**Kancelaria Notarialna Agnieszka Planutis**

**Katarzyna Czaykowska**

**Notariusze Spółka Cywilna**

**ul. Tamka 45A lok. 7**

**00-355 Warszawa**

**Repertorium A nr /2024**

**A K T N O T A R I A L N Y**

Dnia \_\_\_\_\_\_\_\_ roku dwa tysiące dwudziestego czwartego (\_\_\_\_\_.2024 r.) przede mną **\_\_\_\_\_\_\_**,notariuszem w Warszawie, w mojej Kancelarii Notarialnej, w Warszawie przy ulicy Tamka 45A lok. 7, stawiły się:------------------

1. **\_\_\_\_\_\_\_\_**, według oświadczenia zamieszkała: ul. \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_, legitymująca się dowodem osobistym \_\_\_\_\_\_\_\_ z terminem ważności do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_ roku, PESEL \_\_\_\_\_\_\_\_, obywatelka polska, urodzona w Polsce, ----------------------zwana jest dalej także „**Przedstawicielem Dewelopera**”,--------------------
2. **\_\_\_\_\_\_\_\_**, według oświadczenia \_\_\_\_\_\_, imiona rodziców: \_\_\_\_\_\_\_\_, według oświadczenia zamieszkała: ul. \_\_\_\_\_\_, legitymująca się dowodem kartą stałego pobytu \_\_\_\_\_\_ z terminem ważności do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_ roku, PESEL \_\_\_\_.------------------------------------------------------------------

**\_\_\_\_\_\_\_** oświadcza, iż przy niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą UDI Tau Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Płk. Mieczysława Niedzielskiego „Żywiciela” 2 lok. 20, 01-875 Warszawa, NIP 7010827093, REGON 380545630), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS 0000736868 (zwanej dalej także „Deweloperem”, „Sprzedającym” oraz „Spółką”), jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia 05 czerwca 2023 roku przez Agnieszkę Kaczorowską, notariusza w Warszawie – rep. A nr 1184/2023 (okazuje wypis ww. aktu notarialnego). Przy niniejszym akcie okazano także informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.ms.gov.pl>, według stanu na dzień dzisiejszy. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza ponadto, iż stan Spółki nie zmienił się w stosunku do stanu ujawnionego w ww. informacji, który jest zgodny ze stanem rzeczywistym, a ona jest nadal uprawniona do reprezentowania Spółki na ww. podstawach, gdyż ww. pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione i nie zostało odwołane. ---------------------------------------------

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zwana jest dalej także „**Nabywcą**” lub„**Kupującym”.**-----------------

Deweloper i Nabywca zwani są dalej łącznie także „Stronami”. ---------------------------

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów powołanych przy ich nazwiskach. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawających nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tych dokumentów.-----------------------------

Notariusz w dniu dzisiejszym, przed dokonaniem niniejszej czynności notarialnej, zweryfikowała numer PESEL Stawającej w Rejestrze Zastrzeżeń Numerów PESEL (wynik weryfikacji: weryfikacja pozytywna, numer PESEL Stawającej niezastrzeżony); Stawająca oświadcza, że nie dokonała, jak i również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191ze zm.).----------------------------------

**UMOWA DEWELOPERSKA  
(„Umowa”)**

1. **OPIS NIERUCHOMOŚCI**
   1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w dzielnicy Ursus, m. st. Warszawie, województwie mazowieckim, stanowiącej działki ewidencyjne nr 92/4 (dziewięćdziesiąt dwa łamane przez cztery), 92/8 (dziewięćdziesiąt dwa łamane przez osiem), 92/9 (dziewięćdziesiąt dwa łamane przez dziewięć), 92/11 (dziewięćdziesiąt dwa łamane przez jedenaście) oraz 92/12 (dziewięćdziesiąt dwa łamane przez dwanaście), obręb ewidencyjny: numer 0909 (zero dziewięć zero dziewięć), nazwa: 2-09-09 (dwa-zero dziewięć-zero dziewięć), o powierzchni 2,8102 ha, zwanej dalej „**Nieruchomością”**), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr** **WA1M/00283128/4**. Ponadto w wyżej opisanej księdze wieczystej znajduje się działka ewidencyjna nr 92/5 (dziewięćdziesiąt dwa łamane przez pięć) oraz wpisany jest obszar całej nieruchomości objętej tą księgą wieczystą - 2,8439 ha (dwa całe osiem tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć dziesięciotysięcznych hektara). -----

Z dokonanego dzisiaj wglądu do ww. księgi wieczystej **Kw nr WA1M/00283128/4** za pomocą elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, znajdującego się na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości [https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl](https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/), wynika, iż:----------------------------------------------------

1. w dziale I-Sp widnieją trzy wzmianki o wykreślenie służebności gruntowych oraz trzynaście uprawnień wynikających z praw ujawnionych w działach III innych ksiąg wieczystych: --------------------------------------------------------------------------------------

* siedem nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie służebności gruntowych polegających na prawie korzystania z pasa gruntu, na prawie dostępu do niej (prawo przejścia, przechodu i przejazdu), udostępnianiu części podziemnej nieruchomości w celu ułożenia, konserwacji i napraw urządzeń infrastruktury technicznej: sieci gazowej, sieci sanitarnej, sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji teletechnicznej, sieci energetycznej i sieci ciepłowniczej, w celu przyłączenia budynków i urządzeń infrastruktury technicznej mających powstać na nieruchomościach władnących do gazu, wody, kanalizacji bytowej i deszczowej, telekomunikacji, energii elektrycznej i energii cieplnej, przy czym służebność powyższa będzie wykonywana przez uprawnionych w pasie na całej długości nieruchomości zaznaczonym przerywaną niebieską linią zgodnie z projektem przebiegu stanowiącym załącznik nr 1 do aktu notarialnego do miejsc włączenia z poszczególnymi przyłączami sieci. miejsce przebiegu i włączenia urządzeń infrastruktury technicznej, na nieruchomości obciążonej na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości władnących, określi dokładanie projekt budowlany; księgi powiązane: WA5M/00460144/5, WA1M/00283122/2, WA1M/00283410/8, WA1M/00283123/9, WA5M/00444066/6, WA1M/00359150/1, WA1M/00283121/5,--------------------------------------------------------------------------
* nieodpłatna i ograniczona w czasie (do czasu podjęcia przez Radę m. st. Warszawy uchwały o nadaniu obciążonym nieruchomościom statusu dróg publicznych) służebność gruntowa, na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego (lub właściciela, w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub przeniesienia tego prawa na rzecz użytkownika wieczystego) nieruchomości stanowiącej działkę numer 92 objętej niniejszą księgą wieczystą, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości z ograniczeniem zakresu jej wykonywania do części nieruchomości stanowiącej działki 95/1, 95/2 i 95/5, na prawie dostępu do niej (prawo przejścia, przechodu i przejazdu), udostępnianiu części podziemnej nieruchomości w celu ułożenia, konserwacji i napraw urządzeń infrastruktury technicznej: sieci gazowej, sieci sanitarnej, sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji teletechnicznej, sieci energetycznej i sieci ciepłowniczej w celu przyłączenia budynków i urządzeń infrastruktury technicznej mających powstać na nieruchomościach władnących do gazu, wody, kanalizacji bytowej i deszczowej, telekomunikacji, energii elektrycznej i energii cieplnej, księga powiązana: WA5M/00477817/6,---------------------------------------------------
* nieodpłatna i ograniczona w czasie (do czasu podjęcia przez Radę m. st. Warszawy uchwały o nadaniu obciążonym nieruchomościom statusu dróg publicznych) służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego (lub właściciela, w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności lub przeniesienia tego prawa na rzecz użytkownika wieczystego) nieruchomości stanowiącej działkę numer 92 objętej księgą wieczystą kw nr WA1M/00283128/4, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości z ograniczeniem zakresu jej wykonywania do części nieruchomości stanowiącej działki 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, na prawie dostępu do niej (prawo przejścia, przechodu i przejazdu), udostępnianiu części podziemnej nieruchomości w celu ułożenia, konserwacji i napraw urządzeń infrastruktury technicznej: sieci gazowej, sieci sanitarnej, sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji teletechnicznej, sieci energetycznej i sieci ciepłowniczej w celu przyłączenia budynków i urządzeń infrastruktury technicznej mających powstać na nieruchomościach władnących do gazu, wody, kanalizacji bytowej i deszczowej, telekomunikacji, energii elektrycznej i energii cieplnej; księga powiązana: WA1M/00283121/5,--------------------------------------------------------------------------
* nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela, a także użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę 92 (lub działek powstałych z podziału tej działki) objętej księgą wieczystą nr kw nr WA1M/00283128/4, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości, na prawie dostępu do niej (prawo przejścia, przechodu i przejazdu), udostępnianiu części podziemnej nieruchomości w celu ułożenia, konserwacji i napraw urządzeń infrastruktury technicznej: sieci gazowej, sieci sanitarnej, sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji teletechnicznej, sieci energetycznej i sieci ciepłowniczej w celu przyłączenia budynków i urządzeń infrastruktury technicznej mających powstać na nieruchomościach władnących do gazu, wody, kanalizacji bytowej i deszczowej, telekomunikacji, energii elektrycznej i energii cieplnej, stosownie do treści paragrafu 2 aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu; księga powiązana WA1M/00283121/5,-----------
* odpłatna i na czas oznaczony - do dnia podjęcia przez Radę m.st. Warszawy uchwały o nadaniu działkom nr 92/6 oraz 92/3 statusu dróg publicznych - służebność przejazdu i przechodu wykonywana na działkach 92/6 i 92/3 na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego (a z chwilą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, na rzecz właściciela) nieruchomości stanowiącej działki nr 92/2, 92/4 i 92/5 opisanej w niniejszej kw; księga powiązana: WA5M/00490990/9,--------------------------------------------------------------------------
* nieodpłatna i ograniczona w czasie (do czasu nadania kategorii dróg publicznych drogom, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich - część i zostaną urządzone na obciążonych nieruchomościach) służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działki o nr 92/2, 92/4 oraz 92/5, objętej księgą wieczystą nr WA1M/00283128/4, zgodnie z treścią par. 6 aktu notarialnego, będącego podstawą wpisu, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działki gruntu o nr ewidencyjnych 113/1 i 113/4, na całej powierzchni obciążanej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr WA5M/00490383/1. Trasę przebiegu służebności na nieruchomości obciążonej określa dokładnie mapa stanowiąca załącznik nr 5 do aktu notarialnego, będącego podstawą wpisu; księga powiązana: WA5M/00490383/1, ------------------------------
* nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości, stanowiącej działki ewidencyjne nr 92/4, 92/5, 92/8 , 92/9, 92/11 oraz 92/12, polegająca na prawie przyłączenia budynków oznaczonych na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolami B1 i B2 do: (i) instalacji służących obsłudze Budynku oraz budynków oznaczonych na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolami B1 i B2 oraz (ii) przyłączy: wody, kanalizacji sanitarnej, teletechnicznych, elektrycznych oraz c.o., które będą obsługiwały Budynek oraz budynki oznaczone na potrzeby Przedsięwzięcia Deweloperskiego symbolami B1 i B2, w tym pomieszczeń technicznych oraz ciągów instalacyjnych których przebieg wskazany jest kolorem zielonym na załączniku nr 3 do Umowy oraz do korzystania z nich, z obowiązkiem ponoszenia (począwszy od momentu faktycznego przyłączenia budynków B1 oraz B2) kosztów utrzymania oraz napraw instalacji służących budynkom B1 i B2 przez właścicieli tych budynków (a w przypadku instalacji służących zarówno budynkom B1, B2 jak i Budynkowi, wspólnego ponoszenia tych kosztów – w częściach równych – ze współwłaścicielami Budynku; przy czym w ramach tej służebności właściciele nieruchomości obciążonej zobowiązani są do udostępniania miejsc parkingowych w celu przeprowadzania okresowych przeglądów ww. instalacji oraz usuwania ewentualnych awarii tych instalacji; -------------------------------------------------------

1. w dziale II jako właściciel wpisana jest Spółka, ---------------------------------------------
2. w dziale III znajduje się szereg wzmianek i oznaczeń centralnego repertorium wniosków elektronicznych złożonych przez notariusza; ponadto wpisane są: --------------------------

* ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa na nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu, na prawie dostępu do niej (prawo przejścia, przechodu i przejazdu), udostępnianiu części podziemnej nieruchomości w celu ułożenia, konserwacji i napraw urządzeń infrastruktury technicznej: sieci gazowej, sieci sanitarnej, sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji teletechnicznej, sieci energetycznej i sieci ciepłowniczej, w celu przyłączenia budynków i urządzeń infrastruktury technicznej mających powstać na nieruchomościach władnących do gazu, wody, kanalizacji bytowej i deszczowej, telekomunikacji, energii elektrycznej i energii cieplnej, przy czym służebność powyższa będzie wykonywana przez uprawnionych w pasie na całej długości nieruchomości zaznaczonym przerywaną niebieską linią zgodnie z projektem przebiegu stanowiącym załącznik nr 1 do aktu notarialnego do miejsc włączenia z poszczególnymi przyłączami sieci. miejsce przebiegu i włączenia urządzeń infrastruktury technicznej, na nieruchomości obciążonej na rzecz każdoczesnych właścicieli nieruchomości władnących, określi dokładanie projekt budowlany; księga współobciążona: WA5M/00490990/9,------------------------------
* inny wpis - na podstawie decyzji nr 547/2019 z dnia 03.10.2019 r. wydanej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, pod numerem A-1532, budynek frontowy hali warsztatów mechanicznych d. zakładu mechanicznego "Ursus" (obiekt nr 10), położony w Warszawie w dzielnicy Ursus przy ul. Dyrekcyjnej (d. adres ul. Traktorzystów), na dz. ew. nr 92/2 z obrębu 2-09-09, ----
* trzy ograniczone prawa rzeczowe – dwie nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu oraz jedna odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem i nieograniczona w czasie, wpisane na rzecz innogy Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,-----------------------------
* nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie ustanowionej na działce nr 92/2, na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 20 grudnia 2021 roku przez Katarzynę Czaykowska, notariusza w Warszawie – rep. A nr 292/2021, o treści szczegółowo wskazanej w tym akcie notarialnym; --------------------------------------
* ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 27 czerwca 2022 roku przez Magdalenę Nowak, notariusza w Warszawie – rep. A nr 2947/2021, o treści szczegółowo wskazanej w tym akcie notarialny (przy niniejszym akcie okazano kopię wypisu tego aktu notarialnego), ----------------------------------------------------------------------
* nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 08 sierpnia 2022 roku przez Katarzynę Czaykowska, notariusza w Warszawie – rep. A nr 1736/2022, o treści szczegółowo wskazanej w tym akcie notarialny (przy niniejszym akcie okazano wypis tego aktu notarialnego),
* za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz UPC Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 05 grudnia 2022 roku przez Katarzynę Czaykowska, notariusza w Warszawie – rep. A nr 2294/2022, o treści szczegółowo wskazanej w tym akcie notarialny (przy niniejszym akcie okazano wypis tego aktu notarialnego), ---------------------------------------------------------------------------------
* za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Supermedia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 05 grudnia 2022 roku przez Katarzynę Czaykowska, notariusza w Warszawie – rep. A nr 2296/2022, o treści szczegółowo wskazanej w tym akcie notarialny, ---------------------------------------------------------
* ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz Światłowód Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 05 grudnia 2022 roku przez Katarzynę Czaykowska, notariusza w Warszawie – rep. A nr 2298/2022, o treści szczegółowo wskazanej w tym akcie notarialnym; --------------------------------------
* szereg roszczeń o wybudowanie budynku i wyodrębnienie lokali mieszkalnych oraz przeniesienie własności tych lokali mieszkalnych w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich (z tym, że co do hipoteki, która zostanie wpisana w dziale IV księgi wieczystej wystarczy okazanie przy umowie przeniesienia własności oświadczenia banku wyrażającego zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali mieszkalnych),---------------------------------
* roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu, Skarb Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy, o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, ----------------------------------------
* nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Stoen Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowiona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 16 sierpnia 2023 roku przez Małgorzatę Pałgan-Paszka, notariusza w Warszawie – rep. A nr 19591/2023, o treści szczegółowo wskazanej w tym akcie notarialny (przy niniejszym akcie okazano kopię wypisu tego aktu notarialnego), ---------------------------------------------------------------------------------
* szereg roszczeń o wybudowanie budynków i wyodrębnienie lokali oraz przeniesienie własności tych lokali, --------------------------------------------------------

1. w dziale IV widnieje wzmianka Dz. Kw./WA5M/18537/24/1 – wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki oraz wpisane są:--------------------------------------------------------

- hipoteka umowna do kwoty 150.812.785,50 zł (sto pięćdziesiąt milionów osiemset dwanaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć złotych i pięćdziesiąt groszy), na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności wynikających z zawartej przez Dewelopera Umowy Kredytu, o której mowa w ‎§8 ust. 1 poniżej, -----------------------

- roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej, wpisane na rzecz PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (hipoteka będzie obciążała stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 179), -----------------------------

1. we wszystkich działach nie ma żadnych innych wzmianek oraz żadnych innych oznaczeń centralnego repertorium wniosków elektronicznych.. ---------------------------

Powyższe potwierdza wydruk ww. księgi wieczystej z elektronicznego podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych stan z dnia dzisiejszego; godzina wydruku \_\_\_\_\_\_\_\_\_.----------------------------------------------------------------------------------------------

* 1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:------------

1. stan Nieruchomości wynikający z wglądu do ww. księgi wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym, a stan wpisów w ww. księdze wieczystej nie zmienił się, za wyjątkiem zmian opisanych w niniejszym akcie oraz wynikających z umów zobowiązujących do zbycia przedmiotów w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na Nieruchomości (w tym umów deweloperskich i przedwstępnych) i zmian tych umów, dotyczących przedmiotów innych niż przedmiot niniejszej umowy,---------------------------------------------------------------------------------------------
2. Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej wówczas działki ewidencyjne nr 92/2, 92/4 i 92/5 oraz własność posadowionych na niej budynków i urządzeń na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości sporządzonej dnia 29 lipca 2020 roku przez Tomasza Mertę, notariusza w Warszawie - rep. A nr 30490/2020 (okazuje wyciąg ww. aktu notarialnego); następnie w wyniku podziału opisanej wyżej działki nr 92/2 na podstawie Decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 332/2022 z 21.07.2022 roku, powstały m. in. działki składające się na Nieruchomość, -----------------------------------
3. nabycie ww. prawa użytkowania wieczystego zostało stwierdzone ostateczną decyzją nr 103/96 wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego z dnia 26 lutego 1996 roku, ------
4. użytkowanie wieczyste Nieruchomości przekształciło się w prawo własności w dniu 17 października 2022 roku, co potwierdza zaświadczenie 92379/2022 wydane w dniu 25 listopada 2022 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, ------------------
5. dwa z oznaczeń w dziale III księgi wieczystej wraz z powiązanymi z nimi wzmiankami dotyczą wpisu nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie służebności przesyłu, ustanowionych na rzecz STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie; pozostałe wzmianki i oznaczenia w dziale III księgi wieczystej pochodzą z umów deweloperskich i przedwstępnych zawieranych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na Nieruchomości oraz zmian tych umów, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy; wzmianki w dziale I-Sp nie mają wpływu na przedmiot niniejszej umowy; wzmianka w dziale IV księgi wieczystej dotyczy wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki, z tym że Spółka nie składała żadnych wniosków w tym zakresie,------------------------------------------------------------
6. na Nieruchomości znajduje się budynek frontowy hali warsztatów mechanicznych dawnego Zakładu Mechanicznego "Ursus" (obiekt nr 10) („**Budynek D**”), który to budynek na mocy ostatecznej decyzji nr 547/2019 z dnia 03 października 2019 roku wydanej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Mazowieckiego pod numerem A-1532, -----------------------------------------------------------------------------------------------
7. Nieruchomość, za wyjątkiem opisanych w niniejszym akcie notarialnym, wolna jest od hipotek, innych ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich (w tym praw pierwokupu, odkupu, najmu, dzierżawy),
8. w odniesieniu do przedmiotu Umowy nie została zawarta żadna umowa oraz nie została dokonana inna czynność prawna, która mogłaby mieć wpływ na ważność lub skuteczność niniejszej umowy lub której skutkiem byłoby rozporządzenie, obciążenie lub zobowiązanie do rozporządzenia, obciążenia Nieruchomości, z wyjątkiem umów rezerwacyjnych i deweloperskich zawieranych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na Nieruchomości, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy, -----------------------------------------------------------------
9. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej na podstawie służebności drogowych ustanowionych na działkach 92/3, 113/1, 113/4, 92/6, 95/5 oraz 95/3 z obrębu 2-09-09, opisanych w niniejszej umowie, przy czym Deweloper wskazuje, iż opisane wyżej działki gruntu jak również należąca do Dewelopera działka ewidencyjna numer 92/5 są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod drogi publiczne, na potwierdzenie czego okazuje wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich – część I wydany dnia 18 kwietnia 2023 roku z up. Zarządu Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy, znak sprawy: UD-XI-WAB-U.6727.33.2023.SCE, z którego treści m.in. wynika, że działki ewidencyjne nr 92/3, 92/6, 95/3, 95/5, 113/1, 113/4 z obrębu 2-09-09 położone są na trenach objętych obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich – część I – nr LXXXV/2213/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 03 lipca 2014 roku – Publikacja w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 6890 ogłoszonym w dniu 15 lipca 2014 r., które są przeznaczone w planie m.in. jako: 20KD-L – teren ulicy publicznej, 47KD-D - teren ulicy publicznej; 49KD-D - teren ulicy publicznej, -------
10. Nieruchomość nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, w strefie nadgranicznej, na terenie parku narodowego; nie znajdują się na niej stanowiska archeologiczne, nie stanowi lasu w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach ani gruntu, o którym mowa w art. 37a tej ustawy, --------------------------------
11. Nieruchomość nie stanowi obszaru zdegradowanego, obszaru rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy o rewitalizacji oraz nie znajduje się na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, co potwierdza zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy wyjaśnienie wydane w dniu 15 marca 2022 roku przez p.o. Dyrektora Biura Polityki Lokalowej, z którego treści m.in. wynika, iż w zw. z art. 8 ust. 1 i art. 11 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku (Dz.U. z 2021 r., poz. 485), wyjaśnia się, iż Rada m.st. Warszawy w dniu 17 lutego 2022 r. podjęła Uchwałę Nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy, ustanawiając w § 2 tej uchwały prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na rzecz m.st. Warszawy; zgodnie z załącznikiem nr 2 ww. Uchwały obszar rewitalizacji nie obejmuje części Warszawy, na której położony jest Budynek,-
12. nie jest prowadzone postępowanie sądowe, egzekucyjne, administracyjne w tym wywłaszczeniowe lub zabezpieczające odnośnie Nieruchomości, z wyjątkiem (i) postępowań administracyjnych związanych z prawidłową realizacją inwestycji opisanych w niniejszej umowie oraz (ii) postępowania w przedmiocie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o którym mowa poniżej, ------------
13. wszelkie opłaty eksploatacyjne, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste (za okres, dla którego to prawo obowiązywało) jak również opłata przekształceniowa, o której mowa w lit. ‎o) poniżej, związane z Nieruchomością, są regulowane na bieżąco i nie ma żadnych zaległości w ich płatności,---------------------
14. pismem z dnia 21 czerwca 2021 roku wydanym z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, znak sprawy: ZM-WNO.4043.3743.2021.WSZ(1) dokonano ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2021 roku wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej wówczas działki ewidencyjne nr 92/2, 94/4 i 92/5 wobec zmiany wartości gruntu; ustalono z dniem 01 stycznia 2022 roku nową wysokość opłaty rocznej na kwotę 1.143.545,04 zł (jeden milion sto czterdzieści trzy tysiące pięćset czterdzieści pięć złotych cztery grosze), przy czym powyższa opłata została ustalona łącznie dla nieruchomości stanowiącej wówczas działki ewidencyjne nr 92/2, 94/4 i 92/5, tj. obecnie dla Nieruchomości, działki 92/5 oraz działki 92/10 o powierzchni 0,3645 ha (dalej łącznie „**Pierwotna Nieruchomość**”), która to działka została następnie odłączona do osobnej księgi wieczystej; powyższe wypowiedzenie opłaty Deweloper zakwestionował, w wyniku czego aktualnie toczy się postępowanie przez Sądem Okręgowym w Warszawie, III Wydział Cywilny pod sygn. akt III C 594/22, -----------------------------
15. zgodnie z zaświadczeniem z dnia 25 listopada 2022 r. wydanym z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z dniem 17 października 2022 r. opłata przekształceniowa dla Pierwotnej Nieruchomości została ustalona w wysokości 112.217,53 zł (sto dwanaście tysięcy dwieście siedemnaście złotych pięćdziesiąt trzy grosze) i na podstawie art. 11 ust. 3 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów („**Ustawa przekształceniowa**”) jest należna od każdego właściciela nieruchomości proporcjonalnie do udziału w prawie własności gruntu związanego z własnością lokalu, przy czym wskazana wyżej wysokość opłaty: (i) w przypadku wydania orzeczenia w sprawie oznaczonej w lit. n) powyżej, stwierdzającego, iż wypowiedzenie opłaty rocznej było uzasadnione lub było uzasadnione w innej wysokości, ulegnie podwyższeniu ze skutkiem wstecznym (na dzień przekształcenia) oraz (ii) mając na uwadze, iż kwota tej opłaty została ustalona dla Pierwotnej Nieruchomości, w związku z odłączeniem z Pierwotnej Nieruchomości działki 92/10, opłata ta w stosunku do Nieruchomości uległa proporcjonalnemu podziałowi pomiędzy Nieruchomość a działkę 92/10, w związku z czym za Nieruchomość za rok 2023 Deweloper uiścił z tego tytułu kwotę 99.468,72 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt dwa grosze),--------------
16. w związku z zawarciem umowy przenoszącej własność Nabywca będzie uprawniony, na podstawie art. 11 ust. 3 Ustawy przekształceniowej, do wystąpienia o wydanie przez organ zaświadczenia w przedmiocie wysokości należnej opłaty przekształceniowej oraz okresu jej wnoszenia w części przypadającej na Lokal Mieszkalny, przy czym wniosek ten winien być złożony w terminie 30 (trzydzieści) dni od nabycia Lokalu Mieszkalnego. --------------------------------------------------------
    1. Przy niniejszym akcie ponadto okazano:-------------------------------------------------------------
17. odpis notarialny wypisu z rejestru gruntów wydanego w dniu 17 sierpnia 2023 roku, z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, BG-UE-I.6621.3084.2023.AFI, zaopatrzony w klauzulę, że dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego treści wynika, że położone w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146512\_8, Dzielnica Ursus, obrębie ewidencyjnym 0909, 2-09-09:--------------------------------------------------

