnego.-----

2. znany jest im fakt, iż właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych korzystają - z wyłączeniem innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z przylegających do ich lokali balkonów/loggii/półloggii oraz właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach przy ul. Augustowskiej 1 i 3 zlokalizowanych na Nieruchomości Wspólnej korzystają z wyłączeniem innych współwłaścicieli z miejsc postojowych nr: 21, 7, 22, 18, 14, 19, 25, 24, 23, 12, 4, 13, 5, 11, 8, 10, 2, 57, 9, 15, 56, 20, 61, 60, 58, 3, 55, 69 ujawnionych i nieujawnionych w dziale III księgi wieczystej ZG1E/00102151/4

3. w Umowie Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu i Przeniesienia Prawa Jego Własności wraz z prawami związanymi (dalej: Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu) wyrazi zgodę na ustalenie i zmianę przez Dewelopera z pozostałymi nabywcami i właścicielami poszczególnych lokali sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie pozostałych jej części (naziemne miejsca postojowe, balkon/loggia/półloggia) – według wyboru Dewelopera oraz na dokonywanie cesji prawa do korzystania z pozostałych naziemnych miejsc postojowych, balkonów/loggii/półloggia na rzecz poszczególnych nabywców Lokali.

4. Nabywca oświadcza ponadto, że w Umowie Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu zobowiązuje się wyrazić zgodę i udzielić przedstawicielowi Dewelopera pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw oraz reprezentowania drugiej strony czynności i działania jako druga strona czynności) – do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego lokalu w Przedsięwzięciu Inwestycyjnym - do: -----

1) składania wszelkich oświadczeń i dokonywania wszelkich czynności w związku z realizacją Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w tym również w ramach wszelkich

postępowań sądowych i administracyjnych, -----

2) odpowiedniej zmiany udziałów w Nieruchomości Wspólnej w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokali usytuowanych w Budynku bądź w innych budynkach realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego - w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie architektoniczno-budowlanym, -----

3) ustanowienia, zmiany, zrzekania się ustanowionych na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych (służebności gruntowych, służebności przesyłu, praw użytkowania) - w celu dostawy mediów oraz w celu zapewnienia infrastruktury i komunikacji w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego prowadzonego przez Dewelopera na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym: 1068/2 oraz 1068/1. -----

5. Nabywca oświadcza także, że w Umowie Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu udzieli Deweloperowi prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane.

§6. Strony zgodnie postanawiają, że Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu zostanie zawarta w terminie nie później niż do dnia **31 grudnia 2016 r.**, o ile: -----

1) Deweloper uzyska zaświadczenie stwierdzające, że Lokal jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 powołanej ustawy o własności lokali oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu, -----

2) Strony dokonają Odbioru Lokalu (jak zdefiniowano to poniżej w §10 niniejszego aktu), -----

3) Nabywca ureguluje wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z niniejszej umowy. -----

§7.1. Strony zgodnie postanawiają, że o terminie zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę. Data zawarcia tej umowy przypadać będzie nie wcześniej niż czternastego dnia od doręczenia Nabywcy zawiadomienia. -----

2. Strony umawiają się zgodnie, że Umowa Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu zostanie zawarta przed czyniącą notariusz lub jej zastępcą. -----

3. Strony uzgadniają, że koszty związane z zawarciem Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu, to jest wynagrodzenie notariusza brutto, opłaty sądowe oraz koszt sporządzenia wypisów aktu notarialnego, w tym jeden egzemplarz dla Dewelopera i odpisów załączników do wniosków wieczystoksięgowych poniesie Nabywca.

