

Repertorium A numer

/

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ..... przed notariuszem Piotrem Dolatą w jego Kancelarii Notarialnej w Legnicy przy ul. Jaworzyńskiej 14 stawili się: -----

1. ...., -----
2. ....

(zwani w niniejszym akcie jako Nabywca). -----

Notariusz stwierdził tożsamość stawających na podstawie ich polskich dowodów osobistych o seriach i numerach podanych wyżej, których terminy ważności nie upłynęły, przy czym ..... oświadczają, że używają pierwszych imion. -----

Notariusz przed dokonaniem niniejszej czynności zweryfikował w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL w sposób, o którym mowa w ustawie z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 736 ze zm.) czy numery PESEL stawających są zastrzeżone oraz poinformował stawających o związanym z weryfikacją powiadomieniu, które stawający mogą otrzymać np. z aplikacji mObywatel lub e-PUAP, wskazującym iż weryfikacji zastrzeżenia numerów PESEL dokonała Krajowa Rada Notarialna, przy czym stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. -----

..... oświadcza, że działa w niniejszym akcie jako ..... spółki: **DWH INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** (61-806) ulica św. Marcina 29/8, posiadającej NIP 7393906390 i REGON 368865189, wpisanej pod numerem KRS 0000706514 do Rejestru Przedsiębiorców, na dowód czego okazuje wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 979), z którego wynika między innymi, że do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest upoważniony każdy z Członków Zarządu samodzielnie oraz zapewnia, że jego umocowanie nie wygasło, nie zostało odwołane, ani zmienione. -----

Stawający oświadczają, że notariusz udzielił im wszelkich informacji wskazanych w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) - RODO, przy czym powyższe informacje otrzymali od notariusza również na piśmie. -----

**UMOWA DEWELOPERSKA****§ 1.**

1. ..... oświadcza, że: -----  
- w księdze wieczystej **LE1L/00106766/6** (L E jeden L łamane zero zero jeden zero sześć siedem sześć sześć łamane sześć), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legnicy, prawo własności nieruchomości położonej w Legnicy (obręb Kartusy, kod pocztowy: 59-220), miasto na prawach powiatu, województwo dolnośląskie,

obejmującej działkę numer: 447/2 (czterysta czterdzieści siedem łamane przez dwa) o obszarze 0,3422 ha (trzy tysiące czterysta dwadzieścia dwa metry kwadratowe), wpisane jest na rzecz Skarbu Państwa, a prawo użytkowania wieczystego gruntu do dnia 5 grudnia 2089 roku wpisane jest na rzecz spółki: DWH INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu na podstawie protokołu oświadczenia o objęciu udziałów oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 10 lipca 2024 roku, sporządzonego przez notariusza w Poznaniu – Macieja Celichowskiego za numerem Rep. A 3227/2024, -----

- w dziale III wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa na czas określony do dnia 5 grudnia 2089 roku na rzecz każdego z właścicieli lub użytkowników wieczystego nieruchomości objętych księgą wieczystą numer LE1L/00039681/5, LE1L/00031555/7, LE1L/00044030/5 oraz LE1L/00044033/6 obejmującą obowiązek każdego z właścicieli lub użytkowników wieczystego do powstrzymania się (przez niego samego lub przez jakikolwiek inny podmiot) od prowadzenia na działce 447/2 działalności w zakresie prowadzenia w całości lub w przeważającej części sprzedaży hurtowej i detalicznej artykułów spożywczych we wszystkich możliwych formatach w tym: sklepy spożywcze, hipermarkety, supermarkety, dyskonty lub delikatesy o łącznej powierzchni lokalu (obejmującej również zaplecza, magazyny, toalety i wszelkie inne podobne pomieszczenia) przekraczającej 350m<sup>2</sup> (dla uniknięcia wątpliwości, działalności objętej zakazem nie stanowi działalność prowadzona w lokalach, w których sprzedaż artykułów spożywczych nie jest działalnością przeważającą, takich m.in jak lodziarnie, kawiarnie, restauracje, pizzerie, puby, bary lub restauracje drive-through),-----

- w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna do sumy 20.835.000 zł, w celu prawnego zabezpieczenia kapitału kredytu, odsetek bieżących (kapitałowych), odsetek karnych (za opóźnienie), prowizji, opłat, kosztów windykacji, kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa, kosztów postępowania egzekucyjnego, w tym kosztów zastępstwa, wszelkich roszczeń banku o naprawienie wyrządzonej szkody, jakie mogą powstać w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu i innych kosztów z tytułu udzielonego kredytu, na podstawie umowy kredytu NR 200006190 z dnia 25 listopada 2024 roku, na rzecz banku: Bank Nowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu. -----

2. ...., na potwierdzenie powyższych oświadczeń, okazuje wydruk treści wyżej opisanej księgi wieczystej, dokonany z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych według stanu na dzień dzisiejszy, który jest zgodny z powyższymi oświadczeniami oraz okazuje ponadto:-----

- wypis aktu notarialnego - protokołu oświadczenia o objęciu udziałów oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 10 lipca 2024 roku, sporządzonego przez notariusza w Poznaniu – Macieja Celichowskiego za numerem Rep. A 3227/2024,-----

- zaświadczenie wydane dnia 1 lipca 2024 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Legnica, z którego wynika, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Legnica - działka numer 447/2 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol 8MWU) oraz w terenie dróg wewnętrznych (symbol 2KDW), -----

- wypis z rejestru gruntów wydany dnia 22 sierpnia 2024 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Legnica zawierający klauzulę, że dokument ten przeznaczony jest do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, z którego wynika, że działka

numer 447/2 (identyfikator działki: 026201\_1.0011.447/2) o obszarze 0,3422 ha, stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp),-----

- postanowienie wydane dnia 1 lipca 2024 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Legnica, z którego wynika między innymi, że odmawia się wydania zaświadczenia potwierdzającego, że działka numer 447/2 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, gdyż Prezydent Miasta Legnica prowadzi gospodarkę leśną dla nieruchomości niestanowiących własność Skarbu Państwa, -----
- ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki i udzieleniu pozwolenia na budowę wydaną dnia 19 czerwca 2024 roku za numerem 115/2024 z upoważnienia Prezydenta Miasta Legnica, z której wynika między innymi, że udziela się pozwolenia na dwuetapową budowę wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wielostanowiskową parkingową halą garażową na pierwszej kondygnacji oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Legnicy na działce numer 447/2,-----
- uchwałę nr 1/12/2024 z dnia 1 grudnia 2024 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki: DWH INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, z której wynika między innymi, że zgromadzenie wspólników wyraziło zgodę na zawarcie umowy objętej niniejszym aktem,-----
- promesę wydania zgody na odłączenie części nieruchomości bez obciążenia hipotecznego wydaną dnia 25 listopada 2024 roku w trybie art. 25 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w imieniu banku: Bank Nowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu (stanowiącą załącznik do niniejszego aktu), z której wynika między innymi, że przedmiotowy bank wyrazi zgodę na bezciężzarowe odłączenie z księgi wieczystej LE1L/00106766/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legnicy samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z tym lokalem lub prawem do posiadania lub korzystania z części nieruchomości wspólnej oraz udziału w działce lub działkach drogowych na których powstanie lub istnieje wspólna infrastruktura osiedlowa, po uprzednim łącznym spełnieniu warunków określonych przez bank w odrębnych promesach wydania zgody na odłączenie części nieruchomości bez obciążenia hipotecznego, wydawanych z przeznaczeniem dla konkretnych Nabywców oraz po uprzednim spełnieniu następujących warunków:-----