* działka ewidencyjna nr 92/4 stanowi Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), a jej powierzchnia wynosi 0,1155 ha; ---------------------------
* działka ewidencyjna nr 92/5 położona w Warszawie przy ulicy Dyrekcyjnej, stanowi Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), a jej powierzchnia wynosi 0,0337 ha; -----------------------------------------------------------
* działka ewidencyjna nr 92/8 stanowi Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), a jej powierzchnia wynosi 0,8178 ha; ---------------------------
* działka ewidencyjna nr 92/9 stanowi Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), a jej powierzchnia wynosi 0,7924 ha; ---------------------------
* działka ewidencyjna nr 92/11 stanowi Bi (inne tereny zabudowane) i Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), a jej powierzchnia wynosi 0,9752 ha; ----------------------------------------------------------------------------
* działka ewidencyjna nr 92/12 stanowi Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), a jej powierzchnia wynosi 0,1093 ha; ----------------------

razem powierzchnia działek 2,8439 ha; -------------------------------------------------------

1. odpis notarialny wyrysu z mapy ewidencyjnej wydanego w dniu 17 sierpnia 2023 roku, z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, BG-UE-I.6621.3084.2023.AFI, zaopatrzony w klauzulę, że dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, dla działek 92/4, 92/5, 92/8, 92/9, 92/11, 92/12, położone w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej 146512\_8, Dzielnica Ursus, obrębie ewidencyjnym 0909, 2-09-09,------------------------
2. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany dnia 24 maja 2023 roku z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Ursus m. st. Warszawy, znak sprawy: UD-XI-WAB-U.6727.32.2023.SCE (5.SCE), z którego treści m.in. wynika, że działki ewidencyjne nr 92/4, 92/5, 92/8, 92/9, 92/11 oraz 92/12, z obrębu 2-09-09 położone przy ul. Herbu Oksza, Dyrekcyjnej, Silnikowej w Warszawie, Dzielnica Ursus, znajdują się na terenach objętych obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich – część I – nr LXXXV/2213/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 03 lipca 2014 roku – Publikacja w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 6890 ogłoszonym w dniu 15 lipca 2014 r., które są przeznaczone w planie jako: D14.1 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, i teren usług, D14.2 ZS/IW – teren zieleni urządzonej – skwer oraz teren obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody, 52KD-D – teren ulicy publicznej.--------------------------------------
3. zaświadczenie 92379/2022 wydane w dniu 25 listopada 2022 roku z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy, BM-WWO.6826.73.2022.AJA(1), w którym na podstawie art. 4 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U z 2022 r., poz. 1495.), zaświadcza się, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowe w Warszawie przy ulicy Herbu Oksza, oznaczonej jako dz. ew. nr 92/4, 92/5, 92/8, 92/9, 92/10, 92/11, 92/12 (dz. 92/8, 92/9, 92/10, 92/11, 92/12 powstały w wyniku podziału działki nr 92/2 na podstawie Decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 332/2022 z 21.07.2022), z obrębu 1465128.2-09-09, o łącznej pow. 32084 m2, uregulowanej w księdze wieczystej WA1M/00283128/4, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. Herbu Oksza 3, uległo przekształceniu w prawo własności na dzień 2022-10-17; w dziale II księgi wieczystej WA1M/00283128/4 ujawniony jest udział w wysokości 1/1 dla spółki UDI TAU sp. z o.o.; roczna opłata przekształceniowa wynosi 112 217,53 zł; opłata winna być wnoszona: - przez okres 99 lat dla udziału 4525820/4729709 związanego z lokalami, dla których stawka wynosi 1%, w kwocie 98 856,96 zł, zgodnie z art. 7 ust. 6c ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., - przez okres 33 lat dla udziału 203889/4729709 związanego z lokalami, dla których stawka wynosi 3%, w kwocie 13 360,57 zł, zgodnie z art. 7 ust. 6c ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., licząc od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło przekształcenie; wskazana wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 01.01.2023r.; wysokość opłaty może ulec zmianie stosownie do zapisów art.,. 21 ust. 1, ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1495). ---------------------------------------------------------------------
4. **OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE DEWELOPERA**
   1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:------------
5. Spółka jest deweloperem w rozumieniu art. 3 pkt. 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – „**Ustawa**” (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 z późn. zm.), ------------------------------------------------------------------------------------------
6. Spółka nie zalega z zapłatą podatków ani innych należności na rzecz Skarbu Państwa, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz jednostek samorządu terytorialnego, -----------
7. Spółka nie jest w upadłości bądź likwidacji, ani nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe, ani jakiekolwiek postępowanie na podstawie ustawy Prawo restrukturyzacyjne,---------------------------------------------------------------------------------
8. Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm.) i nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku,---------------------------------------------
9. Spółka nie jest państwową osobą prawną,-----------------------------------------------------
10. zgodnie z umową Spółki na zbywanie przez Spółkę nieruchomości jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Spółki (okazano wypis aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 marca 2021 roku przez Agnieszkę Kaczorowską, notariusza w Warszawie – rep. A nr 504/2021 (zawierającego ostatni tekst jednolity umowy Spółki) oraz Uchwałę nr 2 Wspólników Spółki z dnia 03 marca 2021 roku w sprawie udzielenia zgody na sprzedaż lokali).------------------------------------------------------------
11. **OPIS PRZEDMIOTU UMOWY** 
    1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**URSUS Classic**” (zwane dalej także „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”) obejmujące budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i garażami podziemnymi; szczegółowy opis Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz jego podział na zadania inwestycyjne został opisany w ‎§5 niniejszej Umowy, zaś plan całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego obrazuje **Załącznik nr 1** do tego aktu. -----------------------------------------
    2. Pierwsze zadanie inwestycyjne, obejmujące budowę budynku B3 wraz z garażem podziemnym zostało już zrealizowane, a nieruchomość gruntowa pod w/w budynkiem, w postaci działki 92/10 została odłączona do nowej księgi wieczystej, wobec czego nie stanowi ona części Nieruchomości.-----------------------------------------------------------------------------
    3. Drugie zadanie inwestycyjne (zwane dalej także „**Zadaniem Inwestycyjnym II**"), obejmuje budowę budynków oznaczonych na **Załączniku nr 1** do tego aktu symbolami: „C1” (zwany dalej także „**Budynkiem C1**”) oraz „C2” (zwany dalej także „**Budynkiem C2**”) (**Budynek C1** oraz **Budynek C2** dalej zwane będą także łącznie „**Budynkiem**”)z garażem podziemnym pod Budynkiem (zwanym dalej także „**Garażem**”) oraz towarzyszącą infrastrukturą, przy czym:-----------------------------------------------------------------------------
12. **Budynek C1 –** tobudynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, który posiadać będzie siedem kondygnacji nadziemnych i znajdować się będzie w nim: ------

* 229 (dwieście dwadzieścia dziewięć) **samodzielnych** lokali mieszkalnych w rozumieniu Ustawy o własności lokali,Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (**zwanej** dalej także „**Ustawą o własności lokali**”), -----------------
* 1 (jeden) samodzielny lokal niemieszkalny w rozumieniu Ustawy o własności lokali,-------------------------------------------------------------------------------------------

1. **Budynek C2 –** tobudynek **mieszkalny** wielorodzinny z usługami w parterze, który posiadać będzie siedem kondygnacji nadziemnych i znajdować się będzie w nim: ------

* 43 (czterdzieści trzy) **samodzielne** lokale mieszkalne w rozumieniu Ustawy o własności lokali, ------------------------------------------------------------------------------
* 2 (dwa) samodzielne lokale niemieszkalne w rozumieniu Ustawy o własności lokali, -------------------------------------------------------------------------------------------

1. **Garaż** znajdujący się pod częścią Nieruchomości przeznaczoną pod realizację Zadania Inwestycyjnego II (którego rzut wraz z instalacjami oraz pomieszczeniami technicznymi stanowi **Załącznik nr 2** do tego aktu, który nie stanowi samodzielnego lokalu w rozumieniu Ustawy o własności lokali; w Garażu znajdować się będzie 267 (dwieście sześćdziesiąt siedem) miejsc postojowych;-----------------------------------------

ponadto na części Nieruchomości przeznaczonej pod realizację Zadania Inwestycyjnego II znajdować się będzie infrastruktura związana z Budynkiem, zagospodarowanie terenu, droga pożarowa oraz ciągi komunikacyjne.----------------------------------------------------------

* 1. Realizacja Budynku oraz Garażu odbywa się w oparciu o ostateczną i prawomocną (tj. niezaskarżoną) decyzję Nr 199/URS/2022 z dnia 28 września 2022 roku, wydaną przez Prezydenta m. st. Warszawy, znak sprawy: AM-AB.6740.295.2020.HSZ (zwaną dalej także „**Pozwoleniem na budowę**”), w oparciu o harmonogram procentowy kosztów (zwany dalej także „**Harmonogramem Zadania Inwestycyjnego II**”) stanowiący **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy, w ramach którego wyodrębnione są etapy I – VI realizacji tych prac, bliżej opisane w tym załączniku.----------------------------------------------------------------------
  2. Deweloper poinformuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego II, przy czym prace budowlane dotyczące Budynku oraz Garażu rozpoczęły się w dniu **21 marca 2023 roku,** a planowana data zakończenia tych prac, rozumiana jako zakończenie robót budowlanych, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, to dzień **30 czerwca 2025 roku.**----------------------------------------------
  3. W **Budynku \_\_\_** na **\_\_\_\_** kondygnacji nadziemnej znajdować się będzie między innymi samodzielny lokal mieszkalny oznaczony na potrzeby Zadania Inwestycyjnego II symbolem **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (numer projektowy \_\_\_\_\_\_\_\_)**, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej **\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_setnych metra kwadratowego)**, który składać się będzie z następujących pomieszczeń: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** oraz Powierzchni Rozliczeniowej (zdefiniowanej poniżej) wynoszącej **\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ metra kwadratowego)** (ww. lokal mieszkalny zwany dalej także będzie „**Lokalem Mieszkalnym**"); do Lokalu Mieszkalnego przylegać będzie **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**; rzut Lokalu Mieszkalnego wraz z **balkonem** na kondygnacji oraz przylegającym do niego **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** obrazuje **Załącznik nr 4** do niniejszego aktu notarialnego zaś standard wykończenia Lokalu Mieszkalnego został określony w **Załączniku nr 5** do niniejszego aktu. ----------------------------------------------------------------
  4. Pomiar powierzchni Lokalu Mieszkalnego zostanie dokonany ostatecznie po wybudowaniu Budynku, przy czym: (i) powierzchnia użytkowa zostanie obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12, natomiast (ii) na potrzeby obliczenia Ceny zastosowanie znajdzie powierzchnia użytkowa, powiększona o powierzchnię pod ścianami działowymi oraz elementami nadającymi się do demontażu, takimi jak rury, kanały („**Powierzchnia Rozliczeniowa**”).----------------------------------------
  5. W Garażu, znajduje się m.in. miejsce postojowe nr **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_)** (zwane dalej także „**Miejscem Postojowym**”) zaznaczone na **Załączniku nr 2** do Umowy, do których Nabywcy będzie przysługiwało **prawo do wyłącznego** korzystania w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, przy czym: ---------

