

## AKT NOTARIALNY

Dnia ??? przed notariuszem **Małgorzatą Pagiela** prowadzącą **Kancelarię Notarialną w Cieszynie (43-400) przy ul. Bobreckiej nr 27** w tej Kancelarii stawili się: -----

1. **Pan ?? ?? ??**, syn ?? i ??, PESEL ??, seria i numer polskiego dowodu osobistego: ?? z terminem ważności do dnia ?? ?? 20??r., obywatel polski, zamieszkały: ??-??? ??, ul. ?? - działający w imieniu i na rzecz **Spółki DOMBUD-INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszowicach /adres Spółki: 43-254 Warszowice, ul. Gajowa nr 17/**, NIP 6381809114, REGON 243429522, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000487622 – jako pełnomocnik – uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółki, który przedkłada pełnomocnictwo z dnia ?? kwietnia 201??r. Zarządu Spółki udokumentowane aktem notarialnym Rep. A Nr ??/201?? tut. Kancelarii Notarialnej, z którego wynika umocowanie do dokonania czynności objętych tym aktem notarialnym oraz okazuje Informację z dnia ???r. odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, a nadto zapewnia, że stan wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie oraz oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, ani nie toczy się wobec niej postępowanie układowe, postępowanie naprawcze lub postępowanie upadłościowe, oraz jest prawidłowo umocowany do dokonania czynności objętych niniejszym aktem notarialnym, a nadto powyższe pełnomocnictwo nie wygasło, zaś jego zakres nie uległ zmianie,

-----  
zwany w dalszej części tego aktu „**Przedstawicielem Dewelopera**”, zaś reprezentowana Spółka zwana dalej „**Deweloperem**”, -----  
**Stawający ad.1/ podaje adres do doręczeń: 43-254 Warszowice, ulica Gajowa numer 17**-----

2. **Pani ??**, córka ??, PESEL ??, seria i numer polskiego dowodu osobistego ?? z terminem ważności do dnia ??, obywatelka polska, zamieszkała ??, NIP ??, -----

3. **Pan** ??, syn ??, PESEL ??, seria i numer polskiego dowodu osobistego ?? z terminem ważności do dnia ??, obywatel polski, zamieszkały ??, NIP ??, -----  
małżonkowie, zwani w dalszej części tego aktu łącznie **„Nabywcą”** lub **„Nabywcami”**, -----  
**Deweloper i Nabywcy**, zwani dalej również **„Stronami”**. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie powołanych wyżej dowodów osobistych. -----

Stawający zapewniają, że wyżej wymienione dowody osobiste nie spełniają na dzień dzisiejszy przesłanek do ich unieważnienia w rozumieniu art. 50 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010r. o dowodach osobistych. -----

Stawający oświadczają, że używają jedynie pierwszych imion, a nadto Stawający ad.2 wyjaśnia, że nie prowadzi działalności gospodarczej i nie jest zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług, zaś jego numerem identyfikacji podatkowej jest jego numer PESEL. -----

## **UMOWA DEWELOPERSKA**

### **§ 1.**

#### **(INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI, OŚWIADCZENIA DEWELOPERA)**

- I. **Przedstawiciel Dewelopera** zapewnia, że **Deweloper** na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2015r. oraz umowy przeniesienia własności z dnia 29 maja 2015r. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki nr 2886/7 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć łamane siedem) oraz działki nr 2885/21 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć łamane dwadzieścia jeden) o łącznym obszarze 0,6072ha (sześć tysięcy siedemdziesiąt dwa metry kwadratowe) **zwanej dalej również „Nieruchomością”**, położonej w miejscowości Żory, woj. śląskie, objętej księgą wieczystą nr **GL1X/00022926/7 (G L jeden X łamane zero zero zero dwa dwa dziewięć dwa sześć łamane siedem)**, **zwanej dalej również „Księgą wieczystą”**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żorach.

Dział IV tejże księgi wieczystej nie zawiera wpisów, zaś w dziale III widnieją: -----

1) służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy Telekomunikacji Polskiej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, polegająca na: -----

a) prawie korzystania przez przedsiębiorcę z całej działki nr 2845/7 opisanej w księdze wieczystej GL1X/00011346/7, w celu wybudowania infrastruktury telekomunikacyjnej w postaci kanalizacji teletechnicznej o łącznej długości 175,50 mb (sto siedemdziesiąt pięć i pięćdziesiąt metrów bieżących) oraz rurociągów ziemnych o łącznej długości 31 mb przez przedsiębiorcę lub osobę trzecią na rzecz przedsiębiorcy, a następnie konserwacji, eksploatacji, przebudowy, modernizacji oraz przeprowadzania napraw lub usuwania awarii urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej; -----

b) obowiązku właściciela nieruchomości powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej wybudowanych przez przedsiębiorcę lub osobę trzecią na rzecz przedsiębiorcy, w szczególności w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z tych urządzeń; -----

2) osiem służebności drogi o treści znanej stronom. -----  
[kolejne czynności]

3) wpisy roszczeń o przeniesienie po zakończeniu **Zadania inwestycyjnego I** własności działki gruntu: -----

a) w udziale wynoszącym .../....( .....)

wraz z lokalem mieszkalnym oznaczonym nr ....., na rzecz ....., córki .....

4) natomiast w dziale IV **Księgi wieczystej** wpisana jest hipoteka umowna do kwoty ??? ( ??? złotych) na rzecz mBank S.A celem zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek, prowizji i opłat, przyznaných kosztów, świadczeń ubocznych w postaci roszczeń wynikających z umowy kredytu ??? Nr ???, zaciągniętego przez **Dewelopera**, przeznaczonego na sfinansowanie **Przedsięwzięcia deweloperskiego**  
Na potwierdzenie powyższych oświadczeń do niniejszego aktu załączono odpis zwykły powołanej wyżej księgi wieczystej, według stanu na dzień ?? 2015 roku, o godzinie ??, sygnatura wniosku EUKW/??/??/2015, samodzielnie wydrukowany z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych przez czyniącą notariusz, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć

urzędową i podpis upoważnionego pracownika. Identyfikator do weryfikacji dokumentu: ??.