\* wpływu na pomocniczy mieszkaniowy rachunek powierniczy, przypisany dla Nabywcy lokalu mieszkalnego prowadzony przez bank dla inwestycji, całej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, -----

\* uiszczenie przez klienta należności wynikających z taryfy prowizji i opłat obowiązującej w banku, w szczególności wpływu na rachunek bankowy nr 92 2870 0003 0000 0000 0088 1328, opłaty za wydanie zgody na bezciężzarowe odłączenie.-----

3. ..... zapewnia, że: -----

- reprezentowana przez niego Spółka jest użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości, posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej, na której Spółka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej planuje zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie polegające na dwuetapowej budowie wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wielostanowiskową parkingową halą garażową na pierwszej kondygnacji oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na wyżej

opisanej nieruchomości w Legnicy przy ulicy Fabrycznej 19 (dziewiętnaście), obejmującym dwa zadania, to jest zadanie numer 1 (jeden), roboczo nazywane etapem A, obejmujące budowę 35 (trzydziestu pięciu) lokali mieszkalnych o projektowanej powierzchni użytkowej 1.612,80 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc sześćset dwanaście i osiemdziesiąt setnych metra kwadratowego) wraz z halą garażową liczącą 15 (piętnaście) miejsc parkingowych w parterze oraz 20 (dwadzieścia) miejsc parkingowych naziemnych zlokalizowanych na patio oraz zadanie numer 2 (dwa), roboczo nazywane etapem B, obejmujące budowę 44 (czterdziestu czterech) lokali mieszkalnych o projektowanej powierzchni użytkowej 2.019,60 m<sup>2</sup> (dwa tysiące dziewiętnaście i sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego) wraz z halą garażową liczącą 44 (czterdzieści cztery) miejsca parkingowe w parterze, -----

- w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego zadanie numer 1, roboczo nazywane etapem A, w budynku mieszkalnego w Legnicy przy ulicy Fabrycznej o tymczasowym numerze porządkowym 19A (dziewiętnaście A) powstanie między innymi lokal mieszkalny o tymczasowym numerze ....., usytuowany na ..... kondygnacji, składający się z ..... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, wyliczonej w oparciu o normę PN-ISO 9836:2015-12, w standardzie deweloperskim, wyposażony w instalację elektryczną, wodnokanalizacyjną, wymagający dodatkowo wykonania białego montażu, drzwi wewnętrznych i wierzchniej warstwy podłóg, -----
- prawo użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości nie zostało uprzednio nabyte od Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego albo Krajowego Zasobu Nieruchomości, a także nie jest przedmiotem dzierżawy i nie jest położone na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, jak również nie jest gruntem pod śródlądowymi wodami stojącymi,-----
- przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, -----
- reprezentowana przez niego Spółka planuje dokonać podziału wyżej opisanej nieruchomości, w ten sposób, że z podziału działki numer 447/2 powstaną trzy nowe działki, w tym planowana do zabudowy wyżej opisanym budynkiem mieszkalnym oraz naziemnymi miejscami postojowymi wraz z drogą dojazdową część dotychczasowej działki numer 447/2 oznaczona we wstępnym projekcie podziału numerem 447/4 (obejmująca zadanie numer 1, roboczo nazywane etapem A), planowana pod drogę dojazdową niezabudowana część dotychczasowej działki numer 447/2 oznaczona we wstępnym projekcie podziału numerem 447/5 oraz dodatkowa niezabudowana część dotychczasowej działki numer 447/2 oznaczona we wstępnym projekcie podziału numerem 447/3 (obejmująca zadanie numer 2, roboczo nazywane etapem B), nie związana z niniejszym etapem przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym dostęp do działki oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 447/3 (obejmującej zadanie numer 2, roboczo nazywane etapem B) nastąpi poprzez ustanowienie służebności przechodu i przejazdu przez działkę oznaczoną we wstępnym projekcie podziału numerem 447/4 (obejmującą zadanie numer 1, roboczo nazywane etapem A), jak również dostęp do kotłowni i przyłącza wodociągowego zlokalizowanych na działce oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 447/4 (obejmującą zadanie numer 1, roboczo nazywane etapem A) nastąpi poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela działki oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 447/3 (obejmującej zadanie numer 2, roboczo nazywane etapem B), -----
- z własnością każdego lokalu mieszkalnego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, który zostanie wyliczony na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia

24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048), przy czym zgodnie z treścią art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 386) prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przekształci się z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania z mocy prawa w prawo własności przedmiotowej nieruchomości oraz z tytułu przekształcenia każdorazowy nowy właściciel nieruchomości, w tym poszczególnych lokali mieszkalnych, ponosić będzie opłatę przekształceniową, na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości,-----

- rozpoczęcie sprzedaży, to jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych oraz gotowość do zawierania z nabywcami umów deweloperskich w wyżej opisanym budynku mieszkalnym nastąpiło w dniu 1 września 2024 roku, a prace budowlane związane z przedmiotowym przedsięwzięciem deweloperskim zostały rozpoczęte dnia 20 listopada 2024 roku, zaś ich zakończenie nastąpi do dnia 28 lutego 2026 roku, przy czym na dzień podpisania niniejszej umowy wykonane jest ..... % zakresu robót budowlanych, a do dnia 28 lutego 2026 roku wykonane będzie 100 % zakresu robót budowlanych, z ewentualnymi zmianami uzgodnionymi przez strony umowy, co oznacza, że budynek mieszkalny do tego dnia będzie objęty ostateczną decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez właściwe organy administracji publicznej lub zakończenie budowy i prawo do użytkowania nastąpi na skutek zgłoszenia zakończenia robót budowlanych i zaświadczenia właściwego organu o braku sprzeciwu co do użytkowania budynku,-----

