

WZÓR

REPERTORIUM A nr

/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....) przede mną
..... – **notariuszem w Łodzi**, prowadzącą Kancelarię Notarialną
....., w siedzibie Kancelarii w Łodzi przy ulicy
....., stawili się: -----

1., syn, używający imienia „.....”,
urodzony w Rzeczypospolitej Polskiej, legitymujący się dowodem
osobistym numer, PESEL, zamieszkały w
..... - działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod
firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w
Namysłowie**, przy ulicy Partyzantów nr 1, kod pocztowy 46-100, REGON
380725036, NIP 752-145-75-27, wpisanej do rejestru przedsiębiorców
prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego za numerem **KRS 0000738265** - jako
Prezes Zarządu **MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Namysłowie**, przy ulicy Partyzantów nr
1, kod pocztowy 46-100, REGON 160187810, NIP 752-142-34-16,
wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy
w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za
numerem **KRS 0000304674** - jedyne go komplementariusza tej Spółki,
uprawniony do samodzielnej reprezentacji – stosownie do informacji
odpowiadających odpisom pełnym z Rejestru Przedsiębiorców pobranych
na podstawie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym
Rejestrze Sądowym z dnia roku zwany dalej także
Deweloperem, / Pełnomocnik Spółki-----
2., syn/córka, używający imienia
„.....”, legitymujący się dowodem osobistym nr
....., PESEL, zamieszkały w
....., zwany dalej także **Nabywcą**.-----

Notariusz ustaliła tożsamość, stałe miejsca zamieszkania i obywatelstwo
stawiających na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery powołano
przy nazwiskach. -----

Marek Wróbel oświadczył, że sposób reprezentacji i skład osób
uprawnionych do reprezentowania w spółkach firmą **Projekt przy Żubrowej MPM
DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa
z siedzibą w Namysłowie i MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną**

odpowiedzialnością z siedzibą w Namysławie nie uległy zmianie od dnia pobrania informacji odpowiadających odpisom aktualnym z Rejestru Przedsiębiorców na podstawie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz, że wszyscy wspólnicy spółki **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysławie** wyrazili zgodę na zawarcie umowy objętej niniejszym aktem notarialnym oraz zbywanie lokali mieszkalnych, lokalu usługowego, udziału w częściach wspólnych oraz miejsc postojowych i komórek lokatorskich w garażu podziemnym, jakie zostaną wybudowane w ramach realizacji deweloperskiej Spółki na nieruchomości położonej Łodzi, przy ulicy J. Żubrowej 13 - stosownie do uchwały wspólników tej spółki z dnia 29 października 2018 roku.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

I UMOWA PRZEDWSTĘPNA

I. INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI NA KTÓREJ MA BYĆ PRZEPROWADZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

§ 1. 1. Marek Wróbel działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysławie** powołując się na treść elektronicznego zapisu księgi wieczystej numer **LD1M/00207923/1** wygenerowanego za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekw.ms.gov.pl>. w dniu 2018 roku o godz. oświadczył, że spółka pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysławie** jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi, dzielnicy Łódź-Polesie, gminie Łódź M., powiecie M. Łódź, przy ulicy Joanny Żubrowej nr 13 (trzyście) oraz ulicy Objazdowej, oznaczonej jako działki gruntu nr 106/1 (sto sześć łamane przez jeden) i nr 105/16 (sto pięć łamane przez szesnaście) o łącznym obszarze 0,1377ha (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **LD1M/00207923/1**. -----

Marek Wróbel działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysławie** oświadczył, że z treści powołanej powyżej księgi wieczystej wynika nadto, iż: -----
a) opisaną wyżej nieruchomość reprezentowana przez niego Spółka nabyła na podstawie

okazanej i załączonej do akt księgi wieczystej numer **LD1M/00207923/1** (karta 95-97) umowy sprzedaży sporządzonej przez notariusza w Opolu Wojciecha Myga w dniu 12 lipca 2018 roku za numerem Repertorium A 6318/2018, -----
 b) w dziale I-Sp księgi wieczystej numer **LD1M/00207923/1** brak wpisów, -----
 c) w dziale III księgi wieczystej numer **LD1M/00207923/1** *wpisane jest/są roszczenie o przeniesienie własności wynikające z zawartej umowy deweloperskiej*, -----
 d) w dziale IV księgi wieczystej numer **LD1M/00207923/1** *wpisana jest wzmianka o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki / wpisane jest roszczenie o wpis hipoteki*, przy czym nie są te wpisy związane z przedmiotem niniejszej umowy, żaden z działów tej księgi wieczystej nie zawiera innych wzmianek o wnioskach wieczystoksięgowych, poza powyżej opisanymi. -----

2. Powołując się na okazany wypis z rejestru gruntów wydany w dniu 21 grudnia 2018 roku za numerem kancelaryjnym EGB.4013.17187.2018 przez Prezydenta Miasta Łodzi wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej Łódzki Ośrodek Geodezji **Marek Wróbel** działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysłowie** oświadczył, że powyżej opisana nieruchomość położona jest w **Łodzi**, obrębie ewidencyjnym **P-27**, **jednostce ewidencyjnej Łódź – Polesie, powiecie Miasto Łódź, województwie łódzkim**, przy czym: -----

1/ działka gruntu nr 105/16 zawiera 0,0030ha (trzydzieści metrów kwadratowych) i położna jest przy ulicy Objazdowej, -----

2/ działka gruntu nr 106/1 zawiera 0,1347ha (jeden tysiąc trzysta czterdzieści siedem metrów kwadratowych) i położna jest przy ulicy Joanny Żubrowej nr 13 (trzyście)-----
 oraz oznaczone są Bi - inne tereny zabudowane. -----