II. **Przedstawiciel Dewelopera** wyjaśnia, że:

- stan prawny powyższej nieruchomości nie uległ zmianie,
- powyższa nieruchomość nie została nabyta od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
- Nieruchomość położona jest na obszarze, dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żory (uchwała R.M. nr 123/X/11 z dnia 14.07.2011r. Dz. Urz. Nr 230 z dnia 29.09.2011r. poz. 3924),
- Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Promiennej,
- opisany przedmiot umowy nie jest obciążony żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich, nie występują jakiegokolwiek prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować obciążenie tego przedmiotu, a w szczególności:

a) zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania publicznoprawne związane z tym przedmiotem zostały uregulowane, jak również Deweloper nie posiada zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 z póź. zm.),

b) nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu i nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem, sądem, w tym postępowanie egzekucyjne, upadłościowe lub inne mogące mieć wpływ na rozporządzenie wyżej opisaną nieruchomością lub jej częścią,

c) nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomością, a także nie jest przedmiotem przedwstępnej umowy zobowiązującej do zbycia jej całości lub części, czy też przedmiotem umowy zobowiązującej do jego przeniesienia na rzecz osób trzecich,

d) w stosunku do Nieruchomości nie zostały zawarte żadne umowy, które w jakikolwiek sposób ograniczałyby możliwość korzystania z niej, a w szczególności umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia,

e) wykonanie niniejszej umowy nie czyni niemożliwym zadośćuczynienie jakimkolwiek roszczeniom osób trzecich, które mogłyby żądać uznania tej umowy za bezskuteczną na podstawie art. 59 kodeksu cywilnego, a nadto niniejsza umowa nie jest zawierana z pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527 kodeksu cywilnego.

III. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że: -----  
- reprezentowana spółka została zawiązana umową z dnia 22 listopada 2013 roku, -----  
- z treści umowy spółki wynika, że rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości pięćdziesięciopięciokrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników, -----  
- do zawarcia umowy sprzedaży objętej tym aktem notarialnym, zgodnie z umową spółki oraz obowiązującymi przepisami, nie jest wymagana żadna zgoda bądź czynność jakiegokolwiek organu spółki ani nie są wymagane jakiegokolwiek inne zgody bądź czynności osób trzecich, -----  
- reprezentowana przez niego spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z dnia 24 marca 1920 roku (Dz. U. z 2004 roku, nr 167, poz. 1758 z późn. zm.),-----  
oraz przedkłada pełnomocnictwo udokumentowane aktem notarialnym z dnia ?? ?? 201??r. Rep. A Nr ??/201?? tut. Kancelarii Notarialnej, z którego wynika m.in. umocowanie do dokonania czynności objętych niniejszym aktem notarialnym, w tym do składania wniosków wieczystoksięgowych. -----

IV. **Przedstawiciel Dewelopera** wyjaśnia, że:-----  
- w dziale III **Księgi wieczystej** mogą być ujawniane roszczenia przyszłych nabywców lokali o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności, jak również prawa osobiste wynikające z zawartych umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum), na mocy których osobom tym przyznane zostaną prawa do korzystania z miejsc garażowych/miejsc postojowych naziemnych/ogródków, innych niż przyznane Nabywcy w treści Umowy, a także służebności przesyłu, które zapewnią będą prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz służebności gruntowe (w tym dotyczące prawa przejazdu i przechodu przez Nieruchomości oraz korzystania z obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: piaskownice, huštawki, drabinki i innych obiektów małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane), na co Nabywca wyraża zgodę, -----  
- przedsięwzięcie deweloperskie współfinansowane będzie ze środków pochodzących z kredytu bankowego, w związku z powyższym

Nieruchomość obciążona została hipoteką, o której mowa w § 1 pkt I ppkt 3) umowy, na co Nabywca wyraża zgodę, -----

- Deweloper przedłoży w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej zgodę Banku na bezzieçarowe wyodrębnienie Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, pod warunkiem wpłaty przez Nabywcę całej Ceny sprzedaży za Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy. Na pisemny wniosek Nabywcy, Deweloper doręczy Nabywcy promesę banku, zawierającą oświadczenie banku o wyrażeniu zgody na bezzieçarowe wyodrębnienie Lokalu i jego przeniesienie na rzecz Nabywcy wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez Nabywcę całej Ceny sprzedaży.-----

## § 2.

### **(PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE, POZWOLENIE NA BUDOWĘ)**

- I. Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że: -----
1. na podstawie okazanej decyzji nr 660/15, wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Żory dnia 27 listopada 2015 roku, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej Spółce DOMBUD-INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszowicach pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym (kategoria obiektu: XIII) w Żorach, ul. Promienna (działki nr 2885/21 i 2886/7), **zwane dalej również „Pozwoleniem na budowę”**, prowadzone jest przez **Dewelopera** przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie 2 (dwóch) budynków mieszkalnych, -----
  2. Pozwolenie na budowę jest ostateczne i nie zostało do dnia dzisiejszego zaskarżone, a nadto nie jest prowadzone na dzień dzisiejszy żadne postępowanie administracyjne dotyczące jego uchylecia lub stwierdzenia nieważności, jak również - według jego wiedzy - brak jest przesłanek do wszczęcia wyżej opisanego postępowania administracyjnego, -----
  3. **„Przedsięwzięciem deweloperskim”** w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), **zwanej dalej również „Ustawą”**, jest realizowana w dwóch Etapach, przez Dewelopera przy ulicy Promiennej w Żorach budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych

z garażem podziemnym (działki nr 2885/21 i 2886/7) z pełną infrastrukturą techniczną, -----