- przedsięwzięcie deweloperskie jest finansowane w 28 % ze środków własnych reprezentowanej przez niego Spółki, a w pozostałych 72 % Deweloper finansuje budowę ze środków pochodzących z kredytu bankowego, z czym wiązała się konieczność zabezpieczenia spłaty takiego finansowania hipoteką ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości, jednakże Deweloper posiada zobowiązanie do udzielenia zgody przez wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, zgodnie z dokumentem szczegółowo opisanym wyżej dodając, że środki uzyskane z zawartych umów deweloperskich będą każdorazowo pomniejszały procentowy udział finansowy środków pochodzących z kredytu bankowego,-----

- przed zawarciem niniejszej umowy reprezentowana przez niego Spółka doręczyła Nabywcy nieodpłatnie na trwałym nośniku informacji (forma papierowa) prospekt informacyjny wraz z załącznikami (stanowiące załącznik do niniejszego aktu), dotyczący opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy nie zaszły żadne zmiany w jego treści bądź w dołączonych do niego załącznikach,-----

- przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości nie posiada wad fizycznych i prawnych oraz wolne jest od obciążeń, zadłużeń, roszczeń i praw osób trzecich nieujawnionych w wyżej opisanej księdze wieczystej, nie występują jakiegokolwiek prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować jego obciążenie, ograniczenie w rozporządzaniu nim lub korzystaniu z niego,-----

- reprezentowana przez niego Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych należności, do których mają zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podatkowych,-----

- przedmiotem niniejszej umowy nie jest przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny



(tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1061 ze zm.), ani zakład pracy lub jego część w rozumieniu art. 23<sup>1</sup> ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks Pracy (tj. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1465 ze zm.), wobec tego na podstawie umowy przenoszącej własność nie nastąpi nabycie żadnych wierzytelności, ani przejęcie jakichkolwiek długów, jak również zaciągnięcie zobowiązań związanych z prowadzoną przez przedmiotową Spółkę działalnością gospodarczą, -----

- reprezentowana przez niego Spółka nie jest państwową osobą prawną, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 125 ze zm.), -----

- nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu i nie toczy się postępowanie przed jakimkolwiek organem lub sądem, w tym postępowanie egzekucyjne, upadłościowe lub inne, mogące mieć wpływ na nabycie nieruchomości objętej niniejszą umową, -----

- reprezentowana przez niego Spółka nie posiada zobowiązań wobec osób trzecich, które mogłyby dawać podstawy do uznania umowy objętej niniejszym aktem za bezskuteczną, -----

- stan prawny przedmiotu niniejszej umowy objętej wyżej opisaną księgą wieczystą do chwili sporządzenia niniejszej umowy nie uległ zmianie i nie zostały złożone w Sądzie Rejonowym w Legnicy żadne wnioski dotyczące wpisów w tej księdze wieczystej. -----

## § 2.

..... oświadczają, że ....., wyrażają zgodę na ustalenie stanu prawnego przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości na podstawie okazanego wydruku księgi wieczystej dodając, że położenie, przeznaczenie, stan faktyczny i prawny przedmiotów niniejszej umowy jest im znany oraz nie wnoszą co do nich żadnych zastrzeżeń dodając, że niniejszą umowę nie zawierają w celu związanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową oraz że przed podpisaniem niniejszej umowy Deweloper przekazał im szczegółowe dane i informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym przedmiotowego lokalu mieszkalnego, jak również zapoznali się z dokumentacją techniczną budynku i przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz z projektem zagospodarowania nieruchomości, w tym nieruchomości drogowej, a także stanem wykonania budynku i przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a nadto, że przed zawarciem niniejszej umowy odebrali nieodpłatnie na trwałym nośniku informacji (forma papierowa) od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami (stanowiące załącznik do niniejszego aktu) i zapoznali się z ich treścią oraz zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu Spółki z następującymi dokumentami: -----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, -----

- aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, -----

- pozwoleniem na budowę, -----

- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----

- projektem budowlanym, -----

- umową o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. -----

## § 3.

1. .... działając w imieniu i na rzecz spółki: DWH INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu **z o b o w i ą z u j e s i ę** do wybudowania na planowanej do zabudowy części działki numer 447/2 oznaczonej

we wstępnym projekcie podziału numerem 447/4 (obejmującej zadanie numer 1, roboczo nazywane etapem A), która powstanie z podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą LE1L/00106766/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legnicy i szczegółowo opisanej w § 1 tego aktu budynku mieszkalnego w Legnicy przy ulicy Fabrycznej o tymczasowym numerze porządkowym 19A, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny o tymczasowym numerze ..... usytuowany na ..... kondygnacji, składający się z ..... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> oraz do zawarcia: -----

- umowy o ustanowieniu odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi z własnością tego lokalu, obejmującymi odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej i przeniesienia jego własności na rzecz ..... za cenę netto ..... zł, powiększoną o podatek od towarów i usług według stawki 8 % (osiem procent) – wynoszący ..... zł, to jest za cenę brutto ..... zł, -----

- umowy sprzedaży na rzecz ..... udziału wynoszącego 1/79 (jedna siedemdziesiąta dziewięta) części w prawie własności planowanej pod drogę dojazdową niezabudowanej części działki numer 447/2 oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 447/5, która powstanie z podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą LE1L/00106766/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Legnicy i szczegółowo opisanej w § 1 tego aktu za cenę netto 1 zł (jeden złoty), powiększoną o podatek od towarów i usług według stawki 23 % (dwadzieścia trzy procent) – wynoszący 0,23 zł (zero złotych i dwadzieścia trzy grosze), to jest za cenę brutto 1,23 zł (jeden złoty i dwadzieścia trzy grosze), -----

to jest za łączną kwotę brutto ..... zł, a ..... zobowiązują się do zawarcia przedmiotowej umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży na ich rzecz wraz ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w podanej wyżej łącznej kwocie brutto na rzecz spółki: DWH INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu.---

2. Stawający postanawiają, że zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży nastąpi po odbiorze lokalu, jednakże nie później niż do dnia 31 maja 2026 roku w uzgodnionym przez strony terminie, a w przypadku braku uzgodnienia, w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o gotowości zawarcia umowy przenoszącej własność i nie wcześniej niż na 7 (siedem) dni przed planowanym terminem zawarcia umowy przenoszącej własność. -----

3. Stawający postanawiają, że w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży zobowiązują się do określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej polegającego na tym, że każdorazowemu właścicielowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z części planowanej do zabudowy części działki numer 447/2 (obejmującej zadanie numer 1, roboczo nazywane etapem A), w postaci miejsca postojowego, zgodnie z oznaczaniem na załączniku do prospektu informacyjnego, przy czym wynagrodzenie na rzecz Dewelopera z tego tytułu zawiera się w cenie lokalu mieszkalnego. -----