1. Nabywca będzie miał obowiązek ponoszenia kosztów jego utrzymania, napraw lub remontów oraz udostępnienia w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów instalacji znajdujących się w Budynku oraz usuwania awarii tych instalacji,-------------
2. na podstawie dalszych umów o podział do korzystania, z nabywcami pozostałych lokali, właściciele pozostałych lokali nabędą prawa do wyłącznego korzystania z pozostałych miejsc postojowych z analogicznym obowiązkiem w zakresie kosztów oraz obowiązków udostępniania ich miejsc postojowych. -----------------------------------------
3. [*z uwagi na fakt, iż, zgodnie z* ***Załącznikiem nr 2,*** *Miejsce Postojowe znajduje się w strefie objętej koniecznością udostępnienia na potrzeby prac związanych z powstaniem Wspólnego Garażu opisanego w §5 poniżej, w przypadku konieczności udostępnienia Miejsca Postojowego w związku z pracami dotyczącymi budowy Wspólnego Garażu, Deweloper zapłaci Nabywcy odszkodowanie w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) równowartości czynszu najmu za Miejsce Postojowe, obliczonego wedle cen rynkowych, za czas udostępnienia tego Miejsca Postojowego w celu prowadzenia tych prac, jednak nie mniej niż: 15 (piętnaście) zł za każdy dzień braku możliwości korzystania z Miejsca Postojowego; to samo dotyczy sytuacji konieczności udostępnienia Miejsca Postojowego w związku z realizacją kolejnych zadań inwestycyjnych w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w szczególności w związku z przyłączeniem Instalacji Wspólnych do instalacji Budynku B1B2 lub Budynku A1A2 lub przyłączenia Infrastruktury dla budynku D*.
   1. W celu uniknięcia wątpliwości, do czasu zawarcia dalszych umów o podział do korzystania, prawo do korzystania z pozostałych miejsc postojowych (a w przypadku budynków Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w których takie pomieszczenia występują, także pomieszczeń na jednoślady, komórki lokatorskie) przysługuje Deweloperowi; ww. uprawnienie może być ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej, na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę.---------------------------
   2. W związku z powyższym, w niżej zdefiniowanej Umowie Przeniesienia Własności Nabywca wyrazi zgodę na zawieranie przez Dewelopera z nabywcami pozostałych lokali dalszych umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, dotyczących pozostałych miejsc postojowych i pomieszczeń na jednoślady (w zakresie w jakim będą występować w danym budynku), o których mowa powyżej. Ponadto Nabywca wyrazi zgodę aby umowy o podział do korzystania przewidywały iż, w zakresie w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, zmiana sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej polegająca na przyznaniu prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego lub pomieszczenia na jednoślady (w przypadku budynków, w których takie pomieszczenia występują) przysługującego jednemu ze współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej na rzecz innego współwłaściciela Nieruchomości Wspólnej, w miejsce dotychczasowego współwłaściciela, możliwa będzie bez zgody pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej na taką zmianę sposobu korzystania.-------------
   3. Po zakończeniu budowy robocze oznaczenia i wstępna numeracja Budynku, lokali, miejsc parkingowych (a także pomieszczeń na jednoślady i komórek lokatorskich w przypadku tych budynków, gdzie elementy te występują) może ulec zmianie stosownie do danych ewidencji gruntów i budynków. ----------------------------------------------------------------------
   4. Na chwilę obecną prawo własności gruntu opisanego w § 1 niniejszej umowy, przeznaczonego na realizację Zadania Inwestycyjnego II oraz kolejnych zadań inwestycyjnych Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz części wznoszonych na nim budynków (m.in. fundamenty, elementy konstrukcyjne, dachy, elewacje, ciągi komunikacyjne, windy i szyby windowe, klatki schodowe, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia techniczne) i urządzenia, które nie będą służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowiły będą nieruchomość wspólną w rozumieniu Ustawy o własności lokali; ww. nieruchomość wspólna zwana jest dalej także „**Nieruchomością Wspólną**"; udział właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych z Nieruchomości Wspólnej odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, o ile będzie to mieć zastosowanie) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, o ile będzie to mieć zastosowanie) we: (i) wszystkich budynkach realizowanych na Nieruchomości albo (ii) w przypadku podziału prawnego Nieruchomości - wszystkich budynkach realizowanych na Nieruchomości Wspólnej powstałej w wyniku takiego podziału, tj. będzie ustalony zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali, co oznacza iż gruntem stanowiącym Nieruchomość Wspólną w takim przypadku będzie nieruchomość gruntowa, powstała w wyniku powyżej opisanego podziału, na której będzie posadowiony Budynek (niezależnie od tego, czy będą na niej znajdować się również inne budynki); udział właściciela Lokalu Mieszkalnego w Nieruchomości Wspólnej zwany jest dalej także „**Udziałem w Nieruchomości Wspólnej**”,-
   5. Do czasu ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej, Deweloper ma prawo do dokonania podziału geodezyjnego oraz prawnego Nieruchomości zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ustaleniami planu zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji, w tym w szczególności poprzez wydzielenie działek przeznaczonych pod poszczególne zadania inwestycyjne opisane w § ‎§5, tereny wewnątrzosiedlowe, drogi, tereny pod budowę urządzeń infrastruktury. ----------
   6. W odniesieniu do powyższego, Deweloper zastrzega możliwość odłączenia z Nieruchomości działek gruntu objętych realizacją Zadania Inwestycyjnego II do odrębnej księgi wieczystej (podział prawny Nieruchomości). Mając na uwadze powyższe, Nabywca oświadcza, iż w przypadku podziału Nieruchomości: ---------------------------------------------
4. i odłączenia działki, na której znajdować się będzie Budynek do nowej księgi wieczystej wyraża zgodę na odłączenie tej działki do nowej księgi wieczystej i na wykreślenie roszczenia, wynikającego z niniejszej umowy z księgi wieczystej prowadzonej dla pozostałej części Przedsięwzięcia Deweloperskiego bądź;-----------------------------------
5. i odłączenia do nowej księgi wieczystej innych działek, niż działka, na której znajdować się będzie Budynek wyraża zgodę na odłączenie tych działek oraz nieprzenoszenie do ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla ww. działek, roszczenia wynikającego z niniejszej umowy.----------------------------------------------------------------------------------
   1. W ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper może ustanowić na Nieruchomości oraz nieruchomościach powstałych wskutek podziału Nieruchomości, służebności i prawa użytkowania, jednak tylko w takim w zakresie, w jakim okażą się konieczne dla realizacji i prawidłowego funkcjonowania całego Zadania Inwestycyjnego II oraz kolejnych faz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym w zakresie zapewnienia możliwości przyłączenia oraz korzystania poszczególnych nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego z instalacji i terenów zielonych, placów zabaw i skweru, stosownie do postanowień ‎§5 oraz ‎§6; Deweloper może ustanowić ponadto: służebności przejazdu i przechodu, służebności przesyłu związane z doprowadzeniem, podłączeniem, użytkowaniem, konserwacją, remontami infrastruktury technicznej, w tym na rzecz dostawców mediów (w szczególności: w zakresie kanalizacji sanitarnej, deszczowej, sieci wodociągowej oraz sieci energetycznej NN i SN, sieci ciepłowniczej centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, sieci i/lub przyłączy teletechnicznych (Internet/telefon/telewizja), kontroli dostępu, monitoringu, SAP i innych), a także inne które mogą okazać się niezbędne dla wybudowania, oddania do użytkowania lub prawidłowego funkcjonowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz poszczególnych jego części. Po ukonstytuowaniu się wspólnoty mieszkaniowej decyzje w powyższych kwestiach zapadać będą zgodnie z zasadami wynikającymi z Ustawy o własności lokali. --------------------------

1. **UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA**

**Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**

* 1. Z uwagi na fakt, iż powierzchnia Nieruchomości, która zostanie zabudowana Budynkiem jest większa niż powierzchnia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z niej w rozumieniu Ustawy o własności lokali oraz biorąc pod uwagę m. in. koszty nabycia Nieruchomości przez Dewelopera, kalkulacja Ceny płaconej przez Nabywcę zgodnie z niniejszą Umową została dokonana przy założeniu możliwości realizacji przez Dewelopera całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz umieszczania w niezbędnym zakresie informacji o nazwie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz o Deweloperze na terenie Nieruchomości Wspólnej przez czas potrzebny do jego realizacji; w związku z powyższym zachodzi potrzeba:---------------------------------------------------------------------------------------

1. zapewnienia Nabywcy oraz nabywcom pozostałych lokali możliwości korzystania z balkonów/tarasów/loggii/ogródków przydomowych, do których prowadzi wejście z danego lokalu oraz podobnych powierzchni funkcjonalnie związanych z danym lokalem (w tym lokalami użytkowymi), jak również zachodzi konieczność poszanowania prawa do korzystania z określonych miejsc postojowych oraz pomieszczeń na jednoślady przez nabywców tych praw;-----------------------------------
2. zapewnienia Deweloperowi, jako organizatorowi Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowiącego zamierzenie inwestycyjne będące funkcjonalną całością, a jedynie realizowanego w sposób etapowy, możliwości jego realizacji zgodnie z zamierzeniem opisanym szczegółowo w niniejszej Umowie w okresie niezbędnym do tego celu, przy jednoczesnym poszanowaniu praw Nabywcy oraz nabywców pozostałych lokali jako członków wspólnoty mieszkaniowej, która powstanie na Nieruchomości (w szczególności wynikających z art. 12 oraz art. 22 Ustawy o własności lokali).----------
   1. Mając powyższe na uwadze, w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w ramach Zadania Inwestycyjnego II zostanie zawarta **umowa o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej**, określająca prawa i obowiązki współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, w tym Dewelopera, uwzględniająca ich rolę w Przedsięwzięciu Deweloperskim; zawarcie takiej umowy może również nastąpić w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej, na zasadach opisanych w Ustawie o własności lokali. Jednocześnie Deweloper oświadcza, iż w przypadku, w którym do prowadzenia prac związanych z dalszą realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego (w tym budowy kolejnych budynków, przebudowy Budynku D, a następnie do wyodrębnienia własności lokalu lub lokali oraz realizacji terenów zielonych) będzie wymagana uchwała właścicieli lokali, w szczególności, o której mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5), art. 22 ust. 3 pkt 5a) oraz art. 22 ust. 4 Ustawy o własności lokali, wówczas Deweloper zamierza poddać pod głosowanie projekt stosownej uchwały bądź uchwał, a Nabywca zobowiązuje się do współpracy w dobrej wierze w tym zakresie, w celu umożliwienia Deweloperowi prowadzenia takich prac.-----------------------
   2. W ramach opisanej wyżej **umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej**:-
3. właścicielom lokali, do których będą przylegały balkony/tarasy/loggie oraz podobne powierzchnie wspólne (tj. funkcjonalnie związane z danym lokalem), będzie przysługiwać prawo do wyłącznego z nich korzystania, przy czym prawo takie może zostać również przyznane w odniesieniu do ogródków przydomowych; ---------------
4. właściciele lokali niemieszkalnych będą mieli prawo do umieszczania jednostek klimatyzacyjnych oraz central (agregatów) chłodniczych w miejscach przeznaczonych na to przez uprawnionego projektanta (w zgodzie z odpowiednimi przepisami), stosownie do **Załącznika nr 11**;---------------------------------------------------------------
5. właściciele lokali niemieszkalnych będą mieli prawo do umieszczania szyldów reklamowych, w tym podświetlonych, billboardów, logo itp. dotyczących prowadzonej w tych lokalach działalności, w witrynach tych lokali lub na przeznaczonych na to przez uprawnionego projektanta (w zgodzie z odpowiednimi przepisami) fragmentach elewacji budynków w pobliżu tych lokali, przy czym zasady umieszczania takich elementów zostały opisane w **Załączniku nr 12**;-------------------
6. właściciele lokali, z którymi związane będzie prawo do korzystania z miejsc postojowych (a w przypadku budynków Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w których takie pomieszczenia występują, także pomieszczeń na jednoślady) będą ponosić koszty ich utrzymania, napraw lub remontów oraz będą zobowiązani do ich udostępnienia w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów instalacji znajdujących się w Budynku i Garażu, oraz usuwania awarii tych instalacji; ponadto w umowie tej może zostać wskazanie, stosownie do ‎§3 ust. 9 oraz ust. 10, iż do czasu zawarcia dalszych umów o podział do korzystania, prawo do korzystania z miejsc postojowych (i pomieszczeń na jednoślady w przypadku budynków, w których takie pomieszczenia występują) nieprzypisanych do wyłącznego korzystania przez właścicieli określonych lokali, przysługiwać będzie Deweloperowi (wraz ze związanym z tym obowiązkiem ponoszenia kosztów ich utrzymania, napraw lub remontów);----------------------------------------------------------------------------------------
7. Deweloper (oraz jego następca prawny w zakresie w jakim będzie realizował Przedsięwzięcie Deweloperskie lub jego część) będzie uprawniony do korzystania z części Nieruchomości nieobjętej umowami o podział do korzystania na rzecz nabywców lokali, w zakresie niezbędnym do realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym terenów zielonych, zgodnie z opisem w ‎§5 oraz ‎§6 niniejszego aktu, w tym w szczególności w zakresie:--------------------------------------------------------------------------------------------

* prowadzenia prac budowlanych (w tym budowy Budynku A1A2, Budynku B1B2 oraz przebudowy Budynku D oraz wyodrębniania lokali, które będą się w nich znajdowały);-----------------------------------------------------------------------------------
* ogrodzenia terenu, na którym te prace będą prowadzone, ------------------------------
* wprowadzenia na ten teren sprzętu budowlanego, ---------------------------------------
* zagospodarowania Skweru planowanego na działkach 92/4 oraz 92/12,--------------
* a także innych czynności niezbędnych w toku procesu realizacji kolejnych zadań inwestycyjnych, w tym również wykonania przez Dewelopera, w sposób zgodny z wymogami prawa budowalnego oraz w sposób nie zagrażający konstrukcji budynków, prac w Garażu, celem wybudowania Wspólnego Garażu oraz przyłączenia Instalacji Wspólnych i Infrastruktury dla Budynku D. Koszty wynikające z opisanego wyżej korzystania przez Dewelopera z Nieruchomości Wspólnej będą obciążały Dewelopera; ----------------------------------------------------

1. Deweloperowi, jako posiadaczowi (współwłaścicielowi) udziałów w Nieruchomości Wspólnej, może być przyznane prawo do umieszczenia na ogrodzeniu, frontowych ścianach lub na dachach budynków tablic zawierających nazwę i logo Dewelopera (a także spółki z grupy kapitałowej Dewelopera), przy czym Deweloper ponosić będzie koszty związane z funkcjonowaniem i utrzymaniem takich elementów oraz koszty konserwacji tej części Nieruchomości Wspólnej, które spowodowane będą z umieszczeniem takich elementów;-------------------------------------------------------------
2. w przypadku, gdy stosownie do ‎§5 poniżej, Budynek D pozostanie w ramach Nieruchomości Wspólnej, wówczas, z uwagi na konstrukcyjną oraz funkcjonalną odrębność Budynku D od pozostałych budynków, w tym z uwagi na wyłącznie usługowy charakter Budynku D:----------------------------------------------------------------

* z zastrzeżeniem postanowień poniższych, koszty związane z elementami budynkowymi Budynku D (w tym z częściami wspólnymi Budynku D) będą ponoszone wyłącznie przez właścicieli lokali w Budynku D (lub właściciela Budynku D jako lokalu), zaś koszty związane z elementami budynkowymi pozostałych budynków (w tym z częściami wspólnymi) będą ponoszone wyłącznie przez właścicieli lokali w takich budynkach, co oznacza, iż właściciele budynków innych niż Budynek D (w tym Budynku) będą wyłączeni z ponoszenia kosztów części wspólnych Budynku D zaś właściciele lokali w Budynku D (lub właściciele lokalu stanowiącego Budynek D, w przypadku wyodrębnienia Budynku D jako lokalu) będą wyłączeni z ponoszenia kosztów części wspólnych pozostałych budynków (w tym Budynku);----------------------------------------------------------------
* powyższe nie będzie jednak dotyczyć ponoszenia kosztów elementów Nieruchomości Wspólnej służących wspólnie Budynkowi D oraz pozostałym budynkom (w tym Budynkowi), takich jak koszty wspólnej infrastruktury (w szczególności związanej z obsługą mediów oraz kosztów związanych z gruntem i znajdującym się na nim zagospodarowaniem terenu, w tym także koszty związane z wywozem śmieci, w tym z utrzymaniem i obsługą śmietników), które będą ponoszone na zasadach ogólnych obowiązujących dla Nieruchomości Wspólnej;
* w przypadku powiązania danego miejsca postojowego lub danych miejsc postojowych w Garażu z lokalami w Budynku D (lub z lokalem stanowiącym Budynek D), koszty Garażu lub odpowiednio Wspólnego Garażu właściciele lokali w Budynku D (lub właściciele lokalu w postaci Budynku D) będą ponosić na takich samych zasadach jak pozostali właściciele lokali w ramach Nieruchomości Wspólnej, którym zostaną przyznane określone miejsca postojowe;------------------
* w przypadku, gdy z Budynkiem D nie zostaną powiązane żadne miejsca postojowe w Garażu, z zastrzeżeniem wyżej opisanego obowiązku ponoszenia kosztów Nieruchomości Wspólnej służących także Budynkowi D, właściciele lokali Budynku D (właściciel lokalu stanowiącego Budynek D) będą wyłączeni z ponoszenia kosztów związanych z Garażem (Wspólnym Garażem);------------------