4. w ramach **Przedsięwzięcia deweloperskiego** przez **Dewelopera** zostaną zrealizowane **dwa zadania inwestycyjne** obejmujące: ---
- budowę na działkach gruntu oznaczonych numerem 2886/7 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć łamane siedem) oraz 2885/21 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć łamane dwadzieścia jeden) o łącznym obszarze 0,6072ha (sześć tysięcy siedemdziesiąt dwa metry kwadratowe) - budynku mieszkalnych wielorodzinnego oznaczonego jako budynek **SEG1** bliżej opisanych w § 3 tego aktu - zwane dalej **„Zadaniem inwestycyjnym I”**, -----
  - budowę na działkach gruntu oznaczonych numerem 2886/7 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć łamane siedem) oraz 2885/21 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć łamane dwadzieścia jeden) o łącznym obszarze 0,6072ha (sześć tysięcy siedemdziesiąt dwa metry kwadratowe) - budynku mieszkalnych wielorodzinnego oznaczonego jako budynek **SEG2** bliżej opisanych w § 3 tego aktu - zwane dalej **„Zadaniem inwestycyjnym II”**. -----

### § 3.

#### (POŁOŻENIE ORAZ ISTOTNE CECHY BUDYNKU)

- I. Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że: -----
- 1) na podstawie **Pozwolenia na budowę** na **Nieruchomości** wybudowane zostaną dwa budynki mieszkalne oznaczone według projektu budowlanego jako budynki SEG1 i SEG2, położone w Żorach przy ulicy Promiennej **zwane dalej również „Budynkami”**, przy czym: -----
- budynki SEG1 i SEG2 posiadać będą 4 (cztery) kondygnacje nadziemne, -----
  - powyższe budynki będą posiadały wspólny wjazd i wyjazd do budynku garażu wielostanowiskowego znajdującego się w kondygnacji podziemnej, będącego częścią wspólną Nieruchomości, -----
- 2) w **Budynkach** znajdować się będą:-----
- a) w Budynku SEG1 - 40 (czterdzieści) samodzielnych lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych ----
  - b) w Budynku SEG2 - 40 (czterdzieści) samodzielnych lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych ----

przy czym ostateczna liczba lokali może ulec zmianie w następstwie jednostkowych przypadków połączenia lub podziału lokali w toku ich sprzedaży, -----

- 3) w kondygnacji podziemnej budynków, poza miejscami garażowymi, o których mowa powyżej, znajdować się będą pomieszczenia gospodarcze - komórki, które będą pomieszczeniami przynależnymi do lokali,-----
- 4) poza miejscami garażowymi, o których mowa powyżej, na Nieruchomości znajdować się będą również miejsca postojowe naziemne, -----
- 5) do lokali mieszkalnych usytuowanych w kondygnacji parteru wszystkich opisanych wyżej budynków, przylegać będą ogródki, z których na zasadzie wyłączności korzystać będą każdorazowi właściciele tych lokali, -----
- 6) na wyższych kondygnacjach budynków znajdować się będą balkony, z których na zasadzie wyłączności korzystać będą każdorazowi właściciele lokali usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie balkonów, -----
- 7) w promieniu 1 km od **Nieruchomości** nie planuje się budowy oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypiska śmieci ani cementarza, natomiast planowane są: roboty związane z realizacją I etapu budowy odcinka drogi do Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z odwodnieniem i kanałem technologicznym, Na terenie Zakładów Techniki Komunalnej w Żorach Sp. z o.o (ZTK) przy ul. Okrężnej 5 istnieje kompostownia, lokalizacja spółki ma status instalacji przetwarzania odpadów wpisanej do Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren ZTK jest przeznaczony na obiekty i urządzenia obsługi komunalnej miasta, w tym obsługi związanej z segregacją odpadów i zbiórką odpadów niebezpiecznych w związku z tym istnieje możliwość rozpoczęcia inwestycji w zakresie przewidzianym przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Al. Jana Pawła II – budowa przepompowni ścieków, kanalizacji deszczowej wraz z wylotem i sieci wodociągowej, ul. Spółdzielcza – budowa przepompowni ścieków, ul. Główna (boczna pomiędzy 32-34) – budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, ul. Okrężna – budowa sieci wodociągowej, ul. Wolontariuszy – budowa sieci wodociągowej, ---
- 8) **Budynki** będą wykonane w technologii tradycyjnej – murowanej,



- 9) w **Budynkach** będą dostępne następujące media: woda, prąd, ogrzewanie gazowe, -----
- 10) szczegółowe opisy **Budynków** oraz zakres i standard prac wykończeniowych Budynków (w tym opis technologii i infrastruktury technicznej budynku), do których wykonania zobowiązany jest Deweloper zawarte są **w załączniku numer 1** do niniejszego aktu notarialnego **zwanego dalej również „Umowa”** pod nazwą „Prospekt informacyjny”,-----
- 11) teren **Nieruchomości objętych Zadaniem Inwestycyjnym I i II** zostanie w ramach **Przedsięwzięcia deweloperskiego** ogrodzony i zagospodarowany przez **Dewelopera** zgodnie z planem zagospodarowania terenu, jak również będzie chroniony,-----
- 12) żadna z informacji objętych „Prospektem informacyjnym” oraz załącznikami do niego według jej najlepszej wiedzy do chwili obecnej nie uległa zmianie i są one zgodne z wzorem prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do **Ustawy**.-----

#### **§ 4.**

##### **(OPIS LOKALU MIESZKALNEGO)**

- I. Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że: -----
- 1) Na ?? kondygnacji nadziemnej (?? piętrze) **Budynku** ??, posadowionym na Nieruchomości usytuowany będzie lokal mieszkalny oznaczony wstępnym numerem ??, zwany dalej również **„Lokalem”**, składający się ??, o powierzchni użytkowej wynoszącej według projektu budowlanego ??, do którego przynależć będzie komórka oznaczona wstępnym numerem ?? o powierzchni użytkowej według projektu budowlanego ??, czyli o łącznej powierzchni użytkowej według projektu budowlanego ??, przy czym Lokal posiadać będzie bezpośredni dostęp do balkonu o powierzchni użytkowej według projektu budowlanego ??m<sup>2</sup>, -----
- 2) szczegółowe określenie powierzchni oraz układu pomieszczeń Lokalu zawiera rzut kondygnacji, na której położony jest Lokal, stanowiący **załącznik numer 2 do Umowy**, natomiast szczegółowe określenie powierzchni i położenia komórki zawiera rzut kondygnacji, na której położona jest komórka, stanowiący **załącznik numer 3 do Umowy**, -----
- 3) zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu opisane zostały szczegółowo w Prospekcie Informacyjnym, **stanowiącym załącznik numer 1 do Umowy** -----

- 4) z własnością Lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie własności Nieruchomości oraz w częściach i urządzeniach wspólnych budynków, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, zwanych dalej również „**Nieruchomością wspólną**”, obliczony zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, po. 903, z późn. zm.), zwany dalej również „**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej**”.

II. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera, że rzut Lokalu mieszkalnego stanowiący załącznik do prospektu informacyjnego przedstawia przykładową aranżację wyposażenia lokalu, w tym rozmieszczenie przyłączy sanitarnych oraz sprzętu AGD.

Strony zgodnie postanawiają, że:

- 1) Deweloperowi przysługuje uprawnienie do wprowadzenia uzasadnionych zmian w projekcie budowlanym, na podstawie którego realizuje przedsięwzięcie deweloperskie, o ile zmiany te prowadzić będą do zastosowania rozwiązań o możliwie najbardziej zbliżonym lub wyższym standardzie, aniżeli pierwotny w przypadku gdy:

a) zmiany są niezbędne dla zrealizowania przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie wynikającym z pierwotnego projektu budowlanego oraz w terminie wynikającym z niniejszej umowy i prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy,

b) konieczność wprowadzenia zmian wynika z wiążących Dewelopera poleceń, interpretacji, wyjaśnień, instrukcji lub decyzji organów administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego a także innych podmiotów trzecich, które na mocy kompetencji nadanych odrębnymi przepisami będą do tego uprawnione,

- 2) uprawnienie Dewelopera do dokonywania zmian w projekcie budowlanym nie dotyczy Lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, a także nie dotyczy opisu wykończenia tego Lokalu mieszkalnego w sposób określony w załączniku do niniejszej umowy.

## § 5.

### (ZOBOWIĄZANIA STRON, UMOWA PRZYRZECZONA)

- I. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** zobowiązuje się do wybudowania, na Nieruchomości dwóch Budynków mieszkalnych oznaczonych jako segmenty SEG1 i

SEG2, wyodrębnienia w nich - z zastrzeżeniem postanowień punktu II tego paragrafu - Lokalu oraz przeniesienia prawa własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę.-----

**II. Przedstawiciel Dewelopera** oraz ?? zobowiązują się – po wybudowaniu Budynków przez Dewelopera – do zawarcia umowy, zwanej dalej również „**Umową przyrzeczoną**”, na podstawie której: -----

1/ **Deweloper** oraz ?? w celu przeniesienia własności lokalu, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali **ustanowią odrębną własność** lokalu mieszkalnego numer ??, bliżej opisanego w § 4 niniejszej **Umowy**, położonego w Żorach przy ulicy Promiennej, w budynku SEG??, na Nieruchomości, z własnością którego związany będzie **Udział w Nieruchomości Wspólnej**,-----

2/ **Deweloper przeniesie na rzecz** ?? w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza istniejącymi obciążeniami, o których mowa w § 1 pkt I niniejszej **Umowy** oraz przyszłymi obciążeniami o których mowa w § 1 pkt IV niniejszej **Umowy**) całą wyżej opisaną nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny oznaczony numerem ?? wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za cenę wskazaną w § 7 niniejszej **Umowy**, a ?? powyższą nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nabędzie. ---

**III. Nabywcy** wyjaśniają, że nabycia dokonają ?? .-----

**IV. Strony** postanawiają ponadto, że w ramach ceny wskazanej w § 7 niniejszej **Umowy** - właścicielowi lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem ?? położonego w Żorach przy ulicy Promiennej przysługiwać będzie prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca garażowego oznaczonego roboczym numerem ?? w garażu wielostanowiskowym usytuowanym w kondygnacji podziemnej **Budynków**, zaznaczonego na **załączniku numer** ?? do Umowy.-----

## § 6.

### (TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH, TERMIN ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ)

1. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że:-----

a/ rozpoczęcie prac budowlanych **Przedsięwzięcia deweloperskiego** nastąpiło w dniu ?? ?? ?? 2016 roku, -----

b/ zakończenie prac budowlanych **Zadania inwestycyjnego I** nastąpi w terminie do dnia ?? ?? 201?? roku, natomiast zakończenie prac budowlanych **Przedsięwzięcia deweloperskiego** nastąpi w prognozowanym terminie do dnia ?? ?? 201?? roku. -----

2. Strony zobowiązują się do zawarcia **Umowy przyrzeczonej** w terminie do dnia ?? ?? 201?? roku, po uprzednim spełnieniu następujących warunków: -----

a/ uzyskaniu przez **Dewelopera** ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie **Budynków**, -----

b/ dokonaniu przez **Nabywcę** odbioru **Lokalu** w rozumieniu § 10 **Umowy**, -----

c/ dokonaniu przez **Nabywcę** zapłaty całej **Ceny**. -----

3. O terminie i miejscu zawarcia Umowy przyrzeczonej Deweloper powiadamia Nabywcę listem poleconym, z co najmniej 14-to dniowym wyprzedzeniem wysłanym na adres do doręczeń oraz telefonicznie lub drogą elektroniczną. -----

## **§ 7. (CENA)**

1. Strony uzgadniają, że łączna **Cena** wynosi ?? brutto w tym:---  
a) cena **Lokalu** wraz z komórką, balkonem, Udziałem w Nieruchomości Wspólnej wynosi ??brutto, na którą składa się: -----