#### § 4.

1. Stawający postanawiają, że: -----

a) cena lokalu mieszkalnego obejmuje również wszelkie materiały jak również wszelkie prace konstrukcyjne i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania, zbudowania i wykończenia przez Dewelopera lokalu mieszkalnego; -----

b) zmiana stawki podatku od towarów i usług spowoduje, że zastosowana zostanie stawka podatku zgodna z regulującymi jej wysokość przepisami, przy czym w przypadku wzrostu stawki podatku lub gdy na podstawie przepisów prawa wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej umowy zostanie nałożony inny podatek skutkujący zwiększeniem ceny Deweloper zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Nabywcę, informując jednocześnie o ewentualnym zwiększeniu ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o zwiększeniu ceny, przy czym zmiana ceny nie będzie dotyczyć płatności zrealizowanych, które według harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego przypadały przed zmianą stawek podatku lub przed wprowadzeniem nowego podatku, chyba że według obowiązujących przepisów zmiana stawek podatku lub nowy podatek będzie obejmować całą cenę, również w części zapłaconej przed zmianą stawek podatku lub przed wprowadzeniem nowego podatku; -----

c) Deweloper może odmówić wyrażenia zgody na przeniesienie przez Nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z art. 37a ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 695 ze zm.).-----

2. Deweloper oświadcza, że: -----

a) dla przedsięwzięcia deweloperskiego zawarł w dniu 25 listopada 2024 roku z bankiem: Bank Nowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu Umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (numer rachunku: 92 2870 0003 0000 0000 0088 1328);-----

b) w myśl ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej w niniejszym akcie jako Ustawa):-----

- bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące dokonanych wpłat i wypłat,-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, to jest Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, przy czym Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

- bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym



od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca,-----

- bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, przy czym w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego, a koszty kontroli ponosi Deweloper, -----

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

- prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, przy czym termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, -----

- bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia, -----

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

- środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy, przy czym w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku, -----

- w czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w terminie jej wypowiedzenia umowa nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie,-----

- Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, przy czym Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku,-----

- Deweloper w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 793 ze zm.) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym

bankiem, przy czym w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa wyżej, -----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu, -----

- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń,-----

- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, przy czym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje. -----

3. .... oświadcza, że w związku z zawarciem dnia ..... roku umowy rezerwacyjnej Deweloper nie pobrał od Nabywcy żadnej opłaty rezerwacyjnej. --

4. Nabywca zapłaci Deweloperowi zadatek w rozumieniu art. 394 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny w kwocie brutto 10.000 zł (dziesięciu tysięcy złotych), podlegający zaliczeniu na poczet pierwszego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu.-----

5. Stawający zgodnie postanawiają, że: -----

- w razie skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadku niewykonania umowy przez Nabywcę polegającego na niespełnieniu świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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 lub polegającego na niestawieniu się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego - umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej – Deweloper może otrzymany zadatek zachować, -----

- w razie skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w przypadku niewykonania umowy przez Dewelopera polegającego na niepodpisaniu aktu notarialnego - umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży, w terminie określonym w umowie deweloperskiej, mimo wyznaczenia deweloperowi 120 (stu dwudziestodniowego) terminu na podpisanie aktu notarialnego i jego bezskutecznego upływu - Nabywca może żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, -----

- w przypadku podpisania aktu notarialnego - umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży, zadatek zaliczony będzie na poczet ceny brutto. -----

6. Nabywca oświadcza, że całe ceny brutto w łącznej kwocie ..... zł zobowiązuje się zapłacić przelewem na indywidualny rachunek prowadzony przez bank: Bank Nowy Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, numer: .....

(nadany indywidualnie dla wpłat dokonywanych przez Nabywcę z tytułu niniejszej umowy), zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego nie później niż w terminie 7 dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, w następujący sposób: -----

a) kwotę ..... zł, w której zawarty jest zadek w kwocie 10.000 zł, stanowiącą 10 % ceny brutto za lokal mieszkalny oraz całą cenę sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości drogowej, po wykonaniu zagospodarowania placu budowy [przygotowanie terenu (rozbiórki, wyburzenia, niwelacja), przyłączenia instalacji na potrzeby budowy (woda, energia), ogrodzenie terenu, zaplecze socjalne, magazynowe, koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)], stanu zero [roboty ziemne, podsypka, podbeton - pod fundament, fundamenty, ściany podziemia, izolacje fundamentów i ścian] i stanu surowego hala [ściany konstrukcyjne, szyb windowy, schody, instalacje wewnętrzne sanitarne: instalacja wod-kan],-----

b) kwotę ..... zł stanowiącą 15 % ceny brutto za lokal mieszkalny, po wykonaniu stanu surowego hala [strop], stanu surowego piętro I [ściany konstrukcyjne, strop, szyb windowy, schody] i stanu surowego piętro II [ściany konstrukcyjne], -----

c) kwotę ..... zł stanowiącą 25 % ceny brutto za lokal mieszkalny, po wykonaniu zagospodarowania placu budowy [koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)], stanu surowego piętro I [ścianki działowe], stanu surowego piętro II [strop, szyb windowy, schody, ścianki działowe], stanu surowego piętro III [ściany konstrukcyjne, strop, szyb windowy, schody, ścianki działowe], stanu surowego piętro IV [ściany konstrukcyjne, strop, szyb windowy, ścianki działowe] i dachu [konstrukcja, pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie],-----

d) kwotę ..... zł stanowiącą 12 % ceny brutto za lokal mieszkalny, po wykonaniu zagospodarowania placu budowy [koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)], dachu [pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie], stolarki [stolarka zewnętrzna - okna, stolarka zewnętrzna - okna dachowe\wyłazy\klapy itd.], instalacji zewnętrznej [opłaty przyłączeniowe] i instalacji elektrycznej wewnętrznej [instalacje elektryczne wewnętrzne],-----

e) kwotę ..... zł stanowiącą 12 % ceny brutto za lokal mieszkalny, po wykonaniu zagospodarowania placu budowy [koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)], stanu wykończeniowego - wewnętrznego [tynki, posadzki docelowe na parterze i stropach], stanu wykończeniowego - zewnętrznego [elewacja] i instalacji wewnętrznej sanitarnej [instalacji wod-kan, instalacji c. o., grzejniki lub ogrzewanie podłogowe], -----