4. Strony zobowiązują się w Umowie Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu dokonać podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwać: -----

1) prawo do korzystania z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z przylegającej do Lokalu balkonu/loggii/półloggii, o której mowa w § 2 ust. 4 pkt 1) powyżej.-----

2) prawo do korzystania z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z wydzielonego miejsca postojowego numer .... (.....). Lokalizację miejsca postojowego przedstawiono w Załączniku numer 4 do niniejszej umowy\* *zapis*

alternatywny do wykreślenia, jeżeli Nabywca nie nabywa prawa do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego – wraz z zapisem § 8 ust. 1 – we wskazywanym do wykreślenia zakresie .

a ponadto w przedmiotowej Umowie w pozostałym zakresie co do Nieruchomości Wspólnej

- a) Nabywca wyrazi zgodę na ustalanie i zmianę przez Dewelopera jako dotychczasowego właściciela Nieruchomości sposobu korzystania z pozostałych części Nieruchomości Wspólnej (naziemne miejsca postojowe, balkon/loggia/półloggia);
- b) Nabywca zaakceptuje fakt, że prawo do wyłącznego korzystania z poszczególnych części Nieruchomości Wspólnej będą mieli współwłaściciele, na rzecz których takie prawo zostało ustanowione;
- c) Nabywca zaakceptuje fakt, iż do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu w Przedsięwzięciu Deweloperskim prawo do wyłącznego korzystania z pozostałych części Nieruchomości Wspólnej nie przyznanych Nabywcom, będzie przysługiwało wyłącznie Deweloperowi. -----

**§8.1.** Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że łączna cena za lokal wraz z prawami związanymi wynosi .....zł (.....) brutto („Cena”) i zawiera podatek VAT w wysokości 8% oraz odpowiada ona ich wartości rynkowej. W skład Ceny wchodzi cena za Lokal Mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnica) i prawami związanymi (udział w częściach wspólnych i w gruncie oraz prawo do wyłącznego korzystania z balkonu związanego z lokalem oraz prawo do wyłącznego korzystania z zewn. miejsca postojowego nr ..... na zewnętrznym parkingu osiedlowym w ramach podziału Nieruchomości Wspólnej)\*zapis w zakresie ceny za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego do wykreślenia w razie, gdy Nabywca nie nabywa tego prawa – wraz z zapisem § 7 ust. 4 pkt 2 -----

**2.** Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do wpłaty na poczet Ceny zaliczek, których wysokość i terminy płatności zostały określone w poniższym harmonogramie płatności oraz Załączniku numer 5 do niniejszego aktu, z tym zastrzeżeniem, że pierwsza część ceny w kwocie .....zł stanowić będzie zadatek, albowiem Strony oświadczają, że do wszystkich skutków prawnych związanych z zapłatą tej kwoty, z chwilą jej wpłaty, stosować będą w całości art. 394 Kodeksu Cywilnego – dotyczący zadatku. -----

**3.** Nabywca zobowiązuje się do uiszczania zadatku i zaliczek na poczet Ceny przelewami na rachunek bankowy Dewelopera, to jest Rachunek nr **28 1020 3408 0000 4402 0284 1005** prowadzonym przez **PKO BP SA**, ----

**4.** Celem uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że dniem wpłaty przez Nabywcę każdej z należności związanych z niniejszą umową będzie dzień uznania rachunku bankowego Dewelopera pełną kwotą. -----

**5.** Strony oświadczają, że w przypadku opóźnienia się przez Nabywcę z zapłatą na poczet Ceny, Deweloper uprawniony jest do naliczenia odsetek ustawowych od kwoty zaległości. -----

6. Cena określona w ustępie 1 niniejszego paragrafu, poza przypadkiem opisanym w § 3 ust. 7 nin. Umowy, może ulec zmianie w przypadku, gdy przed zapłatą całości Ceny ulegnie podwyższeniu wysokość stawki podatku VAT; wówczas pozostała do zapłaty kwota z tytułu Ceny (zaliczek na Cenę) może ulec podwyższeniu o kwotę stanowiącą równowartość zmienionego podatku VAT od niezapłaconej części Ceny. O ile Deweloper zwróci się do Nabywcy o uzupełnienie różnicy wynikającej ze wzrostu Ceny, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o podwyższeniu Ceny spowodowanej wzrostem stawki podatku VAT. W takim przypadku (odstąpienia) Deweloper zwróci Nabywcy otrzymane od niego wpłaty w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy; ---