- cena ?? brutto za 1m2 powierzchni Lokalu, ??brutto za 1m2 powierzchni komórki, ?? brutto za 1m2 balkonu, -----

b) wynagrodzenie za prawo do korzystania z miejsca garażowego w garażu wielostanowiskowym wynosi ??brutto. -----

2. Wymieniona w ust. 1 powyżej Cena zawiera należny podatek o towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia **Umowy** wynoszącej 8%. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług na dzień podpisania umowy przyrzeczonej, wskazana wyżej **Cena** zostanie zmieniona (zwiększona/zmniejszona) z uwzględnieniem zmienionej stawki tego podatku, o czym Nabywca zostanie pisemnie zawiadomiony, z uwzględnieniem postanowień § 12 ust 2 lit d) Umowy. -----

3. Ostateczna **cena Lokalu** ustalona zostanie jako suma iloczynów rzeczywistej powierzchni przedmiotów Umowy (Lokalu, komórki, balkonu) oraz ceny 1m2, o których mowa w ust. 1 tego paragrafu z uwzględnieniem zmienionej stawki podatku od towarów i usług. -----

4. W ustaloną wyżej cenę brutto wliczona jest wartość komórki, balkonu, miejsca garażowego (dokonana w standardzie zgodnym z Prospektem Informacyjnym). -----

## § 8.

### (TERMINY REALIZACJI, SPOSÓB ZAPŁATY CENY)

- A. 1) Przedstawiciel Dewelopera** zobowiązuje się: -----  
- prowadzić poszczególne etapy robót **Zadania inwestycyjnego I** według przyjętego harmonogramu zgodnie z którym do obowiązków **Dewelopera** należy wykonanie: -----
- a) I etap – stan „zero” cz1 do ścian żelbetowych, w terminie do 26 lipca 2016 roku, -----
  - b) II etap – stan „zero” cz2 – strop nad garażem - nie później niż do dnia 06 września 2016 roku, -----
  - c) III etap – stan surowy zamknięty cz1 „A” – nie później niż do dnia 04 października 2016 roku, -----
  - d) IV etap – stan surowy zamknięty cz2 „B” - nie później niż do dnia 29 listopada 2016 roku,
  - e) V etap - stan gotowy – nie później niż do dnia 31 stycznia 2017 (termin oddania do użytkowania 31 marca 2017) roku,

Przy czym na dzień podpisania niniejszego aktu zrealizowano już etap ?? zgodnie z powołanym wyżej harmonogramem i do wykonanych już prac Strona Nabywająca nie wnosi zastrzeżeń. -----

- 2) Określona w § 7 ust. 1 cena może ulec zmianie w przypadku zlecenia przez Nabywcę robót dodatkowych lub zamiennych zmieniających lub rozszerzających standard określony w prospekcie informacyjnym. W takim przypadku cena określona w § 7 ust. 1 zmieni odpowiednio wartość wyliczoną według protokołu uzgodnień podpisanego przez Nabywcę i zatwierdzonego przez Dewelopera, co w następstwie spowoduje zmianę kwoty podatku od towarów i usług wskazanej wyżej. -----

Przed rozpoczęciem wykonania prac dodatkowych wykraczających poza zakres opisany w prospekcie informacyjnym Strony umowy spiszą protokół określający ich zakres i sposób wyceny ich wartości oraz termin ich wykonania. -----

Strony umowy postanawiają, że podstawą do naliczenia różnicy ceny umownej oraz do wymagalności zleconych robót przy odbiorze przedmiotu umowy, może być wyłącznie protokół podpisany przez Dewelopera i Nabywców. -----

- 3) Wszelkie zmiany określone w pkt A. ust. 2 należy zgłaszać w biurze sprzedaży w formie pisemnej. W przypadku zlecenia prac dodatkowych dla Dewelopera i akceptacji kosztów dodatkowych,

przedstawiciel branży budowlanej, elektrycznej lub hydraulicznej ma obowiązek sporządzić stosowny protokół w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron umowy. -----

4) Określona w § 7 ust. 1 cena sprzedaży nie obejmuje: opłat sądowych związanych z nabyciem przedmiotu umowy, opłat notarialnych i sądowych związanych ze sprzedażą i przeniesieniem prawa własności przedmiotu umowy oraz opłat pobieranych przy wydawaniu zaświadczeń i wystawianiu innych dokumentów (tylko w odniesieniu do opłat notarialnych) – wystawianych na żądanie Nabywców. -----

5) Deweloper zobowiązuje się wydać na prośbę Nabywcy kserokopie dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem, w postaci aktualnego odpisu z księgi wieczystej, wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu oraz prawomocnego pozwolenia na budowę opisanego w § 2 tego aktu. -----

**B.** 1) Strony ustalają następujące kwoty, terminy i warunki zapłaty Ceny przez Nabywcę na rzecz Dewelopera: -----

– I rata w kwocie ??, tj. 22% wartości łącznej ceny w terminie po wykonaniu prac - stan „zero” cz1 do ścian żelbetowych, jednak nie później niż do dnia ?? 2016 roku, przy czym Nabywcy zapłacili już Deweloperowi kwotę ??, co Deweloper potwierdza,-----

– II rata w kwocie ??, tj. 13% wartości łącznej ceny w terminie po wykonaniu prac – stanu "zero" cz2 strop nad garażem, jednak nie później niż do dnia ?? 2016 roku, -----

– III rata w kwocie ??, tj. 22% wartości łącznej ceny w terminie po wykonaniu robót - stan zamknięty cz1 „A”, jednak nie później niż do dnia ?? 201?? roku, -----

– IV rata w kwocie ??, tj. 21% wartości łącznej ceny w terminie po wykonaniu robót - parter, strop stan surowy zamknięty cz2 „B”, jednak nie później niż do dnia ?? 2016 roku, -----

– V rata w kwocie ??, tj. 22% wartości łącznej ceny w terminie po wykonaniu stan gotowy jednak nie później niż do dnia ?? 201?? roku, -

2) Za datę uregulowania powyższych kwot (rat) z tytułu zapłaty należnej ceny brutto Strony uznają datę uznania odpowiedniej kwoty (raty) na wskazanym niżej otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. --