Powołując się na treść zaświadczenia, przedłożonego do aktu notarialnego umowy sprzedaży sporządzonej przez notariusza w Opolu Wojciecha Myga w dniu 12 lipca 2018 roku za numerem Repertorium A 6318/2018, wydanego w dniu 23 marca 2018 roku za numerem DAR-UA-XI.6727.425.2018 przez Prezydenta Miasta Łodzi **Marek Wróbel** działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysłowie** oświadczył, że dla nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Żubrowej 13, tj. działki o numerze ewidencyjnym 105/16 w obrębie P-27 i 106/1 w obrębie P-27 nie ma obecnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy . -----

Powołując się na treść decyzji nr DAR-UA-VII.1478.2017 o warunkach zabudowy wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 30 sierpnia 2017 roku za numerem DAR-UA-VII.6730.66.2017 oraz decyzji nr DAR-UA-VII.2171.2017 przenoszącej decyzję nr DAR-UA-II.1478.2017 z dnia 30 sierpnia 2017 roku wydaną

przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 11 grudnia 2017 roku za numerem DAR-UA-VII.6730.66.2017 **Marek Wróbel** działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysławie** oświadczył, że ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami podziemnymi (powierzchnia sprzedaży do 100m²) wraz z budową/przebudową infrastruktury technicznej związanej z inwestycją i budową miejsc postojowych, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy Żubrowej 13 na działce nr 106/1, w obrębie P-27 , a ponadto, że te nie zostały zaskarżone, decyzje te są ostateczne w administracyjnym toku instancji i podlegają wykonaniu.-----

Powołując się na treść zaświadczenia, przedłożonego do aktu notarialnego umowy sprzedaży sporządzonej przez notariusza w Opolu Wojciecha Myga w dniu 12 lipca 2018 roku za numerem Repertorium A 6318/2018, o numerze kancelaryjnym ZZM.WLM.A.5124.410.2018 wydanego przez Leśnictwo Miejskie Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi w dniu 03 kwietnia 2018 roku **Marek Wróbel** działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysławie** oświadczył że grunt oznaczony jako działki ewidencji gruntów nr 105/16 oraz 106/1 w obrębie P-27 w Łodzi, nie jest objęty uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust 3 ustawy o lasach. ----- .

3.Marek Wróbel działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysławie** oświadczył, że:--

- wpisy w księdze wieczystej numer **LD1M/00207923/1** pozostają aktualne z rzeczywistym stanem prawnym i są zgodne z elektroniczny zapisem tej księgi wieczystej udostępnionym za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości o adresie <https://ekw.ms.gov.pl> według stanu na dzień 2019 roku, -----
- ujawnione roszczenie wynikające z zawartej umowy deweloperskiej nie dotyczy lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy oraz związanego z nim udziału w tej nieruchomości, -----
- powyżej opisana nieruchomość nie jest obciążona innymi - *poza powyżej opisanymi roszczeniami o przeniesieni własności* - długami, hipotekami ustawowymi, ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami osób trzecich nie ujawnionymi w księdze wieczystej, nie jest obciążona długami ani należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa ani innymi zobowiązaniami publicznoprawnymi, nie jest przedmiotem dzierżawy ani użyczenia, nie występują jakiegokolwiek inne prawne i faktyczne okoliczności mogące spowodować obciążenie przedmiotu umowy, ograniczenia w rozporządzaniu nim lub korzystaniu z niego, nie zostało wydane orzeczenie sądu, ani decyzja administracyjna, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne lub inne mogące mieć wpływ na nabycie opisanego przedmiotu umowy, ---
- nie ogłoszono w stosunku do **Dewelopera** upadłości, nie złożono wniosku o jej

ogłoszenie oraz nie istnieją przesłanki do jej ogłoszenia, -----
 - żadnemu podmiotowi nie przysługuje prawo pierwokupu lub pierwszeństwa w nabyciu przedmiotu niniejszej umowy, -----
 - przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działki gruntu nr 106/1 i nr 105/16 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, -----
 - przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działki gruntu nr 106/1 i nr 105/16 położona jest w obrębie geodezyjnym P-27 leżącym w całości poza obszarem rewitalizacji, zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr XXV/589/16 z dnia 10 lutego 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi. -----

4. Marek Wróbel działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysłowie** oświadczył, że **Deweloper** zastrzega sobie prawo do ustanowienia, w tym także przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu lub też prawo do żądania ustanowienia w umowie przenoszącej własność lokalu służebności na rzecz dostawców mediów do opisanej w § 1 aktu nieruchomości, zobowiązuje się i oświadcza, że skorzystanie przez niego z powyższego prawa w żaden sposób nie wyłączy ani nie ograniczy praw **Nabywców** wynikających z niniejszej Umowy w zakresie praw do lokalu mieszkalnego, a **Nabywcy** przyjmują powyższe do wiadomości i nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń, co do praw **Dewelopera**. -----

II. PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELPERSKIE, TERMIN ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH

§ 2. Marek Wróbel działający przy tym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Projekt przy Żubrowej MPM DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Namysłowie** oświadczył, że: -
 1/ reprezentowana przez niego Spółka jest „**Deweloperem**” w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zwanej dalej „ustawą z dnia 16.09.2011 roku”, -----
 2/ na nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy jest realizowane przez **Dewelopera** przedsięwzięcie deweloperskie w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem podziemnym, instalacji zewnętrznych: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, murów oporowych oraz komunikacji wewnętrznej, na nieruchomości położonej przy ulicy J. Żubrowej 13 (dz. ew. nr 106/1 w obrębie P-27) - zwane dalej **Przedsięwzięciem Deweloperskim**, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-II.326.2018 z dnia 16 lutego 2018 roku wydanej za numerem DAR-UA-II.6740.987.2017, oraz decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-II.1854.2018 z dnia

