

AKT NOTARIALNY

Dnia [●] dwa tysiące dwudziestego szóstego ([●].[●].2026) roku przed notariuszem, w Kancelarii tego notariusza w Opolu przy ulicy, stawili się: -----

1. [●],

syn/córka [●] i [●], dowód osobisty nr [●], PESEL [●], według oświadczenia zamieszkały/a [●], **zwany/a dalej „Reprezentującym/a Dewelopera”**, -----

2. [●],

syn [●], dowód osobisty nr [●], PESEL [●] oraz jego żona -----

3. [●],

córka [●], dowód osobisty nr [●], PESEL [●], według oświadczenia oboje zamieszkali [●], **zwani dalej „Nabywcą”**. -----

Tożsamość Stających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych oznaczonych przy nazwiskach. -----

[●] oświadczył/a, że w akcie niniejszym działa w imieniu Spółki pod firmą: **Zakład Techniczno-Budowlany „Polbau” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu** (45-054 Opole ul. Grunwaldzka nr 25, REGON 008025353, NIP 7540025059), zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000047992, **zwanej dalej „Deweloperem” lub „Spółką”**, a to jako Pełnomocnik Spółki, na dowód czego przedłożył/a wydruk komputerowy z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego odpowiadający odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia [●].[●].2026 roku oraz wypis pełnomocnictwa udzielonego przed notariuszem z Opoli dnia [●].[●].2026 roku, za nr Rep.A-[●]/2026, zapewniając, że sposób reprezentacji Spółki nie uległ zmianie, a pełnomocnictwo do dnia dzisiejszego nie wygasło i nie zostało odwołane. -----

Stający pod 2/ i 3/ oświadczają, że: -----

- na moment dokonywania niniejszej czynności nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosków o zastrzeżenie numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL

na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności, -----

- są małżeństwem, żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierali. -----

-

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI, NA KTÓREJ REALIZOWANE JEST PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

1. Strony zgodnie oświadczają, że na podstawie niniejszego aktu zawierają umowę deweloperską, **zwaną dalej „Umową”**, na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, **zwanej dalej „Ustawą deweloperską”**.--

2. **Reprezentująca/y** oświadczył/a, że **Deweloper** jest do dnia 05.12.2089 roku **wieczystym użytkownikiem** gruntu położonego w **Opolu przy ul. Harcmistrza Aleksandra Kamińskiego nr 12, obręb 0103 Opole**, gmina M. Opole, powiat M. Opole, województwo opolskie, stanowiącego działkę **nr 88/93**, tereny przemysłowe, obszaru 1,5924 ha oraz **właścicielem** budynków, budowli i urządzeń na tym gruncie posadowionych, stanowiących odrębną nieruchomość, objętych księgą wieczystą **nr OP1O/00089736/0**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, której działy III i IV nie zawierają żadnych wpisów, -----
zaś właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, -----
prawa opisane wyżej zwane będą w dalszej części Umowy również jako „Nieruchomość”. -----

3. Ponadto **Reprezentująca/y Dewelopera** oświadczył/a i zapewnił/a, że: -----

a) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami ani ograniczeniami w rozporządzaniu nią, -----

-

b) Deweloper nie został postawiony w stan upadłości, nie jest stroną żadnego toczącego się postępowania, którego przedmiotem byłaby Nieruchomość, z Nieruchomości nie prowadzi się egzekucji, Deweloper nie posiada zaległości, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, -----

c) Nieruchomość posiada dojazd do drogi publicznej ulicy Pomorskiej oraz Zielonogórskiej, -----

d) Nieruchomość nie jest położona na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 października 1994 roku o Specjalnych Strefach

Ekonomicznych, ani na terenie obszaru rewitalizacji, ani na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, -----

e) projekt budowlany może ulec modyfikacji w rozumieniu art. 36a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zwłaszcza w przedmiocie ilości lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

§ 2.

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

1. Reprezentująca/y oświadcza, że: -----

a) na gruncie określonym w § 1 Umowy oraz na działkach nr **88/158** i nr **88/159**, tereny przemysłowe, łącznego obszaru 0,1047 ha, objętych księgą wieczystą nr **OP10/00130931/0** prowadzoną przez wyżej wymieniony Sąd, stanowiących własność Dewelopera, realizowane jest przez Dewelopera Przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu Ustawy deweloperskiej pod nazwą: „**ZIELONA SADYBA**” w postaci budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem, instalacją wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym i wiatą ogrodową w Opolu przy ulicy Pomorskiej/Zielonogórskiej oznaczonych jako Budynki 1A, 1B i 1C **po 1 klatce na każdy budynek, zwane dalej „Przedsięwzięciem Deweloperskim”**, przy czym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostało wydzielone Zadanie inwestycyjne w rozumieniu Ustawy deweloperskiej polegające na budowie budynku wielorodzinnego oznaczonego numerem projektowym **1A** przy ulicy Pomorskiej wraz z garażem podziemnym i parkingiem, instalacją wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym oraz wiatą ogrodową, według projektu zagospodarowania terenu stanowiącego załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego - **zwane dalej „Zadaniem Inwestycyjnym”**, -----

b) Deweloper posiada środki oraz doświadczenie niezbędne do wykonania Zadania Inwestycyjnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

c) budowa została ubezpieczona od wszelkich ryzyk budowlanych na okres realizacji Zadania Inwestycyjnego,-----

d) wizualizacja marketingowa znajdująca się w dokumentach reklamowych oraz na stronie internetowej Dewelopera nie stanowi oferty handlowej w rozumieniu art. 71 Kodeksu Cywilnego, -----

e) harmonogram Zadania Inwestycyjnego jest zawarty w prospekcie informacyjnym, zwanym „**Prospektem Informacyjnym**”, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, -----

f) na etapie zawierania Umowy Ostatecznej w skład nieruchomości wspólnej dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego wejdą dodatkowo wyżej opisane działki nr **88/158** i nr **88/159**, objęte obecnie księgą wieczystą nr **OP1O/00130931/0**, których właścicielem jest Deweloper. -----