3) **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że wszelkie płatności na rzecz Dewelopera dokonywane będą przez Nabywcę w formie przelewów na

otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer wskazany w § 9 pkt 1 z podaniem w tytule przelewu imienia i nazwiska Nabywcy, a także z podaniem adresu Żory, ul. Promienna Budynek nr SEG?? oraz numeru Lokalu – zgodnie z powyższym harmonogramem wpłat. Jednocześnie Deweloper akceptuje fakt finansowania zakupu nieruchomości przez Nabywcę ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego. -----

4) W terminie do 7 (siedem) dni od daty wpływu na rachunek bankowy, Deweloper wystawi Nabywcy stosowną fakturę VAT. Nabywca wyraża zgodę na wystawienie i przesłanie przez Dewelopera faktury VAT w formie elektronicznej. -----

5) W przypadku zwiększenia stawki podatku od towarów i usług bądź zwiększenia powierzchni Lokalu i nie złożenia przez Nabywcę w określonym w § 12 ust. 2 pkt d) i e) terminie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Nabywca będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej z powyższego w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania zawiadomienia. -----

## § 9.

### **(MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY)**

**Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że: -----

- 1) rozpoczęcie sprzedaży, tj. podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach **Przedsięwzięcia deweloperskiego**, nastąpiło w dniu ???, to jest po wejściu w życie **Ustawy** to jest po 29 kwietnia 2012 roku, co oznacza, że na mocy art. 37 tejże ustawy Deweloper ma obowiązek stosowania środków ochrony wpłat, o których mowa w jej art. 4, wobec czego Deweloper zapewnia Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczego nr ??? prowadzony przez mBank S.A., -----
- 2) zgodnie z umową o prowadzenie rachunku powierniczego koszty prowadzenia tego rachunku obciążają Dewelopera -----
- 3) Strony oświadczają, że wiadomym jest im, że zgodnie z art. 12 Ustawy bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie wyżej

opisanej kontroli bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, przy czym koszty kontroli ponosi Deweloper. -----

## § 10.

### (ODBIÓR LOKALU – TERMIN, ZAWIADOMIENIA)

1. Strony postanawiają, że zawarcie **Umowy przyrzeczonej** poprzedzone zostanie odbiorem **Lokalu** przez **Nabywcę**, zwanym dalej również „**Odbiorem**”, następującym w terminie do dnia 30 ?? 2017 roku po uprzednim uzyskaniu przez **Dewelopera** decyzji o pozwoleniu na użytkowanie **Budynku**. -----

2. W celu dokonania **Odbioru Deweloper** zawiadomi **Nabywcę** o terminie **Odbioru** listem poleconym, wysłanym na adres do doręczeń, na co najmniej 14 dni przed dniem zamierzonego **Odbioru**, wskazując jednocześnie datę, godzinę i miejsce Odbioru. -----  
W przypadku, gdy Nabywcy nie będą mogli stawić się na odbiór w wyznaczonym terminie, Strony Umowy uzgodnią dodatkowy termin odbioru. -----

3. **Odbiór** nastąpi na podstawie podpisanego przez **Strony** protokołu odbioru technicznego **Lokalu**, zwanego dalej również „**Protokołem odbioru**”, do którego Nabywca może zgłosić ewentualne wady **Lokalu** (a także komórki, balkonu). -----

4. **Deweloper** jest zobowiązany, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia podpisania „Protokołu odbioru”, doręczyć **Nabywcy** oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----

5. **Deweloper** jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania „Protokołu odbioru”, usunąć uznane wady Lokalu, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie tych wad w powyższym terminie - może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

6. Strony postanawiają, że **Nabywca** może wizytować plac budowy wyłącznie w obecności przedstawiciela Dewelopera, w uzgodnionym wcześniej terminie. -----

## § 11.

### (SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI LOKALU)

**Strony** ustalają, że ostateczne określenie powierzchni Lokalu, komórki i balkonu nastąpi na podstawie pomiaru dokonanego zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997. -----



## § 12.

### (ODSTĄPIENIE OD UMOWY)

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy - z zastrzeżeniem postanowień punktu 5 tego paragrafu - w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia: -----

a/ jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy; -----

b/ jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy; -----

c/ jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; -----

d/ jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy; -----

e/ jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. -----

2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy, z zastrzeżeniem postanowień punktu 5 tego paragrafu: -----

a) w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia jej zawarcia w przypadku, gdy Nabywca nie będzie w stanie spełnić świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny określonej w § 7 ust. 1 niniejszej umowy z powodu nieuzyskania kredytu bankowego, -----

b) w terminie do 30 ?? 201?? roku w przypadku, gdy Deweloper pozostaje w opóźnieniu z przekazaniem lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy na rzecz Nabywcy ponad 21 dni od terminu wskazanego w § 10 ust.1 niniejszej umowy, jednakże po uprzednim wezwaniu przez Nabywcę do przekazania tego lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że zwłoka Dewelopera jest spowodowana działaniem siły wyższej lub powodem nie przekazania będzie zaleganie przez Nabywcę we wnoszeniu wpłat, o których mowa w § 8 niniejszej umowy, -----

c) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy,--

d) w terminie 14 (czternastu dni) od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zwiększeniu stawki podatku od towarów i usług, -----

e) w terminie 14 (czternastu dni) od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej przedmiotu umowy w stosunku do powierzchni projektowanej. -----