04 września 2018 roku wydanej za numerem DAR-UA-II.6740.673.2018, a decyzje te nie zostały zaskarżone, decyzje te są ostateczne w administracyjnym toku instancji i podlegają wykonaniu, -----

3/ ponadto w ramach opisanego powyżej pozwolenia na budowę miał zostać wybudowany na przedmiotowej nieruchomości zbiornik retencyjny, usytuowany obok garażu, przy czym zbiornik ten nie powstanie-----

4/ Prace budowlane dotyczące **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu, rozpoczęły się w dniu 15 sierpnia 2018 roku, zaś termin ich zakończenia przewidziany jest na dzień 30 czerwiec 2019 roku. -----

III. OŚWIADCZENIE NABYWCY

§ 3. 1. **Nabywcy** oświadczają, że odebrali od **Dewelopera** prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznali się z ich treścią, a ponadto, że zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z: -----

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, -----
- 2) aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego, -----
- 3) kopią pozwolenia na budowę, -----
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej, -----
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym. -----

2. **Nabywcy** ponadto oświadczają, że znany jest im stan faktyczny i prawny opisanej wyżej nieruchomości, jej położenie i granice, treść powołanej wyżej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz, że zapoznali się z Projektem budowlanym inwestycji, szkicami lokali, na tej podstawie dokonali wyboru lokalu i komórki lokatorskiej/miejsca postojowego, nie wnoszą do nich zastrzeżeń i w pełni je akceptują oraz, że są stanu cywilnego -----

Nabywcy wyrażają zgodę na wybudowanie i umieszczenie na nieruchomości sieci i urządzeń stanowiących odrębną własność dostawców: energii elektrycznej, ciepłej, operatorów telefonicznych, telewizji kablowej i innych mediów dostarczanych do budynku. **Deweloper** jest uprawniony do wyrażania zgody na ich usytuowanie oraz ustanowienia na rzecz podmiotów, o których wyżej mowa, lub na rzecz należących do nich nieruchomości, służebności w zakresie usytuowania tych sieci i urządzeń na całej Nieruchomości oznaczonej jako działki nr 106/1 i nr 105/16 przed zawarciem umowy przenoszącej własność. **Nabywcy** w przenoszącej własność wyrażą zgodę na udostępnienie nieruchomości wspólnej, w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją oraz eksploatacją urządzeń stanowiących elementy przyłącza ciepłowniczego oraz węzła cieplnego (kotłowni), a nadto zrzekają się roszczeń z tytułu lokalizacji na nieruchomości wspólnej urządzeń infrastruktury wyżej opisanej, stanowiącej własność dostawców. -----

IV. INFORMACJE O BUDYNKU, LOKALU MIESZKALNYM ORAZ ZAKRESIE I STANDARDZIE PRAC WYKOŃCZENIOYCH

§ 4. 1. Budynek położony w Łodzi przy ulicy Żubrowej, w którym będzie położony lokal mieszkalny stanowiący przedmiot niniejszej umowy będzie składał się z 7 (siedmiu) kondygnacji – w tym 6 (sześciu) kondygnacji nadziemnych i 1 (jednej) kondygnacji podziemnej, w budynku tym będzie się znajdowało:-----

- położone na kondygnacjach nadziemnych - 30 (trzydzieści) lokali mieszkalnych, przy czym na etapie budowy możliwy jest podział 6 (sześciu) największych mieszkań na mniejsze lokale mieszkalne, jednak maksymalnie w budynku tym może znajdować się 36 lokali mieszkalnych, -----
- 1 (jeden) lokal usługowy na parterze oraz -----
- w kondygnacji podziemnej lokal niemieszkalny – garaż podziemny składający się z 32 (trzydziestu dwóch) miejsc postojowych, w tym 7 (siedem) miejsc podwójnych - rodzinnych, 1 (jedno) miejsce dla lokalu usługowego, 10 (dziesięć) komórek lokatorskich murowanych oraz 9 (dziewięć) komórek lokatorskich wydzielonych siatką systemową , -
- ponadto w ramach części wspólnych budynku będzie winda, na parterze pomieszczenie śmietnika oraz w podziemnej kondygnacji pomieszczenie przyłącza wody, pomieszczenie przyłącza elektrycznego i teletechnicznego, i węzeł C.O, a teren inwestycji będzie terenem zamkniętym ogrodzonym,-----

2. W powyższym budynku mieszkalnym będą się znajdować - między innymi:

- a) zgodnie z okazanym rzutem, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy, położony na piętrze (..... kondygnacja nadziemnej) - lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym, składający się z, o łącznej powierzchni użytkowej w stanie surowym projektowanym,-----
- b) *położony na kondygnacji podziemnej lokal niemieszkalny – garaż podziemny, składający się z miejsc postojowych i komórek lokatorskich.*-----

3. Plan sytuacyjny stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy, a zakres prac wykończeniowych oraz standard wykończenia budynku i lokalu mieszkalnego określone są w prospekcie informacyjnym będącym załącznikiem do niniejszej umowy. -----

V. ZOBOWIĄZANIA STRON ORAZ CENA NABYCIA PRAWA

§ 5. 1. **Deweloper** w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego zobowiązuje się do wybudowania, w standardzie wykończenia określonym w prospekcie informacyjnym, na nieruchomości objętej księgą wieczystą **LD1M/00207923/1** , opisanej w § 1 tego aktu – budynku w Łodzi przy ulicy Żubrowej oraz do ustanowienia odrębnej

własności położonego w tym budynku lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym, o łącznej powierzchni użytkowej w stanie surowym projektowanym, opisanego w § 4 ust. 2 lit. a) tego aktu, a następnie zobowiązuje się do przeniesienia na rzecz – w stanie wolnym od obciążeń – prawa własności tego lokalu mieszkalnego nr wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za łączną cenę w kwocie brutto, to jest netto plus 8% podatku VAT po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny nabycia brutto.-----