2. Nabywca oświadcza, że: -----

a) zapoznał się z „Projektem zagospodarowania terenu”, z „Projektem architektoniczno-budowlanym” i wizualizacjami Zadania Inwestycyjnego, -----

b) nabywany lokal mieszkalny, o którym mowa w § 7 Umowy, przeznaczony jest na cele mieszkaniowe i nabycie nastąpi w celu niezwiązanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową.-----

3. Strony oświadczają, iż Umowa została poprzedzona umową rezerwacyjną w rozumieniu art. 29 ust. 2 Ustawy deweloperskiej. -----

§ 3.

TERMIN ROZPOCZĄCIE I ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH

Prace budowlane dotyczące Zadania Inwestycyjnego rozpoczęły się w dniu 03 listopada 2025 roku oraz zostaną zakończone w planowanym terminie do dnia [●] [●] 202[●] roku, co zostanie potwierdzone wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

§ 4.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Pozwolenie na budowę nr **301/2025** dotyczące Zadania Inwestycyjnego zostało wydane w dniu 27.08.2025 roku przez Prezydenta Miasta Opola.-----

Pozwolenie to jest ostateczne i nie zostało zaskarżone.-----

§ 5.

POŁOŻENIE I ISTOTNE CECHY BUDYNKU, W KTÓRYM ZNAJDOWAĆ SIĘ BĘDZIE LOKAL MIESZKALNY

1. Budynek oznaczony projektowo jako **budynek 1A** zwany dalej „**Budynkiem**”, w którym będzie znajdować się lokal mieszkalny stanowiący przedmiot Umowy, będzie składał się z 6 (sześciu) kondygnacji naziemnych i 1 (jednej) podziemnej, w budynku tym będzie 60 (sześćdziesiąt) lokali mieszkalnych (w tym lokal mieszkalny oznaczony wstępnie numerem [●], opisany szczegółowo w § 7 Umowy, zwany „**Lokalem**”), 24 (dwadzieścia cztery) wewnętrznych miejsc postojowych, 28 (dwadzieścia osiem) miejsc postojowych w garażu podziemnym oznaczonym projektowo jako Garaż D1, 60

(sześćdziesiąt) komórek lokatorskich na kondygnacjach naziemnych, a na zewnątrz przy Budynku będzie znajdować się 30 (trzydzieści) zewnętrznych miejsc postojowych, w tym 4 (cztery) miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. -----

Deweloper zastrzega, że ilość lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich oraz miejsc postojowych może ulec zmianie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. -----

2. Zakres prac wykończeniowych, standard prac wykończeniowych Budynku i terenu wokół Budynku oraz opis dostępnych mediów został określony w Prospekcie Informacyjnym. -----

§ 6.

OKREŚLENIE USYTUOWANIA LOKALU W BUDYNKU

Lokal usytuowany będzie w Budynku na [●] kondygnacji ([●] piętro) po stronie [●]. -----

§ 7.

OKREŚLENIE POWIERZCHNI I UKŁADU POMIESZCZEŃ LOKALU ORAZ ZAKRESU I STANDARDU PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

1. Powierzchnia użytkowa w Lokalu wynosić będzie [●] m². -----

2. Układ pomieszczeń w Lokalu będzie następujący: -----

a) salon z aneksem kuchennym o pow. – m², -----

b) korytarz o pow. – ... m², -----

c) pokój o pow. – ... m², -----

d) pokój o pow. – ... m², -----

e) łazienka o pow. – m². -----

Do Lokalu przynależeć będzie komórka lokatorska nr [●] położona na [●] kondygnacji Budynku o projektowanej powierzchni użytkowej [●] m². -----

3. Zakres prac wykończeniowych oraz standard prac wykończeniowych Lokalu został określony w Prospekcie Informacyjnym. -----

4. Pomieszczenia pod umeblowanie należy mierzyć z natury, po odbiorze Lokalu. -----

5. Dodatkowo - na zlecenie Nabywcy, zaakceptowane przez Dewelopera - Deweloper może dokonać zmian w Lokalu, zgodnie z tym zleceniem za wynagrodzeniem. -----

6. Deweloper zobowiązuje się do wykonania Lokalu według zakresu oraz standardu określonego w Prospekcie Informacyjnym. -----

-

7. Oczekiwane przez Nabywcę zmiany budowlane w lokalu mieszkalnym, wykraczające poza standard Lokalu, o których mowa w ust. 6, wymagają uzyskania akceptacji Kierownika Budowy i Dewelopera. Deweloper ma prawo odmowy wyrażenia zgody bez podania przyczyny. -----

8. Oczekiwane zmiany Nabywca zaznacza na dostarczonym przez Dewelopera rzucie Lokalu. Deweloper przekazuje Nabywcy stanowisko swoje oraz Kierownika budowy,

o których mowa w ust. 7 powyżej, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania propozycji zmian od Nabywcy. Brak odpowiedzi w wyżej wymienionym terminie oznacza brak zgody Dewelopera na wprowadzenia zmian oczekiwanych przez Nabywcę.-----

§ 8.

SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO

1. Podstawą ustalenia powierzchni Lokalu są zasady obmiaru zawarte w normie PN-ISO 9836:2022-07, stosownie do treści rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, t.j. bez uwzględnienia w powierzchni użytkowej Lokalu między innymi powierzchni pod wybudowanymi ściankami działowymi.-----

2. Wymiary poszczególnych pomieszczeń podane na rzucie Lokalu są wymiarami w stanie surowym (bez grubości tynków). -----

3. Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż wskazana w Umowie i załącznikach do niej powierzchnia użytkowa Lokalu została podana jedynie w oparciu o projekt techniczno-budowlany, zaś powierzchnia ostateczna zostanie zmierzona zgodnie z powyższą normą, w związku z powyższym akceptuje fakt, iż po wybudowaniu Budynku ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu może się różnić.-----

4. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego Lokalu zgodnie ze wskazaną normą. -----

§ 9.

ZMIANA POWIERZCHNI

1. Strony dopuszczają możliwość nieznacznej – nie większej niż 2 (dwa) % - zmiany powierzchni użytkowej Lokalu i balkonu/tarasu z uwagi na rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne.-----

2. Ewentualna zmiana powierzchni użytkowej o której mowa w ust. 1 powyżej nie będzie mieć wpływu na rozkład Lokalu.-----

3. W przypadku zmiany wielkości Lokalu i balkonu/tarasu w granicach określonych w ust. 1 powyżej zmiana nie wpłynie na zmianę Ceny.-----

4. W przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu i balkonu/tarasu o więcej niż 2 (dwa) % Deweloper zwraca Nabywcy wynikłą z tego powodu różnicę w Cenie w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Umowy Ostatecznej. Nabywca ma prawo także odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o powykonawczej powierzchni Lokalu. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z powyższego prawa, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie należności, jakie zostały uiszczone przez Nabywcę Deweloperowi na poczet Ceny niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia

otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy z tej przyczyny. -----

5. W przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu i balkonu/tarasu o więcej niż 2 (dwa) % zmiana ta nie wpłynie na podwyższenie Ceny.-----

§ 10.

OKREŚLENIE ZOBOWIĄZAŃ DEWELOPERA I NABYWCY ORAZ CENY

1. Reprezentująca/y Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do **wybudowania Budynku, wyodrębnienia Lokalu** o numerze roboczym [●] o projektowanej powierzchni użytkowej [●] m², położonego **na [●] kondygnacji ([●] piętro)** Budynku w **Opolu przy ul. Pomorskiej nr 34** i przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu z **przynależną komórką lokatorską nr [●]** o projektowanej powierzchni użytkowej [●] m² oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, obliczonym zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali (udział w gruncie i częściach wspólnych budynków, objętych księgą wieczystą nr **OP1O/00089736/0**), a także ustanowienia prawa do wyłącznego korzystania przez Nabywcę z **balkonu/tarasu/ogródka** przyległego do Lokalu, **wewnętrznego/zewnętrznego miejsca postojowego** - za łączną cenę [●] złotych brutto, zaś Nabywca zobowiązuje się - w miejscu i czasie wyznaczonym zgodnie z § 16 Umowy - po uprzednim spełnieniu świadczenia pieniężnego (zapłaty Ceny) na rzecz Dewelopera, zgodnie z § 12 Umowy, **zawrzeć umowę przeniesienia** prawa własności Lokalu z **przynależną komórką lokatorską nr [●]** o projektowanej powierzchni użytkowej [●] m² oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, o których mowa powyżej i wyrazić zgodę na ustanowienie prawa wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej w postaci **balkonu/tarasu/ ogródka** przyległego do Lokalu i **wewnętrznego/zewnętrznego miejsca postojowego** na jego rzecz (zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu) - **zwaną dalej „Umową Ostateczną”**, w terminie określonym w § 15 Umowy. -----

2. Strony zobowiązują się w Umowie Ostatecznej ustalić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr **OP1O/00089736/0**, polegający na tym, że każdorazowemu właścicielowi lokalu mieszkalnego o numerze roboczym [●] położonego w Budynku przysługiwać będzie bezterminowo i na zasadach wyłączności prawo korzystania z: -----

- **balkonu/tarasu/ogródka** o powierzchni [●] m², przyległego do Lokalu będącego przedmiotem Umowy, zgodnie z załącznikiem nr 3 do Umowy, -----

- wewnętrznego miejsca postojowego nr [●] w garażu pod Budynkiem/garażu nr D1, zgodnie z załącznikiem nr 4 do Umowy, -----
- zewnętrznego miejsca postojowego nr [●], zgodnie z załącznikiem nr 2 do Umowy, -----

-

(podział quoad usum). -----

Korzystanie z rzeczy wspólnej oznaczać będzie dla uprawnionego prawo do jej wyłącznego posiadania, używania oraz do pobierania pożytków. -----

3. Nabywca oświadcza, że:-----

a) zobowiązuje się wyrazić w Umowie Ostatecznej zgodę na dokonanie przez Dewelopera podziału do korzystania z każdym kolejnym nabywcą lokali w budynkach wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz na ujawnienie tego sposobu korzystania w księdze wieczystej, a polegającego na prawie do wyłącznego korzystania z balkonów, tarasów, ogródków i miejsc postojowych, -----

b) w Umowie Ostatecznej zrzeknie się, bez prawa do osobnego wynagrodzenia, prawa do współposiadania i współkorzystania z części nieruchomości wspólnej, a to balkonów, ogródków, tarasów, miejsc postojowych i komórek lokatorskich, które nie zostaną Nabywcy przekazane do jego wyłącznego posiadania lub korzystania, a ponadto zobowiąże się, że nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń do części nieruchomości wspólnej przyznanych do korzystania nabywcom innych lokali. -

§ 11.