3. W przypadku: -----

a) odstąpienia przez Nabywcę od Umowy z którejkolwiek przyczyny wskazanej w ust. 1, ust 2 lit. d) i lit.e) powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy dokonane wpłaty w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, -----

b) odstąpienia przez Nabywcę od Umowy z przyczyny wskazanej w ust. 2 lit. a) powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie dokonane przez niego wpłaty w nominalnej wysokości - pomniejszone o koszty poniesione przez Dewelopera związane z zawarciem niniejszej umowy, które są określone w jej treści i z niej wynikają, a także o opłatę sądową należną za wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o zawarcie Umowy Przynależnej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, -----

c) zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług lub zmniejszenia powierzchni przedmiotów umowy w stosunku do powierzchni projektowanej i nie skorzystania z prawa odstąpienia przez nabywcę Deweloper zwróci Nabywcy ewentualną nadpłatę w cenie w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zaistnienia w/w okoliczności. -----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku: -----

a/ gdy Nabywca pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części Ceny określonej Umowie ponad 21 (dwadzieścia jeden) dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności, jednakże po uprzednim wezwaniu przez Dewelopera do zapłaty, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że zwłoka Nabywcy jest spowodowana działaniem siły wyższej, -----

b/ niestawienia się Nabywcy, lub pełnomocnika Nabywcy do odbioru Lokalu lub niepodpisanie aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo, o którym mowa w art.1 Ustawy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy z przyczyn wskazanych powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy dokonane wpłaty Ceny, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera, nie wcześniej

jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zawierającego zgodę na wykreślenie z działu III Księgi wieczystej roszczenia o zawarcie Umowy Przynależnej wpisanego na rzecz Nabywcy. -----

5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę zgodnie z punktami 1 i 2 tego paragrafu lub Dewelopera zgodnie z punktem 4 tego paragrafu, Deweloper wypłaca Nabywcy wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z Umową kwoty w formie przelewu na rachunek wskazany przez Nabywcę o numerze ?? w terminach wskazanych powyżej. -----

W przypadku gdy jakiegokolwiek środki pozostaną na mieszkaniowym rachunku powierniczym, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----

7. W wypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, albo od dnia zawiadomienia Nabywcy o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera, wystawi faktury VAT – korekty dotyczące faktur VAT wystawionych w związku z wpłatami dokonanyymi przez Nabywcę. -----

8. W przypadku rozwiązania Umowy, z innych przyczyn niż wymienione w ust. 1 powyżej, strony niezwłocznie przedstawiają w banku zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń. -----

### **§ 13.**

#### **(OŚWIADCZENIA NABYWCY)**

Nabywcy oświadczają, że:-----

a/ odebrał od Dewelopera przed dniem zawarcia Umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami: wzorem umowy deweloperskiej, rzutem Lokalu, Komórki, oraz zapoznał się z ich treścią, -----

b/ został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 Ustawy, tj.:

- aktualnym odpisem Księgi wieczystej numer GL1X/00022926/7 (G L jeden X łamane zero zero zero dwa dwa dziewięć dwa sześć łamane siedem) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żorach prowadzonej dla nieruchomości, -----

- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, -----

- kopią Pozwolenia na budowę, -----

- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, --

- wypisem z rejestru gruntów z dnia 30.12.2015 roku wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Żory, z którego wynika że działka numer 2886/7 ( dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć łamane przez siedem) o powierzchni 0,1808 ha ( tysiąc osiemset osiem metrów kwadratowych) oraz działka 2885/21( dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć łamane przez dwadzieścia jeden), o powierzchni 0,4264 ha ( cztery tysiące sześćdziesiąt cztery metry kwadratowe) położone są w województwie śląskim, powiecie M. Żory w miejscowości Żory, obręb 0010 Żory i stanowią działka numer 2886/7 ( dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć łamane przez siedem) - grunty budowlane o symbolu B oraz z działki numer 2885/21( dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć łamane przez dwadzieścia jeden) - gruntu budowlane o symbolu B stanowią 0,1771 ha (tysiąc siedemset siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), zaś drogi stanowią 0,0037 ha (trzydzieści siedem metrów kwadratowych), -----

- projektem architektoniczno-budowlanym, -----

i zapoznał się z ich treścią, a treść wszystkich powyższych dokumentów w pełni akceptuje i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, -----

c/ wyraża zgodę na wyodrębnianie z Księgi wieczystej lokali innych niż Lokal bez przenoszenia wpisu roszczenia, -----

d/ jest mu wiadome, że: -----

- miejsca garażowe w podziemnym garażu wielostanowiskowym, miejsca postojowe naziemne, ogródki zostaną wyłączone ze wspólnego korzystania oraz zobowiązuje się wyrazić w Umowie przyrzeczonej zgodę i upoważnić Dewelopera na sukcesywne zawieranie umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum), na mocy których osobom trzecim przyznane zostaną prawa do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsc garażowych/ miejsc postojowych naziemnych/ ogródków innych niż przyznane Nabywcy w treści Umowy, nieodpłatnie lub

odpłatnie, a w przypadku zawierania umów odpłatnych zezwoli na pobieranie odpłatności na rzecz Dewelopera oraz zobowiązuje się udzielić Deweloperowi w Umowie przyrzeczonej pełnomocnictwa do dokonania wyżej wymienionych czynności, -----

- kaźdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego posiadającego bezpośredni dostęp do tarasu/ogródka zobowiązany będzie do udostępnienia tarasu/ogródka celem przeprowadzenia remontów i napraw części wspólnych budynków, -----

e/ został poinformowany, o tym, że po zawarciu przez Dewelopera ze wspólnotą mieszkaniową umowy określającej zasady korzystania przez Dewelopera z części wspólnych na cele określone poniżej, Deweloperowi będzie przysługiwało prawo do umieszczenia w częściach wspólnych nieruchomości informacji w postaci:-----

- logotypu na parterze klatki schodowej lub korytarza Budynków wybudowanych na Nieruchomości, -----

- nośnika reklamy wizualnej zamontowanego na elewacji oraz na dachach budynków wybudowanych na Nieruchomości, prezentującego znak słowno-graficzny Spółki, nie powodującego jakichkolwiek zakłóceń funkcjonalnych budynków i lokali mieszkalnych (w tym przesłonięcia okien),-----