2. Deweloper w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego zobowiązuje się do wybudowania, w standardzie wykończenia określonym w prospekcie informacyjnym, na nieruchomości objętej księgą wieczystą **LD1M/00207923/1**, opisaną w § 1 tego aktu – budynku w Łodzi przy ulicy Żubrowej oraz do ustanowienia odrębnej własności położonego w tym budynku lokalu niemieszkalnego – garażu podziemnego, opisanego w § 4 ust. 2 lit. b) tego aktu, a następnie zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz - w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń - stosownego udziału we współwłasności tego lokalu niemieszkalnego, z którym to udziałem - celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych - związane będzie prawo do korzystania – z wyłączeniem innych osób - z komórki lokatorskiej/ miejsca postojowego oznaczonej numerem, za cenę brutto, to jest netto plus 23% podatku VAT, a powyższy udział w lokalu niemieszkalnym od **Dewelopera** za cenę w kwocie złotych brutto zobowiązuje się nabyć. -----

3. Strony ustalają, że w ramach cen określonych w ust. 1 i ust. 2 tego paragrafu, **Deweloper** poniesie wszelkie koszty budowy przewidziane w projekcie technicznym oraz standardzie wykonania lokali i budynku, łącznie z zagospodarowaniem terenu inwestycji, urządzeniami technicznymi i przyłączami mediów, za wyjątkiem prac indywidualnych zleconych przez **Nabywcę**. -----

4. Ceny nabycia określone w ust. 1 i ust. 2 tego paragrafu mogą ulec zmianie w przypadku: -----

- konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, zleconych przez **Nabywcę** a zaakceptowanych przez **Dewelopera**, dokonanych w terminie do dnia 30 sierpnia 2020 roku,-----

- powstania różnicy w powierzchni użytkowej lokalu o więcej niż 1,5 % i w tym przypadku Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od zawiadomienia Nabywcy o zmianie powierzchni lokalu mieszkalnego lub dokonaniu obmiaru w trakcie Odbioru Technicznego, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Nabywca otrzyma zwrot całej wpłaconej części ceny w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy na wskazany rachunek bankowy.-----

5. Deweloper zobowiązuje się zawrzeć z **Nabywcą** umowę przeniesienia prawa i *sprzedaży udziału w prawie*, o których mowa powyżej, zwaną także umową przenoszącą własność, w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 roku, po zapłaceniu całej łącznej ceny nabycia brutto. -----

Strony postanawiają, że przyrzeczona umowa sprzedaży lokalu niemieszkalnego – garażu wraz z prawami związanymi zawarta, pod warunkiem nabycia przez lokalu mieszkalnego nr w wykonaniu powyższej umowy deweloperskiej.-----

6. Deweloper wyznaczy na piśmie **Nabywcy** termin i miejsce przeniesienia na **Nabywcę** praw, o których mowa w ust.1 i ust. 2 tego paragrafu. Zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości może nastąpić po zapłaceniu przez **Nabywcę** całej ceny brutto. -----

7. Strony zobowiązują się w umowie przenoszącej własność nieruchomości ustalić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą **LD1M/00207923/1** z częściami składowymi, polegający na tym, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczym numerem przysługiwać będzie bezterminowo i na zasadach wyłączności prawo korzystania z ogródka przydomowego przyległego do lokalu będącego przedmiotem tej umowy, *jak zobowiązują się ustalić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej – lokalu niemieszkalnego, polegający na tym, że w ramach nabytego udziału każdoczesnemu współwłaścicielowi lokalu niemieszkalnego przysługiwać będzie bezterminowo i na zasadach wyłączności prawo korzystania z komórki lokatorskiej/miejsca postojowego (podział quoad usum).*-----

8. Strony zgodnie oświadczają, że obciążenie nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą **LD1M/00207923/1** służebnościami na rzecz przedsiębiorców będących właścicielami urządzeń przesyłowych, nie będzie stanowić naruszenia zapisów zawartych w ust. 1 tego paragrafu, -----

9. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany aktualnej stawki podatku VAT (składnik ceny), cena brutto zostanie zaktualizowana do stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy przenoszącej własność. **Nabywca** ma prawo odstąpienia od umowy ze względu na zmianę stawki podatku VAT w ciągu 30 dni od dnia powiadomienia jego przez **Dewelopera** o tym fakcie.-----

VI. ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNE

§ 6. 1. Nabywca zobowiązuje się uiścić całą cenę brutto za przedmiot umowy w częściach płatnych w następujący sposób: -----

- 10% (dziesięć procent) ceny brutto to jest kwotę płatna jest w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania niniejszej umowy, tj. po zakończeniu etapu 1 harmonogramu przedsięwzięcia – przygotowanie placu budowy, roboty ziemne, zabezpieczenie wykopu – ścianka berlińska,-----

- 15% (piętnaście procent) całej ceny brutto to jest kwota płatna jest płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania niniejszej umowy, tj. po zakończeniu etapu 2 harmonogramu przedsięwzięcia – płyta fundamentowa, ściany

podziemia (część), strop nad garażem podziemnym (część), -----

- 15% (piętnaście procent) całej ceny brutto to jest kwota płatna jest po zakończeniu etapu 3 harmonogramu przedsięwzięcia – ściany konstrukcyjne i stropy parteru, I i II piętra, schody żelbetowe i szyb windy parteru, I i II piętra – planowane zakończenie październik 2019 roku, -----