**§9.1.** Nabywca, za zgodą Dewelopera i na warunkach z nim uzgodnionych, może w trakcie wykonywania niniejszej umowy zlecić dokonanie zmian w Lokalu, pod warunkiem zaakceptowania możliwości wykonania takich zmian przez Generalnego Wykonawcę Zadania i Projektanta. Zaproponowane przez Nabywcę zmiany nie mogą być istotnym odstępniem od zatwierzonego projektu budowlanego Budynku oraz Lokalu lub innych warunków pozwolenia na budowę, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane. Nabywca uzgodni wstępnie z Inspektorem Nadzoru Dewelopera, z Kierownikiem Budowy lub z inną osobą wskazaną przez Dewelopera oraz Projektanta rodzaj i zakres planowanych zmian oraz ustali możliwość ich wprowadzenia na określonym etapie budowy. Uznane wstępnie przez Inspektora Nadzoru, Kierownika Budowy lub innego przedstawiciela oraz Projektanta, jako możliwe do wprowadzenia zmiany w Lokalu, Nabywca prześle Inwestorowi w formie architektonicznego projektu wykonawczego obejmującego określenie proponowanych przez niego prac względnie w formie szczegółowego opisu, umożliwiającego precyzyjną wycenę wprowadzanych zmian, a także umożliwiającego wykonanie przez Generalnego Wykonawcę Zadania wprowadzonych zmian. Na podstawie przekazanego przez Nabywcę projektu, Deweloper przygotuje Nabywcy ofertę wykonania proponowanych zmian, zawierającą cenę i termin wykonania. Przedłożona przez Dewelopera oferta wymagała będzie pisemnej akceptacji Nabywcy. -----

2. Na wniosek Nabywcy Deweloper może odstąpić od wykonywania określonych prac w Lokalu, o ile zaniechanie ich wykonania nie będzie sprzeczne ze sztuką budowlaną i wymogami bezpieczeństwa o ile nie zostały jeszcze wykonane i pod warunkiem uzyskania akceptacji ze strony Generalnego Wykonawcy Zadania 2 i Projektanta. Nabywca prześle Inwestorowi na piśmie lub e-mail w formie szczegółowego opisu, zakres prac od wykonania których Deweloper ma odstąpić, umożliwiający precyzyjną identyfikację i wycenę tychże zmian, a także umożliwiający wykonanie przez Generalnego Wykonawcę Zadania 2 proponowanych zmian. Szczegółowe ustalenie zakresu prac, od których wykonania w Lokalu Deweloper na wniosek Nabywcy może odstąpić, zostanie określone w odrębnym pisemnym Porozumieniu. W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, iż odstąpienie przez Dewelopera od wykonania określonych prac w Lokalu na wniosek Nabywcy, nie rodzi po stronie Nabywcy jakichkolwiek roszczeń wobec Dewelopera, w tym

w szczególności nie wpływa na obniżenie Ceny określonej w niniejszej umowie, ani nie rodzi po stronie Dewelopera obowiązku zwrotu Nabywcy z tego tytułu jakichkolwiek kwot wpłaconych na poczet Ceny zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy. -----

3. Wszelkie koszty związane z wykonaniem lub zaniechaniem wykonania przez Dewelopera na wniosek Nabywcy prac zamiennych, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, ponoszone będą przez Nabywcę dodatkowo i nie wchodzi do ustalonej w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy Ceny. Warunkiem przystąpienia przez Dewelopera do wykonywania lub zaniechania prac wskazanych w ust. 1 i 2 powyżej, jest: -----

1) zawarcie przez Strony dodatkowego Porozumienia w formie pisemnej określającego między innymi: zakres prac, termin ich wykonania oraz wysokość dodatkowego wynagrodzenia należnego Deweloperowi za ich wykonanie lub zaniechanie wykonania, a także ewentualne inne warunki niezbędne do wykonania prac oraz -----

2) wpłata na rachunek wskazany przez Dewelopera w Porozumieniu opisanym w ust. 1. powyżej uzgodnionej pomiędzy Stronami pełnej kwoty odpłatności za uzgodnione prace zamienne. -----