1. w celu uniknięcia wątpliwości, mając na uwadze m. in. art. 4 Ustawy o własności lokali, zasady opisane w lit. ‎g) powyżej znajdą zastosowanie także do Dewelopera (w tym jego następcy prawnego realizującego Przedsięwzięcie Deweloperskie), do czasu wyodrębnienia Budynku D jako lokalu lub wyodrębnienia w nim samodzielnych lokali, zaś dla prowadzenia przez Dewelopera prac związanych z Budynkiem D zastosowanie znajdą postanowienia lit. ‎e); powyższe nie uchybia jednak obowiązkowi ponoszenia przez Dewelopera kosztów Nieruchomości Wspólnej związanych z jego udziałem w Nieruchomości Wspólnej z tytułów innych niż posiadanie udziałów związanych z Budynkiem D (lokalami w Budynku D). ------------------------------------
   1. Opisane w ust. ‎3 lit. ‎e) - ‎f) powyżej uprawnienia przysługiwać będą Deweloperowi przez określony czas, tj. do dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z tym zastrzeżeniem, że w okresie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia roku kalendarzowego przypadającego **6 lat** od dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w Budynku, uprawnienia te będą przysługiwały nieodpłatnie, a po tej dacie zasady ewentualnych rozliczeń Dewelopera ze wspólnotą mieszkaniową mogą zostać określone stosowną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, z tym zastrzeżeniem, że do czasu podjęcia takiej uchwały obowiązują zasady dotychczasowe. W przypadku wpisania powyższych uprawnień do księgi wieczystej lub ksiąg wieczystych, Deweloper zobowiązuje się w umowie wyodrębnienia ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wyrazić zgodę na wykreślenie przedmiotowych uprawnień z księgi wieczystej/ksiąg wieczystych, w których te uprawnienia będą wpisane.-
   2. Deweloper zobowiązuje się do korzystania z przyznanych mu praw w dobrej wierze i jedynie w zakresie wynikającym z celu, dla którego prawa te zostaną mu przyznane, z poszanowaniem praw wspólnoty mieszkaniowej oraz mieszkańców Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w szczególności do współpracy ze wspólnota mieszkaniową w omawianym zakresie. -----------------------------------------------------------------------------------
   3. Deweloper zastrzega, iż w ramach kolejnych zadań inwestycyjnych Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w niektórych budynkach mogą znajdować się komórki lokatorskie oraz pomieszczenia na jednoślady, które – o ile nie będą pomieszczeniami przynależnymi do poszczególnych lokali – zostaną objęte umowami o podział do korzystania na analogicznych zasadach co miejsca postojowe, na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę. -------------------
   4. Podziały do korzystania, o których mowa powyżej oraz w § 3 odniosą skutek względem kolejnych nabywców lokali w ramach przysługujących im udziałów w Nieruchomości Wspólnej i mogą zostać ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej; ponadto Nabywca w Umowie Przenoszenia Własności wyrazi zgodę na ujawnienie tych podziałów do korzystania w dziale III właściwej księgi wieczystej.
2. **PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE** 
   1. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego (tj. przedsięwzięcia obejmującego obecnie realizację Budynku oraz Garażu, a także już zrealizowanego budynku B3) przewidziana jest (wedle aktualnie przewidywanej kolejności realizacji) realizacja następujących kolejnych zadań inwestycyjnych:----------------------------------------------------------------------------------
3. przebudowa Budynku D, w ramach której Budynek D zostanie przebudowany na cele usługowe; -------------------------------------------------------------------------------------------
4. budowa budynków oznaczonych na **Załączniku nr 1** do tego aktu symbolami „B1” oraz „B2” („**Budynek B1B2**”), ------------------------------------------------------------------------
5. budowa budynków oznaczonych na **Załączniku nr 1** do tego aktu symbolami „A1” oraz „A2” („**Budynek A1A2**”),------------------------------------------------------------------

przy czym (i) Deweloper zastrzega możliwość dokonywania zmian w tym względzie, z tym zastrzeżeniem, iż zmiany takie nie będą dotyczyć przedmiotu niniejszej umowy oraz (ii) istnieje możliwość zmiany budowy kolejności w/w zadań inwestycyjnych, jak też możliwość łącznego budowania niektórych bądź wszystkich tych faz oraz wprowadzania zmian projektowych w odniesieniu do kolejnych faz.----------------------------------------------

* 1. Na tej samej działce ewidencyjnej (działka o numerze 92/11), na której planowana jest realizacja Zadania Inwestycyjnego II znajduje się Budynek D. Jednakże, z uwagi na konstrukcyjną oraz funkcjonalną odrębność Budynku D od pozostałych budynków, Deweloper zamierza wystąpić o dokonanie podziału działki 92/11 w celu wydzielenia z niej gruntu pod Budynkiem D jako osobnej nieruchomości; w przypadku, gdyby do podziału prawnego nie doszło, wówczas, o ile będzie to prawnie możliwe, zostanie ustanowiona odrębna własność Budynku D jako samodzielnego lokalu lub w ramach Budynku D zostaną wyodrębnione samodzielne lokale. W takim wypadku, do czasu wyodrębnienia Budynku D jako lokalu lub wyodrębnienia w nim samodzielnych lokali, mając na uwadze m. in. art. 4 Ustawy o własności lokali, Budynek D pozostanie częścią Nieruchomości Wspólnej, jednakże z wyłącznym prawem do korzystania z niego na rzecz Dewelopera oraz jego następców prawnych (w tym z prawem do jego przebudowy), stosownie do postanowień ‎§4, tj. w ramach umowy o podział do korzystania oraz z uwzględnieniem zasad ponoszenia kosztów części wspólnych wynikających z ‎§4 ust. 3 lit. g). --------------------------------------
  2. W ramach wyżej opisanych dalszych zadań inwestycyjnych realizowana będzie także budowa garaży podziemnych pod Budynkiem A1A2 oraz Budynkiem B1B2 (wraz z wjazdem od ulicy Herbu Oksza od strony Budynku A1A2), przy czym takie poszczególne garaże, znajdujące się pod poszczególnymi zadaniami inwestycyjnymi, zostaną funkcjonalnie połączone ze sobą oraz z Garażem za pomocą bram oddzielenia przeciwpożarowego, tj. z możliwością przejazdu, w rezultacie czego garaże podziemne zlokalizowane pod w/w budynkami wraz z Garażem pod Budynkiem stanowić będą jedną funkcjonalną całość (dalej „**Wspólny Garaż**”), tj. z prawem przejazdu i przechodu przez Wspólny Garaż dla właścicieli lokali w budynkach znajdujących się nad Wspólnym Garażem.--------------------------------------------------------------------------------------------------
  3. W Garażu znajdować się będzie infrastruktura służąca obsłudze Budynku oraz obsłudze: --

1. Budynku B1B2 i Budynku A1A2, w tym ciągi instalacyjne (kanalizacja deszczowa tłoczna prowadząca z Budynku B1B2 i z Budynku A1A2 do skrzynek rozsączających zaprojekowanych na działkach 92/12 i 92/11), zwane dalej „**Instalacjami Wspólnymi**”; oraz---------------------------------------------------------------------------------------------------
2. Budynku D, w postaci przyłączy i pomieszczeń technicznych (kanalizacja sanitarna, przewody cyrkulacji ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz instalacji CO – węzła cieplnego, a także stacji trafo) zwane dalej „**Infrastrukturą dla Budynku D**”; ponadto dla Budynku i Budynku D przewidziane są wspólne pomieszczenia na odpady (śmietniki). ---------------------------------------------------------
   1. Planowany przebieg Instalacji Wspólnych oraz Infrastruktury dla Budynku D wskazany jest na **Załączniku nr 2** do niniejszego aktu. W **Załączniku nr 6** umieszczono dodatkowe informacje techniczne dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego. ---------------------------
   2. Z uwagi na opisane powyżej docelowe funkcjonalne połączenie Garażu z garażami pod Budynkiem A1A2 oraz Budynkiem B1B2 i powstanie Wspólnego Garażu oraz z uwagi na Infrastrukturę dla Budynku D jak również Instalacje Wspólne, po oddaniu Budynku do użytkowania niezbędne będzie wykonanie określonych prac, w szczególności: (i) zastąpienia murowanej ściany Garażu od strony Budynku B1B2 ścianą z bramą oddzielenia przeciwpożarowego oraz (ii) wykonanie prac w celu połączenia Instalacji Wspólnych z instalacjami Budynku B1B2 oraz Budynku A1A2 oraz połączenia Infrastruktury dla Budynku D z Budynkiem D. Przewidywany obszar Garażu niezbędny do wykonania takich prac oznaczony jest kolorem czerwonym w **Załączniku nr 2** do niniejszego aktu. ----------
   3. Mając na uwadze powyższe, w tym z uwagi na przebieg opisanych wyżej ciągów instalacyjnych, w ramach umowy o podział do korzystania, o której mowa w ‎§4, nabywcy, którzy nabędą prawa do korzystania z miejsc postojowych, które znajdować się będą w strefie objętej koniecznością udostępnienia na potrzeby prac związanych z powstaniem Wspólnego Garażu oraz z uwagi na Instalacje Wspólne oraz Infrastrukturę dla Budynku D, zobowiązani będą do udostępniania miejsc parkingowych w celu przeprowadzania prac niezbędnych do powstania Wspólnego Garażu oraz wykonania i podłączenia Instalacji Wspólnych oraz Infrastruktury dla Budynku D oraz korzystania z Instalacji Wspólnych jak również Infrastruktury dla Budynku D oraz przeprowadzania okresowych przeglądów ww. instalacji oraz usuwania ewentualnych awarii tych instalacji. ------------------------------------
   4. W przypadku podziału prawnego Nieruchomości , zapewnienie możliwości budowy oraz korzystania ze Wspólnego Garażu oraz znajdujących się w nim instalacji na zasadach opisanych w ust. ‎2-‎7 powyżej, nastąpi poprzez ustanowienie odpowiednich służebności na Nieruchomości zabudowanej Budynkiem, tj.: ------------------------------------------------------
3. w zakresie Instalacji Wspólnych - na rzecz każdoczesnego właściciela działek stanowiących obecnie działki 92/8 oraz 92/9, przy czym ustanowienie służebności nastąpi nieodpłatnie, jednakże z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania oraz napraw Instalacji Wspólnych, począwszy od momentu faktycznego przyłączenia danego budynku do Instalacji Wspólnych:------------------------------------------------------

* służących wyłącznie budynkowi znajdującemu się na danej nieruchomości władnącej - przez właścicieli nieruchomości władnącej zabudowanej danym budynkiem; ------------------------------------------------------------------------------------
* służących zarówno budynkom znajdującym się na nieruchomościach władnących jaki i na nieruchomościach obciążonych - przez właścicieli takich nieruchomości w częściach równych, z tym zastrzeżeniem, iż treść służebności może przewidywać, że ta zasada ponoszenia kosztów może zostać czasowo zmodyfikowana w drodze porozumienia pomiędzy właścicielami nieruchomości władnących i obciążonych, zawartego co najmniej w formie pisemnej - na czas obowiązywania takiego porozumienia; ---------------------------------------------------------------------------------

1. w zakresie zapewnienia możliwości użytkowania Wspólnego Garażu przez właścicieli lokali w Budynku, Budynku B1B2 oraz Budynku A1A2 – poprzez ustanawianie służebności przejścia i przejazdu przez Wspólny Garaż (w tym z prawem korzystania z wjazdów), na rzecz pozostałych nieruchomości gruntowych powstałych z takiego podziału (począwszy od daty powstania danej wspólnoty mieszkaniowej), przy czym:

* ustanawianie służebności nastąpi nieodpłatnie, jednakże - począwszy od powstania wspólnoty mieszkaniowej na danej nieruchomości władnącej (tj. zabudowanej odpowiednio Budynkiem, Budynkiem B1B2 lub Budynkiem A1A2) - z obowiązkiem wspólnego ponoszenia kosztów przez właścicieli nieruchomości władnących oraz nieruchomości obciążanych w tym zakresie (w tym związanych z utrzymaniem i konserwacją bram wjazdowych i wyjazdowych) w częściach równych, z tym zastrzeżeniem, iż treść służebności może przewidywać, że ta zasada ponoszenia kosztów może zostać czasowo zmodyfikowana w drodze porozumienia pomiędzy właścicielami nieruchomości władnących i obciążonych, zawartego co najmniej w formie pisemnej - na czas obowiązywania takiego porozumienia); powyższe nie uchybia postanowieniom umowy o podział do korzystania, o której mowa w ‎§4, w zakresie obowiązku ponoszenia kosztów związanych z miejscami postojowymi przez właścicieli lokali, którym przyznane zostaną prawa do korzystania z takich miejsc (lub pomieszczeń na jednoślady w przypadku budynków, w których takie pomieszczenia występują).---------------------------------
* ustanawianie służebności na rzecz Nieruchomości Wspólnej zabudowanej Budynkiem może następować także sukcesywnie, wraz z zawieraniem pierwszych umów przenoszących prawo własności lokali znajdujących się odpowiednio w Budynku B1B2 oraz Budynku A1A2;------------------------------------------------------