- 20% (dwadzieścia procent) całej ceny brutto to jest kwota płatna jest po zakończeniu etapu 4 harmonogramu przedsięwzięcia – ściany konstrukcyjne, stropy, schody i szyb windy III, IV i V piętra, pokrycie dachu (część), ściany działowe I, II, i III piętra, stolarka okienna (część), tynki (część), instalacja elektryczna (część), instalacja wod-kan (część) – planowane zakończenie luty 2020 roku,

- 20% (dwadzieścia procent) całej ceny brutto to jest kwota płatna jest po zakończeniu etapu 5 harmonogramu przedsięwzięcia – pokrycie dachu, ściany działowe IV i V piętra, stolarka okienna, tynki, instalacja elektryczna (część), instalacja wod-kan (część), elewacja (część), posadzki (część) – planowane zakończenie kwiecień 2020 roku, -----

- 20% (dwadzieścia procent) całej ceny brutto to jest kwota płatna jest po zakończeniu etapu 6 harmonogramu przedsięwzięcia – elewacja, instalacja elektryczna, wentylacja, instalacje sanitarne, stolarka drzwiowa, balustrady, winda, wykończenie części wspólnych, przyłącza, zagospodarowanie terenu – przed dokonaniem odbioru lokalu, jednakże przed zawarciem umowy przeniesienia prawa własności – planowany termin przełom czerwiec 2020 roku, -----

- przy czym kwoty te będą płatne w całości na Indywidualny Rachunek, założony dla Dewelopera prowadzony przez Bank Polskiej Spółdzielczości Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego stosownie do umowy zawartej przez **Dewelopera** z tym Bankiem w dniu 07 września 2018 roku ----

2. Strony ustalają, że Deweloper poinformuje Nabywców o wykonaniu każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego i przypadającym terminem płatności wysyłając zawiadomienie na wskazany adres e-mail -----

3. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty świadczeń pieniężnych w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykonaniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Strony ustalają, że w przypadku opóźnienia **Nabywcy** z zapłatą powyższych kwot, **Nabywca** będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz **Dewelopera** odsetek ustawowych od kwot, z zapłatą których pozostaje w opóźnieniu. ----

4. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku opóźnienia **Dewelopera** w oddaniu budynku, ustalona cena zostanie pomniejszona o równowartość odsetek ustawowych naliczonych za okres opóźnienia. -----

VII. ŚRODKI OCHRONY - OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

§ 7.1. **Deweloper** oświadcza, że stosownie do przepisów ustawy z dnia 16.09.2011 roku w odniesieniu do realizowanego **Przedsięwzięcia deweloperskiego** stosuje jeden ze środków ochrony wymieniony w art. 4 tej ustawy, dotyczący prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, stosownie do zawartej z tym Bankiem w dniu 07 września 2018 roku umowy, w myśl której:-----

- środki **Nabywców** na poczet ceny w związku z zawarciem niniejszej umowy będą wpłacane na Indywidualny Rachunek założony dla **Dewelopera** w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku wyłącznie przez **Nabywcę**,-----

-Deweloper i Nabywca nie mają uprawnień do dysponowania zgromadzonymi na Indywidualnym Rachunku środkami pieniężnymi, w tym szczególności do składania dyspozycji wypłaty tych środków, za wyjątkiem sytuacji wyraźnie wskazanych w umowie, -----

- Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

- wszelkie koszty związane z prowadzeniem rachunku powierniczego ponosi **Deweloper**,

- środki pieniężne zgromadzone na **Indywidualnym Rachunku** nie są oprocentowane zgodnie z postanowieniami umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej pomiędzy **Deweloperem a Bankiem**, -----

2. Bank wypłaca **Deweloperowi** środki pieniężne wpłacone przez **Nabywcę** - zgromadzone na **Indywidualnym Rachunku** w sposób określony w art.11 i 12 ustawy z dnia 16.09.2011 roku, a w szczególności stosownie do umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wypłata środków następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie na rachunek Dewelopera wskazany w umowie o prowadzenie mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego w terminie 15 dni roboczych od złożenia dyspozycji wypłat. Bank przed dokonaniem wypłaty na rzecz Dewelopera dokonuje kontroli zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. -----

3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca środki zgromadzone za **Indywidualnym Rachunku - Nabywcy** niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej wraz z potwierdzeniem dostarczenia go **Deweloperowi**.-----

4. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż określony w punkcie 3 niniejszego paragrafu, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na **Indywidualnym Rachunku**, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne.-----

VIII. ODBIÓR LOKALU I WYDANIE

§ 8.1. Odbiór Lokalu mieszkalnego przez **Nabywcę** oraz *odbiór lokalu niemieszkalnego do współposiadania, w tym komórki lokatorskiej/miejsca postojowego* związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 roku – po zapłacie całej ceny, jednakże przed zawarciem umowy przeniesienia prawa własności. -----

2. Odbiór lokalu mieszkalnego oraz *odbiór lokalu niemieszkalnego* nastąpi w obecności **Nabywcy** na podstawie odrębnych protokołów zdawczo - odbiorczych sporządzonych przez strony. -----

3. O terminie odbioru **Deweloper** powiadomi **Nabywcę** z 7 dniowym wyprzedzeniem w drodze listów poleconych wysłanych na adres **Nabywcy** podany w komparycji tego aktu. -----