ZADATEK

Strony zgodnie ustalają, że zapłacony z tytułu umowy rezerwacyjnej nr [●] z dnia [●] roku przez Nabywcę na rzecz Dewelopera zadek (wcześniej opłata rezerwacyjna) w kwocie [●] złotych, zostanie zaliczony na poczet Ceny. Deweloper zobowiązuje się do wpłaty wyżej wymienionej kwoty na rachunek powierniczy, o którym mowa § 13 Umowy, imieniem i na rzecz Nabywcy tytułem zapłaty części Ceny, w terminie najpóźniej do 7 (siedmiu) dni od zawarcia Umowy. -----

-

§ 12.

WYSOKOŚĆ, TERMINY i WARUNKI SPEŁNIENIA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH PRZEZ NABYWCĘ NA RZECZ DEWELOPERA

1. Łączna cena za Lokal Mieszkalny z balkonem/tarasem/ogrodkiem, komórką lokatorską oraz wewnętrznym/zewnętrznym miejscem postojowym zwana w Umowie „Ceną” wynosi [●] złotych brutto (w tym cena za lokal mieszkalny w kwocie [●] złotych brutto stanowiąca iloczyn powierzchni [●] m² oraz kwoty w wysokości [●] złotych brutto, cena za komórkę lokatorską w kwocie [●] złotych brutto, cena za wewnętrzne miejsce postojowe w kwocie

[●] złotych brutto, cena za zewnętrzne miejsce postojowe w kwocie [●] złotych brutto). -----

Wynagrodzenie na rzecz Dewelopera z tytułu ustalenia sposobu korzystania z balkonu/tarasu/ogródka, o którym mowa w zdaniu pierwszym, zawiera się w Cenie. --

2. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się zapłacić Cenę w następujących ratach:-----

-

a) I rata w wysokości 20 (dwadzieścia) % Ceny, pomniejszona o zadatek, płatna po wykonaniu I etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym, -----

-

b) II rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu II etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym, -----

c) III rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu III etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym,-----

d) IV rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu IV etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym,-----

e) V rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu V etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym,-----

f) VI rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu VI etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym,-----

g) VII rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu VII etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym,-----

h) VIII rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu VIII etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym,-----

i) IX rata w wysokości 10 (dziesięć) % Ceny, płatna po wykonaniu IX etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zawartym w Prospekcie Informacyjnym.-----

3. Termin płatności I raty wynosi 3 (trzy) dni robocze od zawarcia umowy deweloperskiej, a II-IX raty wynosi 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia Dewelopera o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego. Deweloper informować będzie Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego (za wyjątkiem pierwszej płatności, w związku z zakończeniem pierwszego etapu).-----

4. Strony zgodnie postanawiają, że Cena ulegnie zmianie o różnicę podatku od towarów i usług (VAT) w przypadku zmiany stawek podatkowych VAT.-----

5. W razie podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia przez Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku VAT. Strony zgodnie ustalają, że Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, o którym mowa w zdaniu pierwszym, jeżeli w przypadku zmiany stawki podatku VAT, Deweloper obniży cenę przedmiotu Umowy, do kwoty odpowiadającej Cenie, uwzględniającą zmianę stawki podatku VAT, zaś zmiana, o której mowa w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do Umowy.-----

§ 13.

RACHUNEK BANKOWY

Płatności, o których mowa w § 12 ust. 2 Umowy, ulegną zaliczeniu na poczet Ceny i będą dokonywane przez Nabywcę przelewem na rachunek bankowy – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – prowadzony w Banku: [●] z siedzibą w [●] o numerze: [●], stanowiący jeden ze środków ochrony wymienionych w Ustawie deweloperskiej. -----

§ 14.

TERMIN I SPOSÓB ZAWIADOMIENIA O ODBIORZE LOKALU MIESZKALNEGO

1. Przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy poprzedzone jest odbiorem Lokalu przez Nabywcę. -----

2. Odbiór Lokalu przez Nabywcę nastąpi w terminie 14 (czternastu) dni od zawiadomienia Nabywcy o wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, lecz nie wcześniej niż po uprawomocnieniu się tejże decyzji.-----

3. Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o wyznaczonym terminie odbioru Lokalu listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Strony dopuszczają również możliwość telefonicznego ustalenia terminu odbioru przedmiotu Umowy (numer telefonu Nabywcy: [●]) potwierdzonego przy użyciu następującego adresu poczty elektronicznej Nabywcy: [●]. -----

4. Zawiadomienie uważa się za skutecznie doręczone z dniem faktycznego doręczenia Nabywcy, a w przypadku zawiadomienia telefonicznego – z dniem potwierdzenia zawiadomienia w wysłanej wiadomości z adresu poczty elektronicznej podanego wyżej.

5. Odbiór, o którym mowa w ust. 1 powyżej, dokonywany jest w obecności Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela (pełnomocnictwo z podpisem

notarialnie poświadczonym). Nabywcy przy odbiorze mogą towarzyszyć maksymalnie 2 (dwie) osoby. -----

6. W wypadku niestawienia się Nabywcy na pierwszy termin odbioru, o którym mowa w ust. 2 powyżej, niestawienie się przez Nabywcę w wyznaczonym pisemnie przez Dewelopera drugim terminie do odbioru Lokalu, upoważnia Dewelopera do odstąpienia od Umowy zgodnie z § 19 Umowy. Odstęp pomiędzy doręczeniem Nabywcy pierwszego i drugiego zawiadomienia w formie pisemnej nie może być krótszy niż 60 (sześćdziesiąt) dni. -----

7. Z odbioru Lokalu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu; w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru Lokalu przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----

-
Strony postanawiają, że drobne usterki nie stanowią podstawy do odmowy dokonania przez Nabywcę odbioru Lokalu, co nie wyłącza obowiązku ich usunięcia przez Dewelopera. -----