1. w przypadku podziału prawnego w wyniku którego grunt pod Budynkiem D zostanie wydzielony do nowej księgi wieczystej: --------------------------------------------------------

* ustanowione zostaną nieodpłatne służebności umożliwiające wzajemne dojście i dojazd (w tym na potrzeby dostaw do lokali usługowych) w ramach odpowiednio ciągów pieszych i jezdnych istniejących w danym czasie na nieruchomościach powstałych z Nieruchomości Wspólnej na której znajduje się Budynek, w wyniku opisanego wyżej wydzielenia, a także prawo przechodu przez przejście bramne znajdujące się pod Budynkiem D, widoczne na **Załączniku nr 1** do niniejszego aktu; --------------------------------------------------------------------------------------------
* w zakresie Infrastruktury dla Budynku D - ustanowione zostaną nieodpłatne służebności umożliwiające przeprowadzanie prac niezbędnych do wykonania i podłączenia Infrastruktury dla Budynku D oraz korzystania z Infrastruktury dla Budynku D, w tym przeprowadzania okresowych przeglądów ww. instalacji oraz usuwania ewentualnych awarii tych instalacji, z obowiązkiem ponoszenia kosztów przez każdoczesnego właściciela nieruchomości zabudowanej Budynkiem D, począwszy od momentu faktycznego przyłączenia tego budynku do Infrastruktury dla Budynku D, kosztów utrzymania oraz napraw tej infrastruktury: (i) w zakresie w jakim służy wyłącznie Budynkowi D - przez właścicieli nieruchomości zabudowanej Budynkiem D zaś (ii) w przypadku infrastruktury służącej zarówno Budynkowi jak i Budynkowi D, w proporcji wynikającej z art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali, tj. na podstawie stosunku powierzchni użytkowej planowanych lokali w Budynku D (ok. 445 m. kw.) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali planowanych w Budynku oraz w Budynku D (ok. 13385 m. kw.), tj. w części wynoszącej 3,34% (trzy całe trzydzieści cztery setne procenta);-----------------------
* może zostać ustanowiona na rzecz nieruchomości zabudowanej Budynkiem D nieodpłatna służebność korzystania z nie więcej niż 5 (pięciu) miejsc parkingowych w Garażu (które zostaną wskazane w akcie ustanowienia służebności), przy czym nie może to dotyczyć Miejsca Postojowego Nabywcy; ustanowienie przedmiotowej służebności może nastąpić nieodpłatnie, jednakże akt ustanowienia służebności musi przewidywać obowiązek ponoszenia przez beneficjenta służebności kosztów utrzymania, napraw lub remontów oraz udostępnienia w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów instalacji znajdujących się w Budynku oraz usuwania awarii tych instalacji w zakresie wynikającym z przyznanych mu do korzystania miejsc parkingowych. ------------------------------------------------------------------------

1. **WSPÓLNA ZIELEŃ, PLACE ZABAW ORAZ SKWER**
   1. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowane będą również tereny zielone i place zabaw oraz związana z nimi infrastruktura. W szczególności, z uwagi na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek 92/4 oraz 92/12 pod tereny zielone, Deweloper planuje zagospodarowanie w/w działek w postaci skweru z zielenią oraz infrastrukturą towarzyszącą („**Skwer**”). ----------------------------------
   2. Opisane wyżej tereny zielone, place zabaw oraz Skwer i związana z nimi infrastruktura mają służyć wszystkim mieszkańcom Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym prace związane z realizacją Skweru planowane są po zakończeniu budowy Budynku, a zatem realizacja Skweru nie stanowi części Zadania Inwestycyjnego II. W związku z tym, w ramach umowy o podział do korzystania, o której mowa w ‎§4, w ramach prawa Dewelopera do korzystania z Nieruchomości w zakresie niezbędnym do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper będzie posiadał prawo do zagospodarowania Skweru na zasadach tam opisanych. -------------------------------------------------------------------------------
   3. W przypadku podziału prawnego Nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień ‎§8.7 oraz ‎§8.8 poniżej, planowane jest pozostawienie działek Skweru w ramach Nieruchomości Wspólnej zabudowanej Budynkiem bądź Budynkiem i Budynkiem D. W takim wypadku, mając na uwadze przeznaczenie tych terenów opisane w ust. ‎2, ustanowione zostaną służebności umożliwiające korzystanie (począwszy od daty powstania danej wspólnoty mieszkaniowej), przez właścicieli lokali znajdujących się, odpowiednio: ----------------------
2. w Budynku B1B2 lub Budynku A1A2 – ze Skweru oraz z terenów zielonych i placów zabaw znajdujących się na Nieruchomości Wspólnej zabudowanej Budynkiem i Budynkiem D (jeśli Budynek D pozostanie w ramach Nieruchomości Wspólnej zabudowanej Budynkiem) oraz ------------------------------------------------------------------
3. w Budynku i Budynku D - z terenów zielonych oraz placów zabaw znajdujących się na działkach gruntu zabudowanych odpowiednio Budynkiem B1B2 oraz Budynkiem A1A2. -----------------------------------------------------------------------------------------------
   1. W treści aktu (aktów) ustanowienia służebności opisanych w ust. ‎3 powyżej zostanie wskazane, iż ustanowienie służebności następuje nieodpłatnie, jednakże - począwszy od powstania wspólnoty mieszkaniowej na danej nieruchomości władnącej (tj. zabudowanej odpowiednio Budynkiem, bądź Budynkiem i Budynkiem D, bądź Budynkiem D (jeśli nieruchomość zabudowana tym budynkiem zostanie odłączona do nowej księgi wieczystej), Budynkiem B1B2 lub Budynkiem A1A2): ----------------------------------------------------------
4. właściciele takiej nieruchomości władnącej lub takich nieruchomości władnących zobowiązani będą do partycypacji w kosztach utrzymywania Skweru oraz terenów zielonych i placów zabaw znajdujących się na nieruchomości obciążonej, w częściach równych z właścicielami nieruchomości obciążonej; -----------------------------------------
5. w przypadku podziału prawnego, w wyniku którego grunt pod Budynkiem D zostanie wydzielony do nowej księgi wieczystej, mając na uwadze: ---------------------------------

* iż stosunek powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Budynku D (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) do powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) realizowanych na Nieruchomości w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi ok. 1,08% (jeden cały osiem dziesiątych procenta) (stosunek powierzchni ok. 445 (czterysta czterdzieści pięć) m. kw. do ok. 41.200 (czterdzieści jeden tysięcy dwieście) m. kw.) oraz ------------
* praktyczny brak na gruncie wydzielonym pod Budynkiem D terenów zielonych (poza niewielkimi fragmentami pomiędzy Budynkiem a Budynkiem D), ------------

partycypacja nieruchomości zabudowanej Budynkiem D w kosztach opisanych tam terenów wynosić będzie 1,1% (jeden cały jedna dziesiąta procenta); ----------------------

1. przy czym treść służebności może przewidywać, że ta zasada ponoszenia kosztów może zostać czasowo zmodyfikowana w drodze porozumienia pomiędzy właścicielami nieruchomości władnących i obciążonych, zawartego co najmniej w formie pisemnej - na czas obowiązywania takiego porozumienia. ------------------------------------------------
2. **WYKONANIE**

**OBOWIĄZKÓW DEWELOPERA WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY**

**OTWARTY RACHUNEK POWIERNICZY**

* 1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Deweloper wykonał obowiązki nałożone na niego w Ustawie, tj.:---------------------------------------------

1. sporządził prospekt informacyjny dotyczący Zadania Inwestycyjnego II wraz z załącznikami (prospekt informacyjny wraz z załącznikami zwany jest dalej także łącznie „**Prospektem Informacyjnym**”), który stanowi **Załącznik nr 7** do niniejszego aktu, -------------------------------------------------------------------------------------------------
2. przed zawarciem niniejszej umowy doręczył Nabywcy Prospekt Informacyjny nieodpłatnie na trwałym nośniku, tj. w formie pliku PDF przesłanego drogą mailową/w formie papierowej,---------------------------------------------------------------------------------
3. przekazał Nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Zadania Inwestycyjnego II, w tym oferowanego do sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym,----------------------
4. zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w swojej siedzibie z: ----------------------

* aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -------------
* aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, -------------------------------
* Pozwoleniem na budowę; -------------------------------------------------------------------
* sprawozdaniem finansowym spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320) oraz spółki celowej (jako, że Deweloper jest spółką celową powołana do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego),--------------------------
* projektem budowlanym, ---------------------------------------------------------------------
* dokumentem potwierdzającym zobowiązanie do udzielenia zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy lub jego kopią poświadczoną przez notariusza, tj. promesą zgody banku mBank S.A. z siedzibą w Warszawie na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności na nabywców po wpłacie pełnej ceny przez nabywców (okazuje ww. promesę z dnia 11 lipca 2023 roku), odpis notarialny tej promesy stanowi **Załącznik nr** **8** do niniejszego aktu. ------------------------------------------------------------------------------
  1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że pomiędzy dostarczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego a zawarciem niniejszej umowy nie zaszły zmiany w stosunku do treści Prospektu Informacyjnego/**zaszły następujące zmiany**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.------------------------------------------------------------------------------------------
  2. Nabywca oświadcza, że **wyraża zgodę** na wprowadzenie powyższych zmian do treści Umowy. --------------------------------------------------------------------------------------------------
  3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że Deweloper zawarł w dniu 03 sierpnia 2023 r. z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Prosta 18, 00-850 Warszawa, REGON: 001254524, NIP: 5260215088, KRS 0000025237) („**Bank**”) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr 413946/084/23/02/N (zwanej także „**Umową** **Rachunku Powierniczego**”).--------------------------------------------------------------------------
  4. Na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego dla Nabywcy utworzony został indywidualny rachunek o numerze **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** służący wyłącznie Nabywcy do wpłat i wypłat (zwany także „**Rachunkiem Powierniczym**”).-------------------
  5. Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym są następujące: -------------------------------------------------------------------------------------------
     1. Bank prowadzący Rachunek Powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu niniejszej umowy, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat;--------------------------------------------------------------------------------------
     2. Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy zgodnie z postępem realizacji Zadania Inwestycyjnego II; wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego II, określonych w harmonogramie; Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego II, określonego w harmonogramie; Deweloper poinformuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego II;-------
     3. prawo wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów; Bank poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę Rachunku Powierniczego, w terminie 10 (dziesięć) dni od dnia jej wypowiedzenia; w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w § 10 ust. 2 Ustawy, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku; Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na Rachunek Powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy; ----------------------------------------------------------------------------------
     4. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania Inwestycyjnego II, dla którego jest prowadzony ten rachunek; ------------------------------------------------------------------------
     5. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera; ----------------------------------------------------------------------------------------
     6. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydzieści) dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego II, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny Lokalu Mieszkalnego; Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego II przed wypłatą środków pieniężnych, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego II, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca; w trakcie ww. kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie Zadania Inwestycyjnego II; koszty tej kontroli ponosi Deweloper; -------------------------------------------------------------------
     7. ww. kontrola obejmuje czynności kontrolne, o których mowa w art. 17 ust. 4, w tym ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji Zadania Inwestycyjnego II, polegające w szczególności na sprawdzeniu: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy - w przypadku zakończenia robót budowlanych;
     8. w przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od niniejszej mowy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, z uwzględnieniem postanowień zawartych w ‎§13 ust 1 lit. ‎f) poniżej;-----------
     9. w przypadku rozwiązania niniejszej umowy, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na Rachunku Powierniczym, z uwzględnieniem postanowień zawartych w ‎§13 ust 1 lit. ‎i) poniżej; -------------------------------------------
     10. Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w literze h) powyżej.---------------------------------------------------------------------------------------------
  6. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej także „**Funduszem**”) odpowiednio do wybranego przez niego rodzaju środka ochrony, tj. wybranego przez Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na zasadach określonych w art. 49 Ustawy, tj.:-----------------------

1. podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy w związku z realizacją Umowy, a w przypadku wpłaty Opłaty Rezerwacyjnej, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty Opłaty Rezerwacyjnej dokonanej przez Dewelopera, ---------------------
2. obowiązująca dla Zadania Inwestycyjnego składka stanowi iloczyn stawki procentowej, która wynosi 0,45% (zwana dalej także „**Stawką Procentową**”) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy albo wartości wpłaty Opłaty Rezerwacyjnej dokonanej przez Dewelopera, -------------------------------------------------
3. składka jest należna od dnia dokonania ww. wpłaty Nabywcy na Rachunek Powierniczy oraz ww. wpłaty przez Dewelopera Opłaty Rezerwacyjnej Nabywcy na Rachunek Powierniczy, ----------------------------------------------------------------------------------------
4. składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, ---------------------------------
5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłat opisanych w literze a) powyżej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, ---------------------------------------------------------------------------------
6. wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według Stawki Procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Zadania Inwestycyjnego II; maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1 % (jeden procent) - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego; Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określa, w drodze rozporządzenia: 1) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy. -----------------------------------------
7. **DODATKOWE INFORMACJE I ZASTRZEŻENIA**
   1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Deweloper dnia 22 czerwca 2023 roku zawarł z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu nr 17/035/23/Z/OB (dla kredytu budowlanego) oraz umowę kredytu nr 17/036/Z/LI (dla Kredytu VAT), (zwanych dalej łącznie „**Umową Kredytu**”), na realizację Zadania Inwestycyjnego II; Deweloper oświadcza, że do umowy Przeniesienia Własności przedłoży, po uprzedniej zapłacie Ceny przez Nabywcę zgodę Banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego do nowej księgi wieczystej. ------------------------------
   2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane etapami (poprzez realizację kolejnych zadań inwestycyjnych), co wiąże się z możliwością wystąpienia uciążliwości spowodowanej prowadzeniem dalszych prac budowlanych, w tym pracą i przemieszczaniem się ciężkiego sprzętu budowlanego, z zachowaniem zasad ciszy nocnej, co Nabywca akceptuje. ---------------------------------------------------------------------------------
   3. W związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper będzie realizował – samodzielnie lub na mocy porozumień przebudowę oraz budowę dróg wokół Nieruchomości. ------------------------------------------------------------------------------------------
   4. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:------------
8. Spółce przysługuje prawo do łączenia i dzielenia lokali w Budynkach przed oddaniem do użytkowania, zatem ostateczna liczba lokali w Budynkach może ulec zmianie,------
9. z zastrzeżeniem uprawnień Nabywcy stosownie do postanowień ‎§11, po dokonaniu obmiarów powykonawczych projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego (a tym samy także Powierzchnia Rozliczeniowa) oraz pozostałych lokali w budynkach wybudowanych w ramach Zadania Inwestycyjnego II oraz kolejnych faz Przedsięwzięcia Deweloperskiego może ulec zmianie.---------------------------------------
   1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że do momentu zawarcia Umowy Przenoszącej Własność w stanie prawnym Nieruchomości mogą nastąpić zmiany wynikające z realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w zakresie niezbędnym do jego realizacji, polegające na tym, iż:---------------------------------------------
10. Nieruchomość może być obciążona służebnościami lub prawami użytkowania w zakresie opisanym w niniejszej Umowie, w szczególności w ust. ‎§3.15, w tym w szczególności w przypadku podziału prawnego Nieruchomości (tj. w wyniku którego powstaną odrębne nieruchomości, co może ale nie musi mieć miejsca); prawa te mogą zostać ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ------
11. Nieruchomość Wspólna, w tym Garaż, w którym znajdować się będą urządzenia oraz pomieszczenia techniczne, w szczególności przyłącza wody, rozdzielnie elektryczne, rozdzielnie teletechniczne, węzeł cieplny, pompownia, itp., może zostać nieodpłatnie udostępniona dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, administratorowi budynków, celem budowy, przedłużenia sieci, przyłączy, konserwacji, remontów i rozbudowy powyższych mediów i w związku z tym obciążona służebnościami lub prawami użytkowania w tym zakresie,----------------------------------
12. w związku z realizacją Zadania Inwestycyjnego II oraz całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zawieraniem przez Dewelopera innych umów deweloperskich i przedwstępnych z nabywcami pozostałych lokali, Nieruchomość będzie obciążana roszczeniami osób trzecich, dotyczącymi wybudowania na Nieruchomości Budynku, przebudowania i sprzedaży Budynku D (lub lokali w nim wyodrębnionych) oraz wybudowania kolejnych budynków przewidzianych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz przeniesienia prawa własności znajdujących się w nich lokali, innych niż Lokal Mieszkalny; roszczenia te zostaną ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ---------------------------------------------------
13. w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r o listach zastawnych i bankach hipotecznych, mogą znajdować się wzmianki o wpis roszczeń oraz wpisane mogą być roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz tych banków hipotek jednocześnie z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych na rzecz nabywców, którzy zawarli umowy kredytu z bankami hipotecznymi, --------------------------------------------------------------------------------------
14. w przypadku zaciągnięcia przez Dewelopera dodatkowego kredytu lub dodatkowej pożyczki na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości może zostać wpisana dodatkowa hipoteka zabezpieczająca kredyt lub pożyczkę; Deweloper dostarczy wówczas do umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego, po uprzedniej zapłacie Ceny przez Nabywcę, zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego, ----------------------------------------------------------
15. w budynkach będą znajdowały się lokale niemieszkalne – użytkowe, w których właściciele będą mogli prowadzić działalność gospodarczą zgodną z obowiązującymi przepisami, związaną m.in. ze sprzedażą alkoholu, tytoniu, artykułów spożywczych oraz działalność gastronomiczną (restauracje, bary, puby itp.), które funkcjonować będą w godzinach wynikających z przepisów prawa miejscowego, postanowień Ustawy o własności lokali, specyfiki prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej i przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego. ------------------------------------------
    1. Z uwagi na przeznaczenie działki ewidencyjnej numer 92/5 pod drogę publiczną oraz zobowiązaniem Dewelopera wobec m. st. Warszawa na podstawie umowy nr UD/XI/WIR/16/2021 z dnia 31 grudnia 2021 r. zawartej pomiędzy Deweloperem a m.st. Warszawa Dzielnicą Ursus w oparciu o art. 16 Ustawy o drogach publicznych, planowane jest nieodpłatne zbycie na rzecz m. st. Warszawy ww. działki, na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę (w tym także na bezobciążeniowe odłączenie w/w działki z Nieruchomości). Deweloper dołoży starań aby powyższe zbycie nastąpiło przed zawarciem Umowy Przenoszącej Własność; zbycie ww. działki po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej nastąpi zgodnie z zasadami wynikającymi z Ustawy o własności lokali.---------------------------------
    2. Z uwagi na przeznaczenie działek ewidencyjnych 92/4 oraz 92/12 w planie miejscowym na tereny zieleni, istnieje możliwość, iż również te działki (lub jedna z nich) mogą być w przyszłości przedmiotem zbycia na rzecz m. st. Warszawy lub Skarbu Państwa (w którym to wypadku nie będą stanowić Nieruchomości Wspólnej), na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę (w tym także na bezobciążeniowe odłączenie w/w działek z Nieruchomości).; ewentualne zbycie działek 92/4 lub 92/12 po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej nastąpi z zgodnie z zasadami wynikającymi z Ustawy o własności lokali.---------------------------------
    3. Mając na uwadze zapisy ust. ‎6 oraz ‎7 powyżej, Nabywca wyraża zgodę na: ------------------
16. odłączenie działki ewidencyjnej nr 92/5 a także działek ewidencyjnych nr 92/4 oraz 92/12 do innych ksiąg wieczystych;-------------------------------------------------------------
17. nieprzenoszenie do ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla ww. działek, roszczenia wynikającego z niniejszej umowy.-------------------------------------------------

Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi obciążeniami istniejącymi oraz obciążeniami, które ewentualnie powstaną a są opisane w Umowie i wyraża na nie zgodę.-----

1. **OŚWIADCZENIA NABYWCY**
   1. Nabywca oświadcza, że:--------------------------------------------------------------------------------
2. znany jest mu stan faktyczny Nieruchomości, przebieg jej granic, położenie, dostęp do drogi publicznej; zapoznał się z Przedsięwzięciem Deweloperskim,-----------------------
3. otrzymał od Dewelopera przed zawarciem Umowy Prospekt Informacyjny dotyczący Zadania Inwestycyjnego II obejmującego Lokal Mieszkalny wraz z załącznikami, to jest: rzutem kondygnacji z zaznaczonym Lokalem Mieszkalnym, wzorem umowy deweloperskiej oraz szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości); Nabywca zapoznał się z ich treścią,------------
4. został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z: ----------------

* aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ---------------
* aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, --------------------------------
* Pozwoleniem na budowę, -------------------------------------------------------------------
* sprawozdaniem finansowym spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1526 i 2320) oraz spółki celowej (jako, że Deweloper jest spółką celową powołana do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego),----------------------------
* projektem budowlanym, ---------------------------------------------------------------------
* w przypadku gdy ma to zastosowanie: decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, -------------------------------------------------------
* dokumentem potwierdzającym zobowiązanie do udzielenia zgody, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy lub jego kopią poświadczoną przez notariusza, -------

1. zostały Nabywcy przedstawione informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Zadania Inwestycyjnego II, w tym Lokalu Mieszkalnego w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym, -----------------------------------------------------
2. nie składał wniosku o ogłoszenie upadłości konsumenckiej, ani też nie toczy się przeciwko niemu postępowanie o ogłoszenie upadłości konsumenckiej, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie na podstawie Prawo restrukturyzacyjne, ---------------
3. przyjmuje do wiadomości, iż Cena uzgodniona w niniejszej umowie została określona przy założeniu możliwości realizacji przez Dewelopera całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz umieszczania w niezbędnym zakresie informacji o nazwie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz o Deweloperze na terenie Nieruchomości Wspólnej, a tym samym uwzględnia prawa przyznane Deweloperowi, o których mowa w ‎§4 niniejszego aktu, w zakresie tam wskazanym.-------------------------------------------
4. zapoznał się z informacjami technicznymi określonymi w **Załączniku nr 6** do niniejszej Umowy i zobowiązuje się do ich przestrzegania. ---------------------------------------------

1. **ZOBOWIĄZANIA**
   1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, iż w dniu **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ roku** zawarli umowę rezerwacyjną, dotyczącą Lokalu Mieszkalnego (zwana dalej także „**Umową Rezerwacyjną**”); ponadto oświadczają, iż opłata rezerwacyjna wniesiona w związku z zawarciem tej umowy nie przekracza 1% (jeden procent) ceny Lokalu Mieszkalnego. Deweloper oświadcza, iż przedmiotowa opłata rezerwacyjna zostanie przez niego przekazana na mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w ‎§7, w terminie wskazanym w Ustawie, tj. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. ---------------------------------------------------------------------
   2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że **Deweloper zobowiązuje się do**: -------------------
2. wybudowania Budynku na części Nieruchomości przeznaczonej pod realizację Zadania Inwestycyjnego II, ---------------------------------------------------------------------------------
3. ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego, ------------------------------------
4. przeniesienia na rzecz Nabywcy własności Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu Mieszkalnego, w tym w szczególności wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, z prawem do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego, w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich, w tym hipotek, za cenę **\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_złotych) brutto** (zwaną dalej także „**Ceną**”)na którą składa się cena za Lokal Mieszkalny wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej w kwocie **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** brutto zawierającej podatek od towarów i usług w odpowiedniej stawce oraz cena za prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego w kwocie **\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** brutto zawierającej podatek od towarów i usług w odpowiedniej stawce, ------

**a Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do**: ----------------------------------------------------

1. odbioru Lokalu Mieszkalnego, -------------------------------------------------------------------
2. nabycia Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu Mieszkalnego, w tym w szczególności wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej z prawem do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego, w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich, w tym hipotek, -------------------------------------------------------
3. zapłaty Ceny na rzecz Dewelopera.--------------------------------------------------------------
   1. Strony oświadczają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i jego przeniesienia na Nabywcę (zwana także „**Umową Przenoszącą Własność**”) zostanie zawarta po oddaniu Budynku do użytkowania oraz uzyskaniu innych wymaganych prawem dokumentów, po zapłacie przez Nabywcę całej Ceny, zgodnie z harmonogramem płatności, jednakże nie później niż w terminie do dnia **31 grudnia 2026 roku** („**Termin** **Zawarcia Umowy Przenoszącej** ”). ------------------------------------------------------------------------------
   2. Deweloper wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności w formie pisemnej, wyznaczając termin z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem; w przypadku niestawienia się Nabywcy w powyższym terminie do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Deweloper wezwie w formie pisemnej Nabywcę na kolejny (drugi) termin, doręczając wezwanie w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.----------
   3. Strony oświadczają, że cena Lokalu Mieszkalnego została ustalona na następujących podstawach: 1,00 m² (jeden metr kwadratowy) Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu Mieszkalnego za cenę \_\_\_\_\_\_\_\_\_**,00 zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** i może ulec zmianie tylko i wyłącznie w przypadkach opisanych poniżej w ‎§11. Cena zostanie zapłacona w całości na Rachunek Powierniczy. ----------------------------------------------------
   4. Strony oświadczają, żeCena zostanie zapłacona w transzach, stosownie do wymagań art. 8 Ustawy, tj. stosownie do faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego II, określonego w Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego II, tj. zgodnie z poniższym harmonogramem płatności (zwanym dalej także „**Harmonogramem Płatności**”), w powiązaniu z realizacją Etapów opisanych w **Załączniku nr 3**:---------------
4. kwota **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** stanowiąca opłatę rezerwacyjną została zapłacona przez Nabywcę Deweloperowi przelewem przed zawarciem niniejszej Umowy w związku z zawarciem Umowy Rezerwacyjnej; Przedstawiciel Dewelopera potwierdza odbiór ww. kwoty; Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca zaliczają tę kwotę na poczet Ceny; ponadto Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper dokona przelewu tej kwoty na Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,--------------------------------------------------------------
5. w związku z zakończeniem Etapu I i II, kwota **\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** stanowiąca **XX% (XX procent) Ceny**, pomniejszona o opłatę rezerwacyjną, zostanie zapłacona przez Nabywcę na rzecz Dewelopera w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia zawarcia niniejszej umowy,-----------------------------------------------------------------------
6. w związku z zakończeniem Etapu II i III, kwota **\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** stanowiąca **XX% (XX procent) Ceny**, zostanie zapłacona przez Nabywcę na rzecz Dewelopera w terminie **\_\_(\_\_\_\_) dni** od dnia zawarcia niniejszej umowy;-
7. kwota **\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_)**, stanowiąca **25% (dwadzieścia pięć procent) Ceny**, zostanie zapłacona przez Nabywcę na rzecz Dewelopera po zakończeniu Etapu IV, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu;---------------------
8. kwota **\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_),** stanowiąca **15% (piętnaście procent) Ceny**, zostanie zapłacona przez Nabywcę na rzecz Dewelopera po zakończeniu Etapu V, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu; --------------------
9. kwota **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, stanowiąca **10% (dziesięć procent) Ceny**, zostanie zapłacona przez Nabywcę na rzecz Dewelopera po zakończeniu Etapu VI, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera w formie papierowej lub na innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu. ---------------------
   1. Dokonanie wpłat poszczególnych części Ceny przed terminami określonymi powyżej, nie upoważnia Nabywcy do żądania od Dewelopera obniżenia Ceny.-------------------------------
   2. Jeżeli Nabywca w ramach zapłaty poszczególnej transzy Ceny dokona nadpłaty, nadpłata taka zostanie zaliczona na poczet kolejnej transzy Ceny. -----------------------------------------
10. **ZMIANA CENY**