- informacji o Spółce i zrealizowanych przez nią inwestycjach w postaci umieszczonej na terenie Nieruchomości tablicy reklamowej, ---

f) wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych niezbędnych do realizacji tej umowy zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, -----

g) w związku z brakiem zmian w treści prospektu informacyjnego oraz załącznika „Wzór Umowy deweloperskiej” po doręczeniu tych dokumentów Nabywcy, a przed zawarciem Umowy, strony oświadczają, że nie ma obowiązku wyrażenia przez Nabywcę zgody, o której mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy. -----

#### **§ 14.**

##### **(PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z UMOWY)**

W przypadku przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, Nabywca będzie zobowiązany do podpisania faktur VAT – korekt dotyczących faktur VAT wystawionych w związku z wpłatami dokonanyymi przez Nabywcę. -----

#### **§ 15.**

##### **(ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA)**

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

2. Deweloper przekaze zarząd nieruchomością wspólną w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia powiadomienia Dewelopera o podjęciu przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. -----

3. Nabywca zobowiązuje się uczestniczyć w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, określonych w ustawie o własności lokali (Dz. U. z 1994, nr 85, poz. 388 z późn. m.) od dnia protokolarnego przekazania Lokalu. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną Nabywca będzie uiszczać zaliczki, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Strony ustalają, że koszty zarządu nieruchomością wspólną nie mogą odbiegać od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji. -----

4. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali, przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy. -----

## **§ 16.**

### **(GWARANCJA I RĘKOJMIA)**

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową, do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny o rękojmi. Bieg terminu rękojmi rozpoczyna się od daty przekazania Lokalu, na podstawie podpisanego przez Strony protokołu odbioru technicznego Lokalu. -----

2. Deweloper nie odpowiada za wady, za wyjątkiem wad ukrytych oraz nie odpowiada za usterki powstałe nie z jego winy lub w wyniku użytkowania przedmiotu umowy niezgodnie z warunkami „Instrukcji użytkowania mieszkania” przekazanej Kupującemu w dniu protokolarnego przekazania lokalu. -----

## **§ 17.**

### **(WNIOSEK O WPIS ROSZCZENIA)**

Nabywca wnosi na podstawie Umowy do Sądu Rejonowego w Żorach o wpis w dziale III księgi wieczystej Księgi wieczystej numer GL1X/00022926/7 (G L jeden X łamane zero zero zero dwa dwa dziewięć dwa sześć łamane siedem) roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego numer ??

usytuowanego w Budynku SEG?? położonym w Żorach przy ulicy Promiennej i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej na rzecz: -----  
??

w terminie do dnia ?? ?? 201??

## § 18.

### (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----

2. Wszelkie powiadomienia między Stronami wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że inaczej przewidziano w treści Umowy. -----

3. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy Stronami wysyłana będzie na następujące adresy do doręczeń oraz następujące adresy mailowe: -----

- Deweloper:-----

43-254      Warszowice,      ulica      Gajowa      numer      17  
i biuro@dombud-invest.pl, ---

- Nabywca: -----  
????

4. Strony zobowiązują się w terminie do dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie adresu do doręczeń, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres za skutecznie doręczoną w rozumieniu art. 61 Kodeksu cywilnego.-----

5. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących. -----

6. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd powszechny. -----

7. Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki: -----

- 1) Prospekt informacyjny wraz z załącznikami - Załącznik nr 1,-----
- 2) rzut kondygnacji, na której położony jest Lokal - Załącznik nr 2, -----
- 3) rzut kondygnacji, na której położona jest Komórka oraz miejsce garażowe - Załącznik nr 3, -----
- 4) rzut terenu - Załącznik nr 4. -----

8. Umowa wraz z załącznikami stanowi integralną całość i zastępuje wszystkie uprzednie umowy, uzgodnienia i ustalenia ustne lub pisemne, pomiędzy Stronami odnoszące się do jej przedmiotów. ----

### § 19.

Strony postanawiają, że koszty związane z zawarciem Umowy, w tym opłatę sądową ponoszą – po połowie, natomiast opłaty należne w związku z zawarciem Umowy Przynależnej poniesie Nabywca.-----

### § 20.

1. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że w zakresie czynności będącej przedmiotem Umowy Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług, a Cena zawiera należny podatek od towarów i usług naliczony według stawki 8%. -----

2. Podatku od czynności cywilnoprawnych od Umowy nie pobrano na podstawie art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 roku (Dz. U Nr 86, poz. 959), jako od czynności niepodlegającej temu świadczeniu. -----

3. Notariusz pouczyła Strony o przepisach ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), o treści przepisów art. 36, 37 i 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z dnia 10 maja 2003 roku, Nr 80, poz. 717), o treści przepisu art. 5 ust. 3, 4 i 4a ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. z 2010 roku Dz. U. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) oraz o treści przepisu art. 5 § 1 ustawy prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (Dz. U z 2002 roku Nr 42, poz. 369 z późn.). -----

### § 21.

Deweloper uprawniony jest do uszczegółowienia przyjętych rozwiązań w ramach projektu wykonawczego oraz dokonywania uzasadnionych zmian i korekt w opracowanej dokumentacji projektowej, w tym do zastosowania materiałów zamiennych. Przyjęte rozwiązania zamienne nie mogą wpływać na pogorszenie cech funkcjonalnych lokali i budynku oraz muszą gwarantować zachowanie równorzędnego standardu wykończenia. -----

### § 22.

1. Nabywca oświadcza, iż został poinformowany o tym, że Bank jako administrator danych osobowych, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, informuje, że w bankowym zbiorze danych będą przetwarzane dane Dewelopera oraz



osób jego reprezentujących oraz dane Nabywców, w celu realizacji Umowy zawartej przez Dewelopera z Bankiem.

2. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych Deweloperowi, osobom go reprezentującym oraz Nabywcom przysługuje prawo:

- a) dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania,
- b) sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych w celach marketingu bezpośredniego produktów i usług własnych Banku.

### **§ 23.**

Pobrano gotówką za numerem repertorium A niniejszego aktu: -----

a) opłatę sądową (księga wieczysta Nr ....., płatnik: .....) na podstawie ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) w myśl art. 43 pkt 3 w kwocie .....??,00zł  
[...]