8. Nabywca nie może odmówić dokonania odbioru Lokalu w przypadku, gdy pozostały do wykonania jedynie prace związane z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą otoczenia Budynku. -----

9. Roboty wykończeniowe nie wchodzące w zakres standardu wykończenia szczegółowo określonego w Prospekcie Informacyjnym, Nabywca może przeprowadzić na własny koszt i ryzyko dopiero po odbiorze Lokalu. -----

10. Nabywca będzie ponosił koszty związane z eksploatacją odebranego Lokalu, zarządu nieruchomością wspólną oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem odpowiednich części wspólnych budynków, chodników oraz zieleni – proporcjonalnie do udziału w Nieruchomości wspólnej przypadającej na Lokal – od momentu odbioru Lokalu. -----

-
11. W Umowie Ostatecznej Nabywca zostanie poinformowany o tym, że Deweloper już po zawarciu Umowy Ostatecznej może ukończyć infrastrukturę zewnętrzną, a w szczególności takie prace jak: tereny zielone, nasadzenie drzewek i krzewów, chodniki oraz roboty wykończeniowe na balkonach, ogródkach, klatce schodowej i na kondygnacji podziemnej. -----

12. Odbiór Lokalu i części wspólnych Budynku, o których mowa w § 10 ust. 2 Umowy, odbywać się będzie na podstawie aktualnie obowiązujących warunków

technicznych określonych przepisami prawa. -----

§ 15.

TERMIN PRZENIESIENIA NA NABYWCĘ PRAWA

Deweloper zobowiązuje się przenieść na Nabywcę prawa wynikające z Umowy i jednocześnie zawrzeć Umowę Ostateczną, w terminie **do dnia 31 października 2027 roku**. -----

§ 16.

UMOWA OSTATECZNA

Strony postanawiają, że Deweloper wskaże - zgodnie z zapisami § 22 Umowy - Nabywcy z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem czas i miejsce zawarcia Umowy Ostatecznej, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę Ceny na rzecz Dewelopera oraz odbioru Lokalu przez Nabywcę.-----

§ 17.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEWELOPERA ZA WADY PRZEDMIOTU UMOWY

1. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru Lokalu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach ich odmowy. -----

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

2. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----

3. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 2 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po bezskutecznym upływie tego terminu, Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----

4. Nabywca może odmówić dokonania odbioru Lokalu w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że przedmiot Umowy posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w § 14 ust. 7 Umowy. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa powyżej, stosuje się przepisy ust. 2-3 powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, Nabywca może odstąpić od Umowy. -----

5. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną, strony ustalają nowy termin odbioru, umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórznego odbioru. Do powtórznego odbioru stosuje się przepisy § 14 ust. 3 i 5 Umowy oraz § 17 ust. 1-4 Umowy, natomiast dalszy tryb postępowania określają przepisy art. 41 ust. 13 – 19 Ustawy Deweloperskiej. -----

6. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią art. 41 Ustawy Deweloperskiej, którego treść znajduje się w załączniku nr 6 do Umowy. -----

7. Nie podlegają odpowiedzialności Dewelopera mikropeknięcia tynków gipsowych ścian i sufitów, powstałe z przyczyn technicznych, niezawinionych przez Dewelopera.-

8. W zakresie odpowiedzialności Dewelopera za wady przedmiotu Umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny o rękojmi. -----

§ 18.

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

1. Nabywca oświadczył, że został przez Dewelopera poinformowany, że wraz z właścicielami pozostałych lokali w 3 budynkach mieszkalnych mających być wybudowanymi na terenie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, będą tworzyć wspólnotę mieszkaniową. -----

2. Zarząd nieruchomością wspólną, zgodnie z przepisem art. 18 Ustawy o własności lokali, zostanie określony w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu usytuowanego w Budynkach posadowionych na Nieruchomości. Przyjęty sposób zarządu nieruchomością wspólną odniesie skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu w Budynkach posadowionych na Nieruchomości. Zmiana ustalonego w powyższym trybie sposobu zarządu nieruchomością wspólną będzie mogła nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali. -----

§ 19.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: -----

1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, -----

2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu Informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (*zmiany, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub załączniku do Prospektu Informacyjnego*),-----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Deweloperskiej 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 w jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy,-----

5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie określonym w Umowie,-----

7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej (*w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia, Deweloper powinien zawrzeć umowę z innym bankiem lub inną kasą*), -----

8) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie (*w przypadku ogłoszenia przez Bank upadłości, Deweloper zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oraz w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie*), -----

9) 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 Deweloperskiej, -----

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

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, -----

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

-

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----

-

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) - dniowy termin na przeniesienie praw, wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,

zgodnie z treścią § 20 ust. 1 Umowy.-----

3a. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej (*Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono rachunek powierniczy, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy deweloperskiej, zaś w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi powyższego oświadczenia, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku*). -----

3b. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej (*tj. informacji o ogłoszeniu przez Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy upadłości*). -----

3c. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. -----

3d. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia upływu terminu na usunięcie wady istotnej przez Dewelopera. -----

3e. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 11 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 21 (dwudziestu jeden) od dnia uzyskania opinii rzeczoznawcy budowlanego, potwierdzającej istnienie wady istotnej.-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.---

5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie

się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

-

6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (*roszczenie o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę*) i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczeń, o których mowa w ust. 6 powyżej.-----