f) kwotę ..... zł stanowiącą 12 % ceny brutto za lokal mieszkalny, po wykonaniu zagospodarowania placu budowy [koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)], stolarki [stolarka zewnętrzna - drzwi, bramy garażowe], stanu wykończeniowego - wewnętrznego [wykończenia ścian - szpachlowanie części wspólne, wykończenia ścian - malowanie części wspólne, posadzki docelowe na parterze i stropach, wykończenie posadzek części wspólnych/komunikacji, balustrady lub elementy ślusarskie, zabudowa poddaszy z GK wraz z izolacją termiczną, drzwi wewnętrzne (do części wspólnych), parapety, inne (zabudowa szachtów, izolacja sufitu hali)], stanu wykończeniowego - zewnętrznego [balustrady i elementy ślusarskie], instalacji wewnętrznej sanitarnej [instalacja gazowa, grzejniki lub ogrzewanie podłogowe, kotłownia lub węzeł c.o.] i instalacji elektrycznej wewnętrznej [instalacje elektryczne wewnętrzne],-----

g) kwotę ..... zł stanowiącą 14 % ceny brutto za lokal mieszkalny, po wykonaniu zagospodarowania placu budowy [koszty mediów w czasie budowy (prąd, woda)], stanu wykończeniowego - wewnętrznego [posadzki docelowe na parterze i stropach, drzwi wewnętrzne (do lokali), winda], stanu wykończeniowego - zewnętrznego [elewacja,

dojścia do budynku, inne (mural na klatce schodowej)], instalacji zewnętrznej [przyłącza do budynku, opłaty przyłączeniowe], instalacji wewnętrznej sanitarnej [instalacja wentylacji], instalacji elektrycznej wewnętrznej [rozdzielnie elektryczne, instalacje teletechniczne, inne (smart home)] i zagospodarowania terenu [drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place, tereny zielone, mała architektura, oświetlenie terenu, inne (odwodnienie ze studnią chłonną)],-----

h) pozostała część ceny wynikająca z ostatecznego rozliczenia uwzględniającego powierzchnię rzeczywistą przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub/i koszty wykończenia lub/i koszty zmian lokatorskich w terminie nie później niż do 5 (pięciu) dni roboczych przed uzgodnionym terminem odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego. -----

## § 5.

Stawający postanawiają, że:-----

- na pisemny wniosek Nabywcy, za zgodą Dewelopera wyrażoną także na piśmie, dopuszcza się możliwość zmian w układzie ścian działowych przedmiotowego lokalu mieszkalnego, rozprowadzeniu instalacji elektrycznej, antenowej i telefonicznej, a także rozmieszczeniu punktów sanitarnych, jeżeli wniosek w tym zakresie zostanie złożony nie później niż w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy, -----

- wszelkie zmiany proponowane przez Nabywcę wymagają pisemnej zgody Dewelopera, a ich propozycje winny być składane w formie pisemnej w lokalu Spółki lub biurze sprzedaży albo w formie email na maila: biuro@dw-house.pl, przy czym każdorazowa propozycja zmian obejmuje pismo przewodnie i rzut przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z zaznaczonymi propozycjami zmian,-----

- w przypadku zaakceptowania propozycji zmian Deweloper w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania propozycji od Nabywcy przedstawi mu wycenę wykonania proponowanych zmian, przy czym termin akceptacji wyceny przez Nabywcę wynosi 7 (siedem) dni od otrzymania tejże wyceny, -----

- w przypadku zaakceptowania przez Dewelopera zmian zgłoszonych przez Nabywcę i zaakceptowania przez Nabywcę ich wyceny zostanie sporządzony i podpisany przez strony protokół, stanowiący podstawę dla Dewelopera do wykonania wnioskowanych zmian, przy czym w protokole tym strony ustalą ewentualne dodatkowe koszty, mające wpływ na ostateczne rozliczenie stron oraz wpływ zmian na termin odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego, -----

- Nabywca zobowiązany jest do poniesienia kosztów wykonania dokumentacji projektowej uwzględniającej zmianę, kosztów uzyskania ewentualnych uzgodnień i decyzji oraz kosztów wykonania zmian, -----

- Nabywca dokona płatności za proponowane zmiany w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania protokołu, a przed przystąpieniem do wykonywania przedmiotowych prac, natomiast brak zapłaty pełnej kwoty we wskazanym 7 (siedmiu) dniowym terminie powoduje wygaśnięcie obowiązku Dewelopera do wykonywania jakichkolwiek dodatkowych prac w lokalu -----

- wykonanie zmian, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całości kwoty, o której mowa powyżej, powinno nastąpić do dnia odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez Nabywcę, o ile ich wykonanie nie będzie kolidować z wykonywaniem robót przewidzianych harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym w takim przypadku ustalony umową termin odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego ulegnie przesunięciu o czas potrzebny na wykonanie robót dodatkowo zleconych, -----

- rezygnacja Nabywcy z wykonania zmian i/lub robót dodatkowo zleconych nie zwalnia z obowiązku zapłaty ceny za roboty wykonane przed pisemnym złożeniem rezygnacji Deweloperowi, -----
- w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub rozwiązania umowy deweloperskiej na wniosek Nabywcy w drodze porozumienia stron Nabywca, oprócz zapłaty należności za wykonanie zmian według powyższych postanowień, zobowiązuje się do zapłaty Deweloperowi należności za wykonanie robót przywracających przedmiotowy lokal mieszkalny do stanu pierwotnego (przed wprowadzeniem zmian) lub według wyboru uznania Dewelopera do pozostawienia wykonanych zmian na koszt Nabywcy, w takim wypadku Nabywca zrzeka się wobec Dewelopera roszczeń o zwrot poniesionych kosztów zmian, a Deweloper to zrzeczenia przyjmuje, -----
- inne roboty wykończeniowe, dodatkowe lub zamienne nie zlecone do wykonania Deweloperowi Nabywca może wykonać po protokolarnym przejęciu (odbiorze) przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz zapłacie całości ceny, przy czym roboty połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zmiany lub przebudowa instalacji mediów lub zmianami konstrukcyjnymi wymagają uprzedniej zgody Dewelopera lub innej osoby przez niego wskazanej, a także zgody podmiotów, których zgoda wymagana jest przez obowiązujące przepisy prawa, ---
- Nabywcy nie przysługują roszczenia do Dewelopera z tytułu wad wybudowanych urządzeń i materiałów oraz robót wykonanych przez Nabywcę lub innego wykonawcę na jego zlecenie, -----
- w wyniku prowadzenia robót mokrych w różnych porach roku, rzeczywista wilgotność tynków i podłogi nie będzie przeszkodą w odbiorze lokalu oraz podpisaniu umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży, -----
- Nabywcy przysługują roszczenia wobec Dewelopera związane z niniejszą umową na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego w zakresie odpowiedzialności kontraktowej (art. 471) oraz ogólnej odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 415), przy czym Deweloper nie wyraża zgody na pozasądowe sposoby rozwiązywania sporów. -----