4. Jeżeli zakres wnioskowanych przez Nabywcę prac o którym mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu jest tego rodzaju, że zmianie miałyby ulec essentialia negoti (składniki przedmiotowo istotne) niniejszej Umowy – porozumienie takie zawierane będzie pod warunkiem uprzedniego spisania – w formie aktu notarialnego – aneksu do niniejszej Umowy; koszty spisania takiego aneksu ponosić będzie wówczas Nabywca. Odmowa zawarcia przez Dewelopera porozumienia w przedmiocie zmian, projektowych lub wykonania/zaniechania prac dodatkowych a także odmowa Dewelopera podjęcia wykonania / zaniechania prac dodatkowych z powodu braku wpłaty Nabywcy, o której mowa w ust. 3 powyżej nie rodzi po stronie Nabywcy jakichkolwiek roszczeń. -----

5. Deweloper nie ponosi żadnej odpowiedzialności i nie udziela żadnej gwarancji ani rękojmi na prawidłowe działanie i funkcjonowanie wszelkich materiałów lub elementów wyposażenia, użytych lub zainstalowanych w Lokalu w trakcie procesu budowlanego przez Nabywcę lub na jego zlecenie, nawet w przypadku, gdy przed ich zamontowaniem zostały one zaakceptowane przez Dewelopera, Generalnego Wykonawcę Zadania lub Projektanta. Materiały i elementy, o których mowa w zdaniu poprzedzającym zostaną użyte lub zainstalowane w Lokalu na wyłączne ryzyko i odpowiedzialność Nabywcy. -----

**§10.1.** Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że w terminie 7 dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, nie później niż do dnia **31.12.2016 roku** Deweloper wyznaczy Nabywcy termin odbioru Lokalu, pod warunkiem wcześniejszego uiszczenia przez Nabywcę całej Ceny oraz uzyskania przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku („Odbiór Lokalu”). O wyznaczonym odbiorze Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę pisemnie, e-mailem lub telefonicznie. W dniu Odbioru Lokalu, Lokal będzie znajdował się w stanie określonym w Załączniku nr 3 do niniejszej umowy; w dniu tym Strony potwierdzą także ostateczną powierzchnię użytkową Lokalu. Data Odbioru Lokalu wskazana przez Dewelopera będzie przypadać nie wcześniej niż 14

dnia po doręczeniu Nabywcy przez Dewelopera wezwania pisemnego telefonicznego lub na e-mail do Odbioru Lokalu. Odbiór Lokalu nastąpi w terminie wskazanym przez Dewelopera i zostanie stwierdzony protokołem odbioru podpisanym przez Nabywcę lub jego przedstawiciela oraz przedstawiciela Dewelopera (**„Protokół Odbioru”**). -----

2. Strony uzgadniają, że w razie stwierdzenia w trakcie Odbioru Lokalu wad i usterek Lokalu, zostaną one zapisane w Protokole Odbioru. Deweloper zobowiązany jest w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad i jej przyczynach. Deweloper zobowiązany jest w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady Lokalu. Jednakże jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin jej usunięcia wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

3. Stawający oświadczają, że podpisanie protokołu Odbioru Lokalu będzie równoznaczne z wydaniem Lokalu Nabywcy i z chwilą tą Deweloper umożliwi Nabywcy swobodny dostęp do Budynku w celu prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu. Prowadzone prace wykończeniowe nie mogą naruszać konstrukcji Budynku, jego urządzeń ani instalacji. Nabywca oraz jego wykonawcy zobowiązani są stosować się do poleceń Dewelopera dotyczących bezpieczeństwa i utrzymania porządku na Nieruchomości oraz w Budynku, a także przestrzegać regulaminów i Uchwał funkcjonującej już Wspólnoty Mieszkaniowej. -----

4. Wykonawcy Nabywcy zobowiązani są uzgodnić z Zarządcą miejsce, poza Lokalem, składowania materiałów budowlanych lub odpadów pochodzących z prac wykonywanych w Lokalu, przy czym w żadnym przypadku materiały te lub odpady nie mogą być składowane poza Lokalem w pomieszczeniach stanowiących części wspólne Budynku to jest holach, klatkach schodowych, na terenie przed Budynkiem. Wykonawcy Nabywcy mają obowiązek codziennego uprzątnięcia na własny koszt powierzchni wspólnych Budynku, a w szczególności klatek schodowych, korytarzy i wind z zabrudzeń wynikających z wykonywanych przez nich prac. -----

5. Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) wyrządzone w Budynku, poza Lokalem przez niego lub zatrudnionych przez niego Wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania Lokalu; -----

6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper ponosił będzie odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Bieg terminu dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady Lokalu rozpoczyna się z chwilą jego wydania Nabywcy, co potwierdzone zostanie Protokołem Odbioru zgodnie ust. 3 niniejszego paragrafu. -----

7. Nabywca oświadcza, że od dnia Odbioru Lokalu zobowiązuje się ponosić wszelkie koszty związane z utrzymaniem Lokalu, w tym podatki i koszty związane z

dostawą mediów oraz koszty utrzymania Nieruchomości Wspólnej (zarząd Nieruchomością Wspólną), które to koszty Nabywca zobowiązuje się uiszczać z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca. Koszty zarządu Nieruchomością Wspólną będą obliczane według stawek przyjętych w uchwałach tej wspólnoty, z którymi to Nabywca się zapoznał i je akceptuje. -

**§11.1.** Strony oświadczają, że Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia: -----

1) w przypadku, gdyby niniejsza umowa nie zawierała elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy deweloperskiej, -----

2) w przypadku, gdyby informacje zawarte w niniejszej umowie nie były zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i 19 Ustawy deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, -----

4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy, -----

5) jeżeli Prospekt Informacyjny nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy deweloperskiej. -----

6) W sytuacji wskazanej w § 3 ust 7 oraz w § 8 ust. 6 niniejszego aktu. -----

**2.** Strony oświadczają, że, Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy także w przypadku niezawarcia przez Dewelopera Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu w terminie określonym w niniejszej umowie. Jednakże przed skorzystaniem z prawa odstąpienia opisanego w zdaniu poprzedzającym Nabywca obowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na zawarcie Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu. -----

**§12.1.** Strony oświadczają, że Deweloper, z zastrzeżeniem ust 2 niniejszego paragrafu, jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku braku wpłaty przez Nabywcę którejkolwiek z kwot zaliczek na poczet Ceny w terminie i wysokości określonej w Załączniku numer 5 do niniejszej umowy mimo uprzedniego pisemnego wezwania Nabywcy przez Dewelopera do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy wezwania, chyba że niespełnienie świadczenia przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

**2.** Strony oświadczają, że Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku braku wpłaty przez Nabywcę zadatku w terminie i w wysokości określonej w Załączniku nr 5 do niniejszej umowy bez uprzedniego wezwania Nabywcy przez dewelopera do uiszczenia zaległości – stosownie do brzmienia art. 394 § 1 kodeksu cywilnego. -----

**3.** Strony oświadczają, że Deweloper jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub zawarcia Umowy Ustanowienia Odrębnej Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy



pisemnego wezwania w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

**§13.1.** Jednocześnie z zawarciem niniejszej Umowy Nabywcałoży do depozytu notarialnego czyniącej notariusz swoje oświadczenie złożone w formie z podpisem notarialnie poświadczonym zawierające bezwarunkową i nieodwołalną zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy. Czyniący notariusz będzie uprawniony i zobowiązany do wydania przedmiotowego oświadczenia Deweloperowi każdorazowo, gdy ten ostatni przedstawi mu oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny a także wówczas, gdy przedstawi swe własne to jest Dewelopera oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy skierowane do Nabywcy wraz z potwierdzeniem jego nadania na adres Nabywcy wskazany w komparycji niniejszego aktu. -----

**2.** W przypadku skutecznego odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zobowiązany jest zwrócić środki wpłacone przez Nabywcę po potrąceniu należnych mu kar, odsetek i ewentualnie innych opłat, w tym po potrąceniu zadatku jeżeli odstąpienie nastąpiło z winy nabywcy. Zwrot nastąpi w terminie 1 miesiąca od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----