**Podatek VAT**

* 1. Strony postanawiają, że w razie zmiany stawki podatku od towarów i usług (zwanej dalej „**Stawką VAT**”) powodującej zmianę Ceny, Cena zostanie odpowiednio zmieniona tj. zwiększona lub zmniejszona stosownie do zmiany Stawki VAT, o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. W przypadku zmiany Stawki VAT Deweloper zawiadomi Nabywcę o zmianie Ceny. -----------------------------------------------------------------------------
  2. Jeżeli w wyniku zmiany Stawki VAT Cena ulegnie podwyższeniu, Nabywcy będzie przysługiwać prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o wzroście Ceny oraz prawo do otrzymania zwrotu zapłaconej części Ceny w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na jego rzecz na podstawie Umowy w księdze wieczystej prowadzonej obecnie dla Nieruchomości. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu podwyższenia Stawki VAT, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia Stawki VAT, zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu Stawki VAT, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu Stawki VAT w terminie wskazanym przez De­welopera, lecz nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy na podstawie niniejszych postanowień, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany Stawki VAT Cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera).---------
  3. W przypadku obniżenia Stawki VAT przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej Umowy, Dewelo­per obniży Cenę o kwotę wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT, uwzględniając kwotę obniżenia w kwotach przypadających do zapłaty po dniu obniżenia Stawki VAT.------------
  4. W przypadku zmiany Ceny wynikającej ze zmiany Stawki VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy, Strony zawrą aneks do Umowy, a w przypadku jego nie zawarcia, zawrą stosowne postanowienia w Umowie Przenoszącej Własność.------

**Powierzchnia Rozliczeniowa**

* 1. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną Powierzchnią Rozliczeniową Lokalu Mieszkalnego, a Powierzchnią Rozliczeniową wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynku, w którym usytuowany będzie Lokal Mieszkalny, Cena ulegnie odpowiednio obniżeniu albo podwyższeniu. O zmianie powierzchni Lokalu Mieszkalnego Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej w dniu odbioru, co zostanie potwierdzone w protokole odbioru. W przypadku, gdyby powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zwiększyła się albo zmniejszyła o ponad 2 % (dwa procent) w stosunku do projektowanej Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu Mieszkalnego określonej w Umowie, Nabywcy będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o tej zmianie. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy, co najmniej w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na jego rzecz na podstawie Umowy w księdze wieczystej prowadzonej obecnie dla Nieruchomości. Ponadto w przypadku gdyby: ------------------------------------------------------------------------------------

1. powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zwiększyła się albo zmniejszyła się o mniej niż 2 % (dwa procent) w stosunku do projektowanej Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu Mieszkalnego określonej w Umowie albo -----------------------------------------------------
2. powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zwiększyła się albo zmniejszyła się o ponad 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu Mieszkalnego określonej w Umowie, zaś Nabywca nie skorzystałby z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy, ---------------------------------------------------------------

Cena ulegnie odpowiednio obniżeniu lub podwyższeniu i wówczas:----------------------------

1. Nabywca dopłaci Deweloperowi kwotę, o którą została podwyższona Cena w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o tej zmianie albo ---------
2. Deweloper zwróci Nabywcy kwotę, o którą została obniżona Cena na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy, w terminie powyższym, jednak nie wcześniej niż w terminie 3 dni od otrzymania przez Dewelopera środków z Rachunku Powierniczego (o ile środki takie nie będą zwalniane na rzecz Nabywcy bezpośrednio z tego rachunku).-
   1. Opisane wyżej prawo do odstąpienia od Umowy oraz prawo do odpowiedniego obniżenia/podwyższenia Ceny Nabywcy nie przysługują w zakresie, w jakim różnica w Powierzchni Rozliczeniowej Lokalu Mieszkalnego będzie wynikać ze zmian lokatorskich wykonanych na zamówienie Nabywcy.--------------------------------------------------------------

**Rozliczenie w przypadku nadpłaty**

* 1. W przypadku, gdy z rozliczenia wynikać będzie obowiązek zwrotu na rzecz Nabywcy części uiszczonej Ceny, a Nabywca finansował nabycie z kredytu, w związku z którym dokonał cesji praw z Umowy na bank kredytujący, warunkiem zwrotu ww. nadwyżki będzie dostarczenie przez Nabywcę oświadczenia banku kredytującego informującego, na jaki rachunek bankowy nadwyżka winna być zwrócona. -----------------------------------------------

**Fakturowanie**

* 1. Deweloper zobowiązuje się do potwierdzenia każdej otrzymanej wpłaty na poczet Ceny oraz na poczet zmian lokatorskich, fakturą wystawioną zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uznaniu rachunku bankowego Dewelopera innego niż Rachunek Powierniczy. -----------
  2. Nabywca niniejszym wyraża zgodę na otrzymywanie od Dewelopera faktur elektronicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami na adresy wskazane w Umowie.------------------------



**ODBIÓR LOKALU MIESZKALNEGO**

* 1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Umowę Przeniesienia Własności poprzedza odbiór Lokalu Mieszkalnego, który nastąpi po: (i) dopuszczeniu Budynku w którym znajduje się Lokal Mieszkalny do użytkowania (przez co strony rozumieją uprawomocnienie się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub inny zgodny z prawem sposób oddania Budynku do użytkowania), (ii) nie wcześniej jednak niż po zapłaceniu przez Nabywcę całej Ceny (odbiór ten zwany jest dalej także „**Odbiorem**”), przy czym data Odbioru nie może przypadać później niż na 14 dni przed Terminem Zawarciem Umowy Przenoszącej, tj. nastąpi do dnia **17 grudnia 2026 roku** („**Najpóźniejszy Termin Odbioru**”). -----------------------------------------------------------------------------------------------
  2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper doręczy Nabywcy wezwanie do Odbioru, wskazując termin Odbioru (termin ten zwany jest dalej także „**Terminem Odbioru**”), z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem, przy czym wezwanie to może nastąpić: (i) w formie pisemnej (w tym w formie dokumentu elektronicznego opatrzonego podpisem kwalifikowanym, na adres mailowy Nabywcy: wskazany w niniejszej Umowie lub (ii) w formie dokumentowej (w tym także na w/w adres mailowy) lub (iii) poprzez portal klienta (aktualnie dostępny pod adresem <https://client.udi-portal.com/login>), o ile Nabywca będzie posiadał konto w tym portalu. Na równi z wezwaniem do Odbioru (tj. wyznaczeniem Terminu Odbioru) traktuje się zawiadomienie Nabywcy przez Dewelopera (w jeden ze sposobów opisanych w zdaniu pierwszym) o możliwości samodzielnego wyboru przez Nabywcę jednego z kilku dostępnych terminów Odbioru, pod warunkiem, iż Nabywca faktycznie wybierze Termin Odbioru. W przypadku gdy Nabywca nie stawi się na pierwszy Termin Odbioru wyznaczony w sposób opisany w zdaniu pierwszym lit. (ii) lub (iii) powyżej lub gdy Nabywca nie dokona wyboru Terminu Odbioru w terminie 5 (pięć) dni roboczych od dnia poinformowania go o takiej możliwości w sytuacji opisanej w zdaniu drugim powyżej, Deweloper niezwłocznie wyznaczy Odbiorcy kolejny Termin Odbioru w formie pisemnej. -------------------------------------------------------
  3. Nabywca ponosi koszty związane z eksploatacją przez niego Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego (w szczególności koszty mediów, w tym energii elektrycznej, wody ścieków i ogrzewania) stosowanie do zużycia, począwszy od dnia Odbioru. ------------------
  4. Deweloper zobowiązuje się zawrzeć odpowiednie umowy z dostawcami mediów i przenieść stosowny licznik na Nabywcę w okresie między Odbiorem, a dniem zawarcia Umowy Przenoszącej Własność (a jeśli będzie taka możliwość, przed dniem Odbioru). Do dnia zawarcia umów z dostawcami mediów przez Nabywcę, Deweloper będzie refakturował koszty zużycia mediów na Nabywcę. Nabywca jest zobowiązany do zapłaty refaktury w terminie 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy refaktury na rachunek bankowy wskazany na refakturze. --------------------------------------------------------------------------------
  5. W przypadku, gdy Odbiór Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego będzie miał nastąpić wcześniej niż w Najpóźniejszym Terminie Odbioru (jednak w każdym wypadku po dopuszczeniu Budynku do użytkowania), w szczególności w związku z wnioskiem Nabywcy o wcześniejsze wydanie mu Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego w celu prowadzenia prac wykończeniowych, warunkiem takiego wcześniejszego Odbioru jest porozumienie się pomiędzy Deweloperem a Nabywcą w przedmiocie opłaty z tytułu możliwości wcześniejszego użytkowania Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego przez Nabywcę w tym okresie, jako niewyodrębnionego lokalu należącego do Dewelopera. Deweloper przedstawi Nabywcy propozycję zryczałtowanej miesięcznej opłaty z tego tytułu („**Ryczałt za Wcześniejsze Korzystanie**”) i w przypadku jej zaakceptowania przez Nabywcę, Deweloper wyda Nabywcy Lokal Mieszkalny oraz Miejsce Postojowe a następnie będzie naliczał tę opłatę Nabywcy od dnia Odbioru do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej Własność jednak – o ile Strony nie ustalą inaczej - nie dłużej niż do Terminu Zawarcia Umowy Przenoszącej (przy czym w przypadku niepełnego miesiąca opłata ta będzie naliczana proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu). Wysokość Ryczałtu za Wcześniejsze Korzystanie zostanie wpisana do protokołu Odbioru Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego. W celu uniknięcia wątpliwości, Ryczałt za Wcześniejsze Korzystanie nie obejmuje kosztów eksploatacji Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego, które stosownie do ust. 3 oraz 4 powyżej zobowiązany jest pokrywać Nabywca. W tym miejscu Nabywca oświadcza, iż wnosi o wcześniejsze wydanie mu Lokalu Mieszkalnego oraz Miejsca Postojowego, tj. niezwłocznie po uzyskaniu Pozwolenia na Użytkowanie, jednak nie później niż do 31 stycznia 2026 roku. Deweloper na powyższe wyraża zgodę oraz oświadcza, że kwota Ryczałtu za Wcześniejsze Korzystanie wyniesie **\_\_\_,00 zł (\_\_\_\_\_\_\_\_\_ złotych)** brutto miesięcznie, a Nabywca kwotę tę akceptuje i zobowiązuje się ją uiszczać począwszy od dnia wydania.-----------------------------------------
  6. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy lub prawidłowo umocowanego pełnomocnika.-------------------------------------------------------------------------------------------
  7. Z Odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca ma prawo zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego (protokół ten zwany jest dalej także „**Protokołem**”). W Protokole odnotowuje się również: (i) odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, (ii) uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo (iii) odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----------------------------------------------------------------------------
  8. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: 1) informację o uznaniu wad albo 2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w ww. terminie, uważa się, że Deweloper uznał wady. ---------------------------
  9. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w tym terminie, wskazać inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w ww. terminie oraz nie wskaże innego terminu, nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -------------------------------------
  10. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole. Ww. odmowa dokonania Odbioru, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole, stosuje się przepisy art. 41 ust. 6-8 Ustawy, opisane w ust. ‎7 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może **odstąpić od umowy** **w terminie kolejnych 60 (sześćdziesiąt) dni**. -------------------------------------------
  11. W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru (zwanego dalej także „**Powtórnym Odbiorem**”). Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy art. 41 ust. 2-9 Ustawy, opisane w ust. ‎7 zdanie pierwsze powyżej. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach Powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy (zwaną dalej także „**Opinią**”). Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi Opinii. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w Opinii, istnienia wady istotnej **Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wydania przez rzeczoznawcę opinii, stwierdzającej istnienie wady istotnej.** W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia Opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia Opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia Opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Własność na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.------------------
  12. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przenoszącej Własność, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, w takiej sytuacji odpowiednio stosuje się przepisy art. 41 ust. 4-8 Ustawy, a opisane powyżej, z tym że bieg wskazanych w tych punktach terminów rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. ------------------------------------

1. **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

**ZWROT ZGROMADZONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH**

* 1. Strony oświadczają, że Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: -------------------------------

1. jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,
2. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, ---------------------------------------------------------------------------
3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,----------------------------
4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,--------------------------------------------------------------
5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,----------------
6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy,---------------------------------------------------------------------------
7. w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, ----------------------------------------------------------------------------------------------
8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy (o ile ma to zastosowanie), -----------------------------------------------------------------------------------
9. w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie tj. w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem deweloper nie poinformuje Nabywcy o dokonanej zmianie i nie przekaże mu oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy,------------------------------
10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,-----------------------------------------------
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,--------------------------------------------------------------------------
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie [art. 98](https://sip.lex.pl/#/document/17021464?unitId=art(98)&cm=DOCUMENT) ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,--------------------------------------------------------------------
13. w przypadkach i