8. W razie odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, zgodnie z art. 43 Ustawy deweloperskiej, warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, na jego rzecz, następują zgodnie z art. 18 Ustawy Deweloperskiej, a mianowicie bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.---
Ponadto w przypadku, gdy bank dokonał wypłaty części bądź całości środków pieniężnych zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym na rzecz Dewelopera, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, warunki zwrotu przez Dewelopera tychże środków, są następujące: --
a/ w razie odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie ust. 1, 2, 3, 3a-e niniejszego paragrafu (art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej), Deweloper zwraca Nabywcy wyżej wymienioną różnicę niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy na rachunek bankowy Nabywcy znany Deweloperowi chyba, że Nabywca pisemnie wskaże Deweloperowi inny rachunek bankowy, -----

b/ w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu (art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej), Deweloper zwraca Nabywcy wyżej wymienioną różnicę niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na rachunek bankowy Nabywcy znany Deweloperowi, chyba, że Nabywca pisemnie wskaże Deweloperowi inny rachunek bankowy, zatrzymując zadatek, o którym mowa w § 11 Umowy oraz kwotę za nakłady poniesione na przywrócenie Lokalu do stanu uzgodnionego z projektem, gdy wprowadzono zmiany na indywidualne życzenie Nabywcy zgodnie z § 7 ust. 5 Umowy.-----

-

9. Zgodnie z art. 19 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku rozwiązania Umowy innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony przedstawiają zgodne

oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank wypłaci środki zgromadzone na tymże rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń. -----

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.-----

§ 20.

OKREŚLENIE WYSOKOŚCI KAR UMOWNYCH

1. W razie trwającej co najmniej 1 (jeden) miesiąc zwłoki w przeniesieniu na Nabywcę praw, o których mowa w § 10 ust. 1 Umowy, z przyczyn zawinionych przez Dewelopera zapłaci on Nabywcy karę umowną za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu określonego w § 15 Umowy, w wysokości 0,015 (zero piętnaście) % Ceny.-----

2. W przypadku niestawienia się Nabywcy na zawarcie Umowy Ostatecznej, pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie i miejscu jej zawarcia oraz braku usprawiedliwienia, Nabywca zobowiązany jest do zwrotu udokumentowanych i faktycznie poniesionych przez Dewelopera kosztów notarialnych związanych z bezskutecznym wyznaczeniem terminu zawarcia Umowy Ostatecznej.-----

3. W przypadku rezygnacji przez Nabywcę z uzgodnionych na piśmie zmian lokatorskich po ich zamówieniu, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty kwoty odpowiadającej udokumentowanym kosztom poniesionym przez Dewelopera w związku z realizacją tych zmian, nie wyższej jednak niż wartość zamówionych zmian lokatorskich.-----

5. Postanowienia niniejszego paragrafu nie ograniczają ani nie wyłączają praw Nabywcy wynikających z Ustawy deweloperskiej i przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności prawa do odstąpienia od Umowy oraz uprawnień z tytułu rękojmi.-----

6. Strony zgodnie postanawiają, że jakiegokolwiek inne kary umowne niewymienione w niniejszym paragrafie nie mają zastosowania.-----

-

7. Strony postanawiają, że żadna ze Stron nie jest zobowiązana do zapłaty kar umownych lub odsetek, jeżeli przyczyną ich wystąpienia jest siła wyższa. -----

-

8. Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz Dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy.-----

9. Strony postanawiają, że zastrzeżone w Umowie kary umowne nie wyłączają prawa stron do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych. -----

§ 21.

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA I NABYWCY

1. Reprezentująca/y Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczają, że: -----

a) w Prospekcie Informacyjnym oraz załącznikach do Prospektu Informacyjnego nie były dokonywane przez Strony jakiegokolwiek zmiany w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy,-----

b) Prospekt Informacyjny zawiera informacje określone we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,-----

c) informacje zawarte w Umowie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym i w załącznikach do niego.-----

2. Nabywca oświadcza, że: -----

a) odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami w postaci: rzutu kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego, wzoru Umowy oraz projektem zagospodarowania terenu i zapoznał się z ich treścią,-----

b) zostały mu przekazane informacje, o których mowa w art. 23 Ustawy Deweloperskiej, -----

c) został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu Dewelopera z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego Dewelopera, kopią pozwolenia na budowę; sprawozdaniami finansowymi Dewelopera za ostatnie dwa lata i projektem architektoniczno-budowlanym, po uprzednim umówieniu się oraz w obecności osoby funkcyjnej, -----

d) przed podpisaniem Umowy zapoznał się z jej treścią, jest ona mu zrozumiała, a zawarte w niej zapisy nie budzą wątpliwości i w takim stanie wyraża na jej zawarcie zgodę,-----

e) wyraża zgodę na obciążenie nieruchomości objętej księgą wieczystą nr OP1O/00089736/0 nieograniczoną w czasie służebnością gruntową, służebnością przesyłu lub prawem użytkowania części nieruchomości na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej oraz innych przedsiębiorców, w szczególności w zakresie dostawy wody, energii elektrycznej, internetu, połączeń telekomunikacyjnych, polegających m.in. na umożliwieniu dostępu do Nieruchomości w celu posadowienia sieci lub przyłączy wraz z prawem do ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy na warunkach według uznania Dewelopera, -----

f) został poinformowany o tym, że na Nieruchomości mogą zostać ustanowione – na czas nieoznaczony – inne niż opisane w pkt e) powyżej ograniczone prawa rzeczowe (za wyjątkiem hipotek) niezbędne do korzystania przez właścicieli lokali z Nieruchomości, -----