4. W wypadku niestawienia się **Nabywcy** na pierwszy termin odbioru, niestawienie się przez **Nabywcę** w wyznaczonym pisemnie przez **Dewelopera** drugim terminie do odbioru lokalu mieszkalnego, będzie stanowiło podstawę do odstąpienia od umowy przez **Dewelopera**. Odstęp pomiędzy doręczeniem **Nabywcy** pierwszego i drugiego zawiadomienia w formie pisemnej nie może być krótszy niż 60 dni. -----

5. **Nabywca** nie może odmówić odbioru lokalu mieszkalnego z powołaniem się na brak zagospodarowania nieruchomości wspólnej, obiektów małej architektury i zieleni. -----

IX. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 9.1. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: -----

1) niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16.09.2011 roku, -----

2) informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian do prospektu informacyjnego lub jego załącznika, które nastąpiły w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy i które to zmiany zostały podkreślone wyraźnie, w sposób jednoznaczny i widoczny w niniejszym akcie, -----

3) **Deweloper** nie doręczył **Nabywcy** - zgodnie z art. 18 i 19 wymienionej wyżej ustawy z dnia 16.09.2011 roku - prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, --

4) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania tego aktu, -----

5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do wymienionej wyżej ustawy z dnia 16.09.2011 roku,-----

2. W przypadku zmiany ceny ze względu na zmianę powierzchni lokalu o więcej niż 1,5% ze względu na ostateczny, powykonawczy obmiar rzeczywistej powierzchni **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawiadomienia o zmianie powierzchni Lokalu mieszkalnego lub dokonaniu obmiaru w trakcie Odbioru Technicznego, w zależności, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Nabywca otrzyma zwrot całej wpłaconej części ceny w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy na rachunek bankowy wskazany przez **Nabywcę**. -----

3. W przypadku zmiany aktualnej stawki podatku VAT (składnik ceny), cena brutto zostanie zaktualizowana do stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy przenoszącej własność. **Nabywca** ma prawo odstąpienia od umowy ze względu na zmianę stawki podatku VAT w ciągu 30 dni od dnia powiadomienia jego przez **Dewelopera** o tym fakcie. Nabywca otrzyma zwrot całej wpłaconej części ceny w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy na rachunek bankowy wskazany przez **Nabywcę**. -----

4. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku nieprzeniesienia na **Nabywcę** prawa własności lokalu mieszkalnego w terminie określonym w § 5 tego aktu. Przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia **Nabywca** wyznacza **Deweloperowi** 120 dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

W tym przypadku Deweloper zapłaci Nabywcom karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym od wpłaconych kwot za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą 4,5% (cztery i pół procent) Ceny. Za dzień zapłaty kary umownej uznaje się dzień uznania rachunku bankowego wskazanego przez **Nabywcę**. ---

5. **Deweloper** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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. -----

6. **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa własności lokalu oraz prawa niezbędne do korzystania z tego lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez **Dewelopera** z przyczyn leżących po stronie **Nabywcy**, **Deweloper** zwróci **Nabywcy** całą wpłaconą do chwili złożenia oświadczenia o odstąpieniu część Ceny na rachunek bankowy wskazany przez **Nabywcę**, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 4,5% (cztery i pół procent) Ceny

oraz skorygowaną o ewentualne rozliczenia wynikające z niniejszej Umowy. Termin zwrotu wynosi 30 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----

8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez **Nabywcę** z przyczyn leżących po stronie **Dewelopera**, **Deweloper** zwróci **Nabywcy** całą wpłaconą do chwili złożenia oświadczenia o odstąpieniu część Ceny na rachunek bankowy wskazany przez **Nabywcę**, powiększoną o karę umowną w wysokości 4,5% (cztery i pół procent) Ceny skorygowaną o ostateczne rozliczenia wynikające z niniejszej Umowy. Termin zwrotu wynosi 30 (trzydzieści) dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Kara umowna o której powyżej nie będzie należna w przypadku odstąpienia od umowy przez **Nabywcę** na podstawie ustępu 3 niniejszego paragrafu. -----

9. W przypadku wykonania prac indywidualnej aranżacji przez **Nabywcę**, a następnie odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze stron, **Nabywca** zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu pierwotnego lub zapłaty **Deweloperowi** kwoty stanowiącej równowartość kosztów związanych z przywróceniem Lokalu Mieszkalnego do stanu pierwotnego. -----

10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, oświadczenie o odstąpieniu wymaga dla swojej ważności zachowania formy pisemnej oraz doręczenia go drugiej stronie osobiście za potwierdzeniem odbioru, przesyłką kurierską za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. -----

Oświadczenie woli **Nabywcy** o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. -----

W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez **Dewelopera**, **Nabywca** zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. -----

Deweloper dokona zwrotu kwot, gdy **Nabywca** dostarczy mu oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, z treści którego będzie wynikać, że **Nabywca** wyraża zgodę na wykreślenie w księdze wieczystej LD1M/00207923/1 praw i roszczeń wynikających z umowy objętej niniejszym aktem wpisanych na rzecz **Nabywcy**. -----

11. W przypadku skorzystania przez **Nabywcę** z prawa odstąpienia, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu, umowa uważana jest za niezawartą, a **Nabywca** nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. **Nabywca** otrzyma zwrot całej wpłaconej części ceny w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy na rachunek bankowy wskazany przez **Nabywcę**. -----

X. SPOSÓB POMIARU POWIERZCHNI LOKALU MIESZKALNEGO

§ 10. Powierzchnia użytkowa zostanie ustalona zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie - mowa o normie PN-ISO 9836:1997. -----

XI. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 11. 1. W przypadku wyrażenia przez **Nabywcę** woli dokonania nieistotnych w rozumieniu prawa budowlanego zmian indywidualnych w pierwotnym kształcie lokalu mieszkalnego, zaakceptowanych przez Dewelopera, strony sporządzą do dnia roku pisemne porozumienie dotyczące zakresu, kosztorysu i terminów prac oraz sposobu zapłaty w terminie. -----