## § 6.

- Stawający oświadczają, że: -----
- przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej będzie poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego przez Nabywcę w dacie i godzinie uzgodnionej z Deweloperem, a w przypadku niezgodnienia takiego terminu, w dacie i godzinie wskazanej przez Dewelopera w zawiadomieniu doręczonym Nabywcy, który nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonaniu zgłoszenia zakończenia prac budowlanych i upływie terminu na złożenie sprzeciwu przez właściwy organ, co zostanie potwierdzone zaświadczeniem wydanym przez ten organ, lecz nie później niż do dnia zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, przy czym wydanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego Nabywcy w posiadanie wraz z udziałem w nieruchomościach drogowych nie nastąpi w żadnym przypadku wcześniej, niż po wpłacie pełnej ceny sprzedaży za przedmiot umowy, w tym na skutek waloryzacji ceny opisanej w niniejszej umowie (zmiana wysokości podatku Vat), -----
  - o terminie odbioru Nabywca zostanie zawiadomiony listem poleconym za potwierdzeniem odbioru z minimalnym wyprzedzeniem 14 (czternastu) dni roboczych,-
  - odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy, przy czym z odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego, jak również



w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera, a brak oświadczenia Dewelopera do protokołu w zakresie zgłoszonych wad istotnych stanowi o nieuznaniu wady istotnej przez Dewelopera, -----

- Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad nieistotnych albo oświadczenie o odmowie uznania wad nieistotnych oraz o przyczynach tej odmowy, przy czym jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad nieistotnych albo o odmowie uznania wad nieistotnych oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa wyżej uważa się, że uznał wady nieistotne, ----
- Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, przy czym jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w terminie, o którym mowa wyżej wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy,-----
- jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym wyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, przy czym po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera, -----
- Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole,-----
- w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy, -----
- w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, -----
- odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego, przy czym nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy, a w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy, -----
- w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, a w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera, przy czym rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy,---
- jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, -----

- od chwili odbioru Nabywcę obciążać będą koszty dotyczące przedmiotów umowy wynikające z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (między innymi dotyczące nieruchomości wspólnej), -----
- z chwilą odbioru przedmiotu umowy wszelkie związane z nim obciążenia i ryzyka wynikające z przypadkowej utraty lub uszkodzenia oraz wyłączna odpowiedzialność za osoby przebywające tam stale lub czasowo, a także znajdujące się tam mienie, przechodzą na Nabywcę,-----
- wydanie lokalu mieszkalnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony, nie wcześniej jednak niż: -----
- a) po zapłaceniu przez Nabywcę całości ceny, -----
- b) po podpisaniu protokołu odbioru, -----
- c) po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole odbioru, chyba że Nabywca wyrazi zgodę na wydanie lokalu przed usunięciem przedmiotowych usterek, -----
- d) po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, -----
- w dniu wydania lokalu mieszkalnego Deweloper przekaze Nabywcy komplet kluczy do lokalu oraz innych kluczy niezbędnych do korzystania z lokalu, dokumenty dotyczące przedmiotu umowy, w tym zwłaszcza instrukcję użytkowania przedmiotu umowy, -----
- wydanie lokalu mieszkalnego zostanie potwierdzone protokołem wydania zgodnie z zasadami określonymi dla protokołu odbioru,-----
- wykonawcy zatrudnieni przez Nabywcę do wykonania prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym, są zobowiązani do przestrzegania przepisów BHP i porządku w budynku i na terenie przyległym, -----
- Nabywca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt składować i utylizować odpady pochodzące z prac wykonywanych w lokalu mieszkalnym, przy czym w żadnym przypadku odpady nie mogą być składowane poza lokalem mieszkalnym oraz ogródkiem przydomowym, -----
- Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia itp.) przez niego lub zatrudnionych przez niego wykonawców, w związku z prowadzonymi pracami wykończeniowymi, lub powstałe w trakcie przeprowadzki do lokalu mieszkalnego, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z procesu budowlanego wykańczania lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy wykonawca nie wykona obowiązków, o których mowa wyżej, -----
- wykonanie zmian architektonicznych w budynku, w szczególności dotyczących nieruchomości wspólnej, wymaga zgody pisemnej pod rygorem nieważności Dewelopera oraz podmiotu posiadającego majątkowe prawa autorskie do projektu budowlanego, a także sprawującego nadzór autorski nad projektem budowlanym, przy czym wykonanie tych zmian bez zgody uprawnionego podmiotu powodować będzie wygaśnięcie rękojmi za wady budynku i lokalu mieszkalnego odnośnie ich zmienionych części, a także może stanowić naruszenie Prawa Budowlanego, -----
- właścicielami wszelkich urządzeń, usytuowanych w obrębie nieruchomości wspólnej oraz nieruchomościach drogowych, za pomocą których następuje i będzie następowała dostawa wszelkich mediów, są właściwe przedsiębiorstwa te media dostarczające, co Nabywca niniejszym akceptuje, wyrażając jednocześnie zgodę na nieodpłatne korzystanie w tym zakresie z nieruchomości wspólnej oraz nieruchomościach drogowych przez te przedsiębiorstwa (w szczególności w celu prowadzenia prac podłączeniowych, eksploatacyjnych, remontów, modernizacji, dokonywania kontroli i przeglądów, napraw awaryjnych i konserwacyjnych tychże urządzeń), wobec czego Nabywca zobowiązuje się umożliwić dostęp do nieruchomości wspólnej oraz

nieruchomości drogowej w celu prowadzenia opisanych prac, jednocześnie Nabywca wyraża zgodę na odpłatne przeniesienie własności tych urządzeń przez Dewelopera na rzecz gestorów mediów, które to wynagrodzenie będzie przysługiwało wyłącznie Deweloperowi. -----

## § 7.

Stawający postanawiają, że: -----

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

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian na których włączenie do treści umowy deweloperskiej wyraził zgodę Nabywca, -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, -----

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

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; -----

7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, -----

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, -----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego, ----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, -----

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228 ze zm.); ---

- w przypadkach, o których mowa w pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia; -----

- w przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy, przy czym Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; -----

- w przypadku, o którym mowa w pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym; -----

- w przypadku, o którym mowa w pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; -----

- w przypadku, o którym mowa w pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o spełnieniu warunków gwarancji; -----

- Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;-----
- Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; -----
- w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy;-----
- w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, przy czym Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej;-----
- w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w § 8, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków;-----
- oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego do działu III i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;-----
- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego do działu III. -----