- g) udzieli Deweloperowi – w Umowie Ostatecznej – pełnomocnictw oraz zgód niezbędnych do ustanowienia na Nieruchomości wszelkich ograniczonych praw rzeczowych (za wyjątkiem hipotek) oraz do zawierania wszelkich umów z przedsiębiorcami, o których mowa w pkt e) w zakresie wskazanym powyżej,-----
- h) został poinformowany o zamiarze budowy przez Dewelopera na Nieruchomości kolejnych budynków w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz o ewentualnych uciążliwościach związanych z budową – w szczególności w postaci hałasu, ruchu pojazdów ciężarowych, pyłu i zrzeka się względem Dewelopera wszelkich roszczeń z tego tytułu, -----
-
- i) został poinformowany, że na Nieruchomości zostaną przeprowadzone prace związane z doprowadzeniem urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przez przedsiębiorców telekomunikacyjnych, w tym prace związane z: budową, instalacją i modernizacją infrastruktury telekomunikacyjnej, doprowadzeniem do budynków przyłącza telekomunikacyjnego i wykonaniem w budynku elementów sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorców telekomunikacyjnych.-----
- j) został poinformowany, iż nieruchomość wspólną stanowić będzie prawo własności gruntu powstałe w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz, że z tytułu tego przekształcenia każdorazowi właściciele nieruchomości lokalowych zobowiązani będą do wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, przy czym każdorazowy współwłaściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty będzie mógł zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty. -----

§ 22.

DORĘCZENIA

1. Wszelkie przesyłki wynikające z Umowy z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4 poniżej oraz § 14 ust. 3 Umowy, w szczególności zawiadomienia, upomnienia, wezwania skierowane do drugiej strony dokonuje się wyłącznie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na wskazany w Umowie adres strony (Dewelopera lub Nabywcy).-----
2. Wszelkie przesyłki, w szczególności zawiadomienia, upomnienia, wezwania dokonane na wskazany w Umowie adres strony (Dewelopera lub Nabywcy) wywołują skutki uzależnione od doręczenia również wtedy, gdy pomimo prawidłowego działania doręczyciela przesyłka nie została odebrana, chyba, że Deweloper lub Nabywca poinformował pisemnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru drugą stronę niniejszej umowy o zmianie adresu. W takim wypadku skutek określony

w zdaniu pierwszym mają wszelkie przesyłki dokonane na adres podany przez stronę. Za datę doręczenia przesyłki stronie, uznaje się wskazaną na zwrotnym potwierdzeniu odbioru datę podpisu, zaś w wypadku jej niepodpisania przez stronę – czternasty dzień od dnia pozostawienia awiza pod adresem tej strony. -----

3. Strony wyrażają zgodę na to, że równorzędnym z opisanym w ust. 1 powyżej sposobem doręczania drugiej Stronie wszelkich przesyłek, za wyjątkiem przesyłek, dla których Ustawa Deweloperska lub Umowa zastrzega formę pisemną, jest doręczanie ich w formie elektronicznej na wskazany Deweloperowi adres poczty elektronicznej: [●] lub za pośrednictwem systemu informatycznego VOX CRM, do którego Nabywca otrzyma indywidualny dostęp i hasło. Za moment doręczenia przesyłki uznaje się moment ich wysłania na podany przez Nabywcę adres e-mail lub jej udostępnienia w systemie VOX CRM oraz wysłania informacji e-mail o ich wystawieniu. Nabywca zobowiązuje się do zapewnienia aktualności adresu e-mail oraz dostępu do systemu informatycznego, o którym mowa powyżej.-----

4. Nabywca wyraża zgodę, aby wystawiane na Jego rzecz na podstawie Umowy faktury VAT były przysyłane przez Dewelopera w formie elektronicznej. Zgoda na otrzymanie faktur w formie elektronicznej obejmuje wystawienie właściwej faktury VAT oraz ewentualnych faktur VAT korygujących. Nabywca może w każdym czasie cofnąć zgodę, składając pisemne oświadczenie Deweloperowi. Wycofanie akceptacji staje się skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Deweloperowi. Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu, Deweloper zastrzega sobie prawo do wystawienia faktury w zwykłej formie papierowej. -----

§ 23.

INFORMACJE DOTYCZĄCE ŚRODKÓW OCHRONY

1. Reprezentująca/y Dewelopera oświadczył/a, że zgodnie z art. 6 i 7 Ustawy deweloperskiej dla Zadania Inwestycyjnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper zawarł z bankiem: [●] umowę z dnia [●] roku o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, **zwaną dalej „Umową Rachunku”**. Do dnia dzisiejszego Umowa Rachunku nie została przez tenże bank wypowiedziana.-----

2. W związku z powyższym Reprezentująca/y Dewelopera oświadczył/a, że:-----

a) Dla Nabywcy Lokalu prowadzony jest rachunek powierniczy o nr [●], -----

b) Bank prowadzący wyżej wymieniony rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat, -----

c) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa powyżej, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Do kontroli wykonania obowiązków przepis art. 17 Ustawy deweloperskiej stosuje się odpowiednio,

d) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z postanowieniami Umowy Rachunku oraz harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, stanowiącego załącznik do wyżej wymienionej umowy i art. 16 Ustawy deweloperskiej, -----

e) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie wyżej wymienionego rachunku obciążają Dewelopera, -----

f) Deweloper stosownie do art. 6 Ustawy deweloperskiej ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, **zwany dalej „Funduszem”** odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony; podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy; wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, która w przedmiotowym przypadku wynosi 0,45%; Szczegółowe informacje o sposobie naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny są zawarte w Prospekcie Informacyjnym, Ustawie deweloperskiej oraz w Umowie Rachunku.-----

3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią art. 8-12 oraz 16 i 17 Ustawy Deweloperskiej, których treść znajduje się w załączniku nr 6 do Umowy. -----

§ 24.

KONIECZNOŚĆ ZGODY BANKU

1. Reprezentująca/y Dewelopera oświadcza, że w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper może zaciągać kredyty na realizację tegoż Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w konsekwencji czego w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości mogą zostać wpisane hipoteki, stanowiące zabezpieczenie kredytów, które mogą zostać zaciągnięte przez Dewelopera na

realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jednakże przeniesienie na rzecz Nabywcy praw wynikających z Umowy będzie wolne od obciążeń hipotecznych. -----

2. Reprezentująca/y Dewelopera oświadcza, że w przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 powyżej Bank, na rzecz którego wpisana będzie hipoteka wyrazi zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej **OP10/00089736/0** Lokalu i założenie dla Lokalu nowej księgi wieczystej bez przenoszenia do działu IV nowo założonej księgi wieczystej dla Lokalu hipotek, pod warunkiem zapłacenia przez Nabywcę na rzecz Dewelopera całej Ceny. -----

3. Reprezentująca/y Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się dostarczyć Nabywcy w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia wpisania w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości hipoteki, o której mowa w ust. 1-2 powyżej, promesę wierzyciela hipotecznego zawierającą informację, że wierzyciel hipoteczny wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie Ceny przez Nabywcę.-----

§ 25.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----

2. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Ostatecznej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy Ostatecznej oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w całości Nabywcę. -----

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie postanowienia ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny oraz Ustawy Deweloperskiej. -----

3a. Strony postanawiają, że przeniesienie wierzytelności (praw) i przejęcie długów (obowiązków) wynikających z Umowy na osobę trzecią może nastąpić jedynie na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego i wymaga zgody Dewelopera udzielonej z podpisem notarialnie poświadczonym osób uprawnionych do reprezentacji Dewelopera z zastrzeżeniem art. 37a Ustawy deweloperskiej.-----

4. Zwrot Nabywcy wszelkich kwot z jakiegokolwiek tytułu przez Dewelopera nastąpi jedynie pod warunkiem odebrania przez Nabywcę za pokwitowaniem wystawionej przez Dewelopera faktury korygującej VAT. -----

5. Spory mogące powstać pomiędzy Stronami na gruncie Umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygnięte na drodze polubownej, a w dalszej kolejności przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla położenia Nieruchomości.-----

-

6. Wykaz załączników do Umowy:-----

Załącznik nr 1 – „Prospekt Informacyjny”,-----

Załącznik nr 2 – „Plan sytuacyjny z zewnętrznymi miejscami postojowymi/Projekt zagospodarowania terenu”, -----

Załącznik nr 3 – „Rzut Lokalu”,-----

-

Załącznik nr 4 – „Rzut kondygnacji podziemnej z miejscami postojowymi”, -----

Załącznik nr 5 – „Rzut kondygnacji z komórką lokatorską”,-----

-

Załącznik nr 6 – „Wyciąg z Ustawy Deweloperskiej”, -----

7. Wykaz dokumentów przedłożonych do Umowy: -----

-

- wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wydane przez Prezydenta Miasta Opola dnia [●] roku dla działki nr 88/93 w Opolu przy ul. Harcmistrza Aleksandra Kamińskiego nr 12, obręb Opole, gmina M. Opole, tereny przemysłowe, obszaru 1,5924 ha, objętej księgą wieczystą nr OP1O/00089736/0, -----

- wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wydane przez Prezydenta Miasta Opola dnia [●] roku dla działek nr 88/158 i nr 88/159 w Opolu, obręb Opole, gmina M. Opole, tereny przemysłowe, łącznego obszaru 0,1047 ha, objętych księgą wieczystą nr OP1O/00130931/0, -----

- ostateczna decyzja nr 301/2025 Prezydenta Miasta Opola z dnia 27.08.2025 roku, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla Spółki pod firmą: Zakład Techniczno-Budowlany „Polbau” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu obejmującego budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z parkingiem, instalacją wody opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, wiatą ogrodową w Opolu przy ulicy Pomorskiej/Zielonogórskiej na terenie działek nr 88/93, nr 88/158 i nr 88/159, obręb Opole, -----

- Zaświadczenie nr AB.6740.308.2025.WK z dnia 5 listopada 2025 r., potwierdzająca, ostateczność decyzji Prezydenta Miasta Opola nr 301/2025 z dnia 27.08.2025 r., stała się ostateczna w dniu 23.09.2025 r.,-----

- wydruki treści ksiąg wieczystych nr **OP1O/00089736/0** i nr **OP1O/00130931/0** z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z dnia [●] roku. -----

-

§ 26.
PODATEK

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, jako że czynność niniejsza nie jest objęta zakresem przedmiotowym ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

§ 27.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej Strony żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

w dziale III księgi wieczystej nr **OP1O/00089736/0** wpis wynikającego z niniejszej umowy roszczenia o wybudowanie Budynku nr [●], o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego o numerze roboczym [●] i przeniesienie prawa własności tego lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obliczonym zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali (udział w gruncie i częściach wspólnych budynków, objętych księgą wieczystą nr **OP1O/00089736/0**) na rzecz [●] i [●]. -----

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu, będzie: ---
- Spółka pod firmą: **Zakład Techniczno-Budowlany „Polbau” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu, 45-054 Opole ul. Grunwaldzka nr 25.** -----

Notariusz poinformowała, iż na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/KsiegiWieczyste Stający mogą zapoznać się z treścią wyżej wymienionych ksiąg wieczystych. -----

-

§ 28.

Notariusz poinformowała Stających o brzmieniu art. 626⁴ ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 29.

1. Pobrano: -----
a/ opłatę sądową na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w kwocie 150,00 złotych,-----

b/ takse notarialną za sporządzenie tego aktu, zgodnie z §§ 1, 3 i 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, w kwocie [●] złotych,-----

c/ 23 % podatek VAT na podstawie art. 41 i art. 146ef/ ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, w kwocie [●] złotych. -----

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

2. Podane w ust. 1 tego paragrafu kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego (200,00 złotych plus podatek VAT 46,00 złotych) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.