2. Wykonywanie prac budowlanych przez **Nabywcę** lub użytkowanie nieruchomości przez **Nabywcę** w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej oraz instrukcją użytkowania lokalu mieszkalnego i przekazanymi zarządowi Wspólnoty kopiami dokumentów - między innymi - gwarancyjnych, powoduje utratę uprawnień **Nabywcy** z tytułu rękojmi. -----

3. **Deweloper** – po odbiorze lokalu - nie jest odpowiedzialny za wady powstałe w wyniku uszkodzeń mechanicznych spowodowanych niewłaściwym użytkowaniem nieruchomości przez **Nabywcę**. -----

4. Termin realizacji inwestycji może ulec przedłużeniu o czas niezbędny do wykonania zmian indywidualnych wprowadzonych przez **Nabywcę**. -----

5. Opóźnienia powstałe – w szczególności - z przyczyn: -----
 a) zdarzeń mających charakter siły wyższej, do której w szczególności zaliczać się będą nadzwyczajne i długotrwałe anomalie pogodowe, które w myśl zasad sztuki budowlanej uniemożliwiają lub wstrzymują prowadzenie prac budowlanych, wypadku na terenie budowy - w takim przypadku terminy wskazane wyżej ulegną przesunięciu o okres odpowiadający okresowi występowania tych przeszkód, -----
 b) niezawinionej przez **Dewelopera** konieczności prowadzenia dodatkowych robót, których w dniu podpisywania niniejszego aktu nie można było przewidzieć, mimo dołożenia przez niego należytej staranności - w takim przypadku powyższe terminy ulegną przesunięciu o czas potrzebny dodatkowo na przeprowadzenie tych robót, -----
 c) niezawinionych przez **Dewelopera** działań lub zaniechań organów administracji publicznej – w szczególności skutkujących opóźnieniem w wydaniu odpowiednich dokumentów, jak również konieczności przeprowadzenia odkrywek archeologicznych lub innych koniecznych prac zleconych na nieruchomości przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uniemożliwiających lub wstrzymujących prowadzenie prac budowlanych, których w dniu podpisywania umowy nie można było przewidzieć, mimo dołożenia przez **Dewelopera** należytej staranności, lub wstrzymujących wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku albo innych dokumentów wskazanych wyżej, -----

- nie stanowią zwłoki **Dewelopera** i nie dają podstawy do powstania po jego stronie odpowiedzialności odszkodowawczej, jednak zarówno zdarzenia powodujące opóźnienia, jak i odpowiedzialność z tytułu opóźnień będą oceniane zgodnie z zasadami wyrażonymi w Kodeksie cywilnym. -----

6. Nabywca ma prawo wstępu na teren budowy w ustalonych odpowiednio wcześniej z **Deweloperem** terminach, wyłącznie w obecności upoważnionego pracownika **Dewelopera**, na warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi przestrzegania przepisów BHP na terenie placu budowy i tylko w godzinach pracy na budowie. Prawo wstępu na budowę nie dotyczy osób niepełnoletnich. -----

7. Wykorzystanie Mieszkania do celów prac budowlanych wykończeniowych oraz do celów mieszkaniowych możliwe jest po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku i zapłacie całej ceny nabycia lokalu mieszkalnego. -

8. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wykonujące wszelkie roboty na jego zlecenie lub wprowadzone do mieszkania, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w mieszkaniu (materiały, narzędzia oraz inne przedmioty). -----

XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12. Deweloper oświadcza, że ogródki przydomowe, miejsca postojowe i komórki lokatorskie przeznaczone zostaną do wyłącznego użytku właścicieli lokali mieszkalnych i współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego i w ramach korzystania z części nieruchomości wspólnej, w zakresie dotyczącym korzystania z tych ogródków przydomowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich, zostanie dokonany podział do używania tej nieruchomości wspólnej. **Nabywcy** oświadczenia, że wyrażają zgodę na dokonanie przydziału ogródków przydomowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich według swobodnego uznania **Dewelopera**, w ramach dokonanego podziału do używania części nieruchomości wspólnej zobowiązują się do nie utrudniania z korzystania z ogródków przydomowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich przysługujących innym właścicielom lokali mieszkalnych i współwłaścicielom lokalu niemieszkalnego zgodnie z zawartymi z nimi przez dewelopera umowami, a w umowie przeniesienia własności **Nabywcy** zobowiązują się złożyć oświadczenie, iż nie będą utrudniać korzystania z ogródków przydomowych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich przez uprawnione do nich osoby, a ponadto udzielić **Deweloperowi** pełnomocnictwa do dokonania podziału do użytkowania nieruchomości wspólnej. -----

§ 13. *Strony postanawiają, że w sprawach dotyczących nabycia udziału w lokalu niemieszkalnym, a w szczególności w sprawach dotyczących odstąpienia od umowy, sposobu pomiaru powierzchni garażu, odbioru garażu, zwrotu wpłaconych kwot mają zastosowanie powyższe postanowienia zawarte w umowie deweloperskiej o nabycie*

lokalu mieszkalnego nr, a ponadto, że w przypadku skutecznego odstąpienia od powyższej umowy deweloperskiej o nabycie lokalu mieszkalnego nr, zarówno przez Nabywców jak i przez Dewelopera umowa przedwstępna sprzedaży ulega rozwiązaniu. --