## § 8.

- Deweloper informuje Nabywcę, że:-----
- Deweloperski Fundusz Gwarancyjny uregulowany Ustawą stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym uregulowanym ustawą z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 621 ze zm.), przy czym środki funduszu przeznacza się na zwrot wpłat Nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w przypadku: -----
  - 1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe,-
  - 2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe,-----
  - 3) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, -----

- 4) odstąpienia od umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe; -----
- 5) odstąpienia od umowy przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne;-----
- 6) odstąpienia od umowy przez Nabywcę i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków przez Dewelopera, -----
- 7) odstąpienia od umowy przez Nabywcę jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, -----
- 8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe; -----
- Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca Nabywcy środki po złożeniu przez Nabywcę wniosku oraz oświadczenia o wysokości środków zwróconych przez Dewelopera, przy czym Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny wypłaca Nabywcy środki nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez Nabywcę;-----
- dokonanie przez fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa wyżej powoduje z mocy prawa przejście na Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny roszczenia Nabywcy wobec Dewelopera lub banku, także po ogłoszeniu upadłości Dewelopera lub banku, o zwrot wypłaconych Nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez fundusz zwrotu wpłat lub kwot; -----
- Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, przy czym bank odprowadza tę składkę do funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera;-----
- podstawą wyliczenia wysokości składki na fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, przy czym składka stanowi iloczyn stawki procentowej oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, jak również składka jest należna od dnia dokonania wpłaty oraz nie podlega zwrotowi; -----
- wysokość składki na fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341 ze zm.). -----

## § 9.

1. Stawający oświadczają, że: -----
- Nabywca zleca Deweloperowi lub podmiotowi przez niego wskazanemu usługę w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz nieruchomością drogową poczynwszy od daty odbioru pierwszego lokalu znajdującego się w budynku, o którym mowa wyżej, przez okres do powierzenia lub wyboru przez wspólnotę mieszkaniową innego sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub nieruchomością drogową, -----
- Nabywca zobowiązuje się od daty odbioru do ponoszenia opłat rozumianych jako zaliczki na pokrycie eksploatacji lokalu mieszkalnego, części wspólnych nieruchomości, dróg dojazdowych do budynku, infrastruktury technicznej i administrowania, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację infrastruktury i urządzeń obsługujących dostawę mediów do budynku, ponoszenie opłat za dostawę energii



elektrycznej i ciepłej, wody, odbiór nieczystości stałych i ciekłych itp., a w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz nieruchomości drogowej, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, -----

- opłaty, o których mowa powyżej, dokonywane będą z góry zaliczkowo, co miesiąc, nie później niż do dnia 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca na konto wskazane przez Dewelopera lub podmiot przez niego wskazany w odrębnym zawiadomieniu i rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym w przypadku opóźnienia w zapłacie należne będą odsetki ustawowe.-----

2. Deweloper informuje Nabywcę, że w razie umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, jeżeli urządzenia te będą niezbędne do prawidłowego korzystania z lokalu mieszkalnego – zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 320 ze zm.) zaistnieje obowiązek uiszczania opłat za zajęcie pasa drogowego w wyżej wymienionym celu, za każdy rok umieszczenia wyżej wymienionych urządzeń w pasie drogowym.-----

3. W przypadku wydania przez właściwy organ administracji publicznej decyzji o zezwoleniu na umieszczenie w ciągu ulicy urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązanego z funkcjonowaniem drogi i ustalenia opłaty za umieszczenie tego rodzaju urządzenia w pasie drogowym, Nabywca wyraża zgodę na przejęcie (wraz z innymi nabywcami) wszelkich wynikających z wyżej wymienionej decyzji warunków dotyczących umieszczenia przedmiotowych urządzeń w pasie drogowym, w tym także obowiązku ponoszenia corocznych opłat. -----

4. Nabywca wyraża zgodę na wykonywanie i rozpowszechnianie przez Dewelopera lub podmiot działający na jego zlecenie, po zawarciu niniejszej umowy, dokumentacji fotograficznej w celach marketingowych obejmującej zewnętrzne części nieruchomości (w tym budynku mieszkalnego i lokalu), którego dotyczy niniejsza umowa, przy czym w przypadku gdy zawarcie umowy dotyczy lokalu mieszkalnego wykańczanego na wniosek Nabywcy dodatkowo pod „klucz” powyższa zgodą obejmuje także wykonywanie i rozpowszechnianie dokumentacji fotograficznej obejmującej wnętrza takiego lokalu.-----

## **§ 10.**

Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do:-----

- dokonywania w imieniu Nabywcy wszelkiego rodzaju czynności prawnych i faktycznych, a także składania oświadczeń woli i wiedzy przed wszelkimi osobami fizycznymi oraz prawnymi (a także jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej), organami administracji rządowej i samorządowej, urzędami, sądami i instytucjami, mediami z prawem do składania w imieniu mocodawcy pism, podań, wniosków i oświadczeń oraz uzyskiwania wszelkich dokumentów (w szczególności odpisów, wypisów, zezwoleń, pozwoleń, decyzji i zaświadczeń) w zakresie: -----

a) realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym wykonywania prac budowlanych, uzyskiwania koniecznych i użytecznych pozwoleń i decyzji administracyjnych, jak również samodzielnego dokonywania wymaganych zmian w dokumentacji budowlanej, w rozwiązaniach technologicznych oraz materiałowych, które nie obniżą jednak standardu wykończenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, -----

b) obciążania nieruchomości, o których mowa wyżej, ograniczonymi prawami rzeczowymi m.in. na rzecz podmiotów dostarczających media – gestorów mediów oraz podmiotu świadczącego usługi telekomunikacyjne w celu zapewnienia podmiotom dostarczającym media dostępu do infrastruktury technicznej znajdującej się

w pomieszczeniach w budynku mieszkalnym bądź na terenie nieruchomości (w szczególności dotyczy to pomieszczeń z węzłami cieplnymi, rozdzielnią elektryczną, przyłączami wod.-kan., kablami oraz rurami), przy czym dostarczyciele mediów będą świadczyć usługi, prowadzić naprawy, konserwacje oraz kontrole infrastruktury technicznej mające zagwarantować odpowiednie funkcjonowanie budynku mieszkalnego na terenie całej nieruchomości, a także na rzecz użytkowników wieczystych lub właścicieli sąsiednich nieruchomości, -----