**§14.** Każda ze stron zapłaci drugiej Stronie kary umowne za nieusprawiedliwione niestawienie na wyznaczony termin Odbioru Lokalu – w kwocie 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych); -----

**§15.1.** Strony postanawiają, iż wszelkie oświadczenia składane w związku z niniejszą umową przez którąkolwiek ze Stron będą dokonywane przez doręczenia drugiej Stronie za pokwitowaniem lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. -----

**2.** Pisma uważa się za doręczone w dacie pokwitowania, a w przypadku wysłania pisma listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – w dniu jego odebrania lub z upływem 14. (czternastego) dnia od pozostawienia przez operatora publicznego pierwszego zawiadomienia o złożeniu przesyłki w placówce pocztowej operatora publicznego. -----

**3.** Strony niniejszym wskazują adresy do korespondencji (także sądowej) jak w komparycji aktu. -----

**§16.1.** Każda ze Stron ma prawo do przeniesienia jej praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy tylko za uprzednią zgodą drugiej wyrażoną na piśmie. Druga Strona może odmówić zgody tylko z uzasadnionej przyczyny. -----

**2.** Strony zastrzegają formę aktu notarialnego dla umowy przeniesienia praw i obowiązków, o której mowa w ust. 1. Powyższe zastrzeżenie (także co formy wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu) nie dotyczy powierniczego przelewu wynikających z niniejszej umowy wierzytelności Dewelopera wobec Nabywcy na rzecz banku finansującego inwestycję jak również przelewu mogących wynikać z niniejszej umowy wierzytelności Nabywcy wobec Dewelopera na rzecz banku udzielającego Nabywcy kredytu na zakup Lokalu. -----

§17. Notariusz pouczyła Stawających o: -----

- skutkach prawnych wynikających z umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w tym w szczególności o treści i skutkach wynikających z ustawy z dnia 11 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), w szczególności art. 4, 22, 23, 28, 29 i 31 tejże ustawy, -----

- ryzyku nieskuteczności niniejszej umowy, gdyby oświadczenie Spółki o rozpoczęciu sprzedaży przed dniem 29 kwietnia 2012 r. nie odpowiadało prawdzie,-

- odpowiedzialności karnej za podanie nieprawdziwych informacji lub zatajanie prawdziwych informacji przez osobę odpowiedzialną za informacje zawarte w prospekcie zgodnie z art. 33 ustawy deweloperskiej, -----

- a ponadto o skutkach prawnych ujawnienia w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw Nabywcy wynikających z niniejszej umowy oraz o wysokości opłaty sądowej z tego tytułu. -----

§19. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że wyraża zgodę na ujawnienie przez Nabywcę w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości praw Nabywcy wynikających z niniejszej umowy.-----

§19. Na podstawie umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym Strony wnoszą do Sądu Rejonowego w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych o dokonanie w Dziale III księgi wieczystej numer ZG1E/00102151/4 wpisu na rzecz .....praw wynikających z niniejszej umowy.-----

§20. Wszelkie koszty sporządzenia niniejszej umowy oraz opłatę sądową ponoszą Deweloper i Nabywca po połowie. -----

§21. Pobrano: -----

1) opłatę sądową na podstawie art. 42 ust. 2 z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w kwocie.....

2) wynagrodzenie za czynność notarialną na podstawie §§3,5 i 16 i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2009r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. Nr 48 poz. 1564) w kwocie:.....

- za trzy wypisy z następnym numerem Repertorium A na podstawie § 12 wyżej wymienionego rozporządzenia w kwocie:.....

- podatek od towarów i usług (23%) z art. 41 ust.1 ustawy z dn. 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54 poz. 535) od kwot wymienionych w pkt2):.....

**Łącznie pobrano kwotę:.....**

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 09 września 2000 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2007 roku Nr 68 poz. 450) o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

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

Załączniki:

1. Prospekt Informacyjny Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Zadania Inwestycyjnego 2
2. Rzut lokalu i komórki lokatorskiej
3. Standard wykończenia i wyposażenia budynku i lokali mieszkalnych
4. Plan zagospodarowania terenu i parkingów
5. Harmonogram płatności

WZMÓR