§ 14. Nabywcy w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej będą zobowiązani do eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii urządzeń nie stanowiących własności dostawców mediów, w tym w szczególności instalacji CO wewnętrznych. W ramach zarządu nieruchomością wspólną, Wspólnota Mieszkaniowa będzie zobowiązana do zamówienia mocy cieplnej w wysokości obliczonej w projekcie budowlanym i zawarcia umowy z dostawcą ciepła, która warunkuje jego dostawę. W przypadku zawarcia przez **Dewelopera** przed zawarciem Umowy przeniesienia własności umowy o przyłączenie budynku, **Deweloper** przeniesie na Wspólnotę Mieszkaniową prawa i obowiązki wynikające z tej umowy, na co **Nabywcy** wyrażają zgodę. **Nabywcy** wyrażają ponadto zgodę, aby zarządca nieruchomości, któremu zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony, zawarł w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy obejmujące przyłączenie i dostawę ciepła, wody, energii elektrycznej i innych mediów, lub przejął prawa i obowiązki wynikające z takich umów uprzednio zawartych przez **Dewelopera**.--

§ 15.1. Po odbiorze budynku, Nabywcy tworzący wspólnotę mieszkaniową wynajmą odpłatnie zarządcę administracji budynku. Koszty administracji zostaną poniesione proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni. -----

2. Koszty administracji obejmują prowadzenie biura, sprząatanie, dozór obiektu, obowiązkowe przeglądy techniczne, ubezpieczenie budynku i awaryjne naprawy techniczne. -----

3. Nabywca będzie pokrywał wszelkie należności wynikające z dostaw energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania do przedmiotowego mieszkania i energii elektrycznej do garażu oraz w proporcji do zajmowanego przez niego lokalu koszty dostawy mediów do pomieszczeń wspólnych i terenu, wywozu śmieci i funkcjonowania domofonu, wynikających z umów zawartych na rzecz mieszkańców przez Sprzedającego w ich lub własnym imieniu.-----

4. Od dnia wydania mieszkania do dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa własności, **Nabywca** ponosić będzie koszty utrzymania lokalu mieszkalnego poprzez wnoszenie na rachunek bankowy wskazany przez **Dewelopera** kwoty odpowiadającej kwocie zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, do 10 dnia każdego miesiąca oraz ewentualne dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem mieszkania (woda, energia elektryczna itp.), jeżeli nie będą ponoszone bezpośrednio przez **Nabywcę**.-----

§ 16. Koszty sporządzenia tego aktu oraz koszty sądowe ponoszą strony w częściach równych. Wypisy tego aktu należy wydawać stawającym w dowolnej ilości egzemplarzy.-----

§ 17. Wobec zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie: -----

- dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego w treści księgi wieczystej o numerze

LD1M/00207923/1 prowadzonej przez **Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych** na podstawie niniejszej umowy obejmującego następujące żądanie: -----

- wpisanie w dziale III księgi wieczystej numer **LD1M/00207923/1** roszczenia **Nabywcy** o wybudowanie budynku w Łodzi przy ulicy Żubrowej, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczym nr i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu - na rzecz -----

- oraz przesłała do **Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych** dokumenty stanowiące podstawę wpisu. -----

Stawający uznają, że jeżeli z przyczyn technicznych leżących po stronie Ministerstwa Sprawiedliwości nie jest możliwe wniesienie pisma za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w dniu podpisania tego aktu notarialnego w godzinach urzędowania Kancelarii Notarialnejnotariusz powinien złożyć wniosek niezwłocznie po rozpoczęciu urzędowania w kolejnym dniu roboczym. -----

Stawający wskazują, że wnioskodawcą w tym postępowaniu jest **Deweloper**, zaś uczestnikami są **Nabywcy**.-----

Stawający uznają adresy do doręczeń wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego za adresy wskazane w trybie art. 626¹² kodeksu postępowania cywilnego. -----

Notariusz poinformowała Stawających o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

§ 18. 1. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, -----

2. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy aktu notarialnego. -----

3. Postanowienia Umowy były przedmiotem negocjacji między Stronami.-----

§ 19. Notariusz poinformowała strony o treści przepisów ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych, przy czym czynność niniejsza wolna jest od podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art.1 ustawy o tym podatku. -----

Notariusz zwróciła stronom uwagę na przepisy ustawy z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy, a w szczególności o obowiązku podawania przez strony aktu rzeczywistych wartości nabytych rzeczy i praw. -----

§ 20. Wykaz załączników do umowy: -----

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

- Załącznik nr 2 – „Plan sytuacyjny inwestycji”, -----

- Załącznik nr 3 – „Rzut” -----

§ 21. Notariusz poinformowała stawających, że:-----

a) opłata sądowa od żadanego wniosku wieczystoksięgowego stanowi kwotę 150 złotych, to jest za wpis roszczenia w dziale III księgi wieczystej na podstawie art.43 ust.3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a notariusz

zobowiązana jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od pobrania opłaty sądowej na podstawie art. 7 §2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie i w związku z tym powyższa opłata sądowa zostanie pobrana przy niniejszym akcie notarialnym, a zarejestrowana w Repertorium A pod nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego,-----

b) taksa notarialna za złożenie wniosku wieczystoksięgowego zostanie pobrana przy niniejszym akcie notarialnym, a zarejestrowana w Repertorium A pod nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Pobrano gotówką: -----

1) tytułem **opłaty sądowej** łączną kwotę **150,00 złotych**, -----

2) tytułem **taksy notarialnej** należnej za sporządzenie tego aktu łączną kwotę**,00 złotych**, w tym za sporządzenie niniejszej umowy wraz z wnioskiem wieczystoksięgowym i wypisami, a to stosownie do §§2, 3, 6, 16, i 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, -----

3) tytułem podatku VAT od pobranej taksy, według stawki 23% kwotę **złotych** **grosze**, stosownie do przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku, o podatku od towarów i usług. -----

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