- zawarcia umów o podziale nieruchomości wspólnej do korzystania w ten sposób, że nabywcy lokali uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, w postaci miejsc postojowych szczegółowo opisanych w tych umowach (przy czym zmiany te nie mogą dotyczyć przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który jest przedmiotem niniejszej umowy), -----
- zawarcia umów dotyczących przejęcia od Dewelopera przez wspólnotę mieszkaniową zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej, w szczególności dotyczących dostawy do nieruchomości wspólnej i lokali wszelkiego rodzaju mediów, -----
- oddawania podczas głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej głosu w imieniu Nabywcy w zakresie dotyczącym łączenia lokali, podziału lokali, zmiany przeznaczenia lokali, zmiany pomieszczeń przynależnych do lokali (przy czym zmiany te nie mogą dotyczyć przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który jest przedmiotem niniejszej umowy) oraz w zakresie podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, ---

przy czym Nabywca oświadcza jednocześnie, iż Deweloper jako pełnomocnik uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności wymienionych w treści niniejszego pełnomocnictwa na warunkach według jego swobodnego uznania i może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy. -----

## § 11.

1. Deweloper informuje Nabywcę, że:-----

- Deweloper jest administratorem danych osobowych Nabywcy pod adresem: 61-806 Poznań, ul. św. Marcina 29/8, tel. 782-337-751, e-mail: biuro@dw-house.pl,-----
- dane osobowe będą przetwarzane na cele związane z wykonaniem niniejszej umowy, a także na potrzeby finansowo-księgowe i rozliczeniowe, -----
- podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 pkt a, b i c rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) - RODO, -----
- dane osobowe przekazane przez Nabywcę mogą zostać powierzone do przetwarzania przez podmioty współpracujące z Deweloperem, takie jak, audytorzy, rewidenci, księgowi, obsługa IT itp., kancelarie prawne, podatkowe, doradcze, którzy zostaną zobowiązani do ich przetwarzania zgodnie z przepisami RODO, a także wszelkim organom władzy publicznej w celu wykonania niniejszej umowy, a także obowiązkami wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, na co jednocześnie Nabywca wyraża zgodę,-----
- dane osobowe będą przetwarzane przez okres trwania umowy, a także w zakresie przechowywania dokumentacji oraz trwania praw i obowiązków stron, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa,-----
- osobom, których dane są przetwarzane przysługuje prawo do żądania od Dewelopera dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, a także prawo do usunięcia, ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych z uwagi na szczególną sytuację osoby, której dane są przetwarzane, a także do

przenoszenia danych (uzyskania usystematyzowanego zestawienia swoich danych i przekazania ich innemu administratorowi), jak również prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie i wniesienia skargi do organu nadzoru, -----

- podanie danych osobowych jest wymogiem koniecznym wykonania zobowiązań niniejszej umowy, a ich brak może trwale lub przejściowo uniemożliwić wykonanie umowy. -----

2. Stawający oświadczają, że: -----

- postanowienia niniejszej umowy zostały uzgodnione indywidualnie z Nabywcą, a Nabywca potwierdza jednocześnie, iż postanowienia te są dla niego zrozumiałe, a także jednoznaczne, -----

- zarówno zmiana, jak i rozwiązanie niniejszej umowy, wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, przy czym niniejsza umowa podlega wyłącznie prawu polskiemu, -----

- wszelkie pisma (w tym wezwania i zawiadomienia) kierowane przez strony do siebie nawzajem w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy winny być doręczone osobiście za pokwitowaniem odbioru, przesyłką kurierską, listem poleconym lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu lub drogą mailową, chyba że druga strona poinformuje wcześniej na piśmie o zmianie jej adresu do doręczeń lub adresu e-mail, przy czym w przypadku niepowiadomienia drugiej strony o zmianie adresu, korespondencja wysłana na dotychczasowy adres uznana będzie za doręczoną w dniu otrzymania przez stronę listu doręzonego jej osobiście, lub w przypadku nieodebrania listu, po upływie 14 (czternastu) dni od daty pierwszego awizo przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty – operatora publicznego - listem poleconym, -----

- zobowiązują się dążyć, aby wszelkie spory rozstrzygać polubownie, a w przypadku braku porozumienia poddadzą spór pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego. -----

## § 12.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem czynności prawnej stawający oświadczają, że zobowiązują notariusza działającego na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1001) w zw. z art. 38 Ustawy, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku – dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego wraz z przesłaniem dokumentu stanowiącego podstawę wpisu, obejmującego żądanie wpisania w dziale III księgi wieczystej LE1L/00106766/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legnicy – roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, na rzecz ..... -----

2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności prawnej, przy czym ..... działając w imieniu i na rzecz spółki: DWH INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu zrzeka się zawiadomienia o wpisie. -----

3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie z przedmiotowej księgi wieczystej działek powstałych po podziale nieruchomości objętej księgą wieczystą LE1L/00106766/6, z wyjątkiem planowanej do zabudowy części działki numer 447/2 oznaczonej we wstępnym projekcie podziału numerem 447/4 (obejmującej zadanie numer 1, roboczo nazywane etapem A), na której powstanie przedmiotowy budynek mieszkalny oraz innych lokali mieszkalnych nie

będących przedmiotem niniejszej umowy co do wpisanego na jego rzecz w dziale III roszczenia, o którym mowa wyżej. -----

### § 13.

Notariusz udzielił stawającym niezbędnych wyjaśnień oraz informacji dotyczących dokonywanej czynności, w szczególności pouczył stawających o treści oraz skutkach prawnych wynikających z: -----

- art. 6 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 295 ze zm.), jak również o ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez organ podatkowy, na co stawający oświadczają, że wartość rynkowa przedmiotów niniejszej umowy odpowiada wyżej podanym cenom,-----
- art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku - Kodeks karny skarbowy (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 628 ze zm.), -----
- odpowiednich przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 roku, poz. 695 ze zm.), -----
- art. 626<sup>4</sup> i 626<sup>10</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1568 ze zm.), a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej jak również, że dla uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, termin złożenia środka odwoławczego biegnie od dnia dokonania wpisu. -----

### § 14.

..... działając w imieniu i na rzecz spółki: DWH INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu oświadcza, że niniejsza umowa zawierana jest w ramach prowadzonej przez reprezentowaną przez niego Spółkę działalności gospodarczej jak również, że z tytułu zawarcia niniejszej umowy Spółka jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług. -----  
Stawający oświadczają, że koszty związane z niniejszą umową, w tym opłatę sądową, ponoszą strony niniejszej umowy po połowie, przy czym koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność ponosi w całości Nabywca.-----

### § 15.

**NIE POBRANO: podatku od czynności cywilnoprawnych** na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych – czynność nie podlega opodatkowaniu. -----

**POBRANO GOTÓWKĄ/PRZELEWEM:** -----

.....  
**AKT ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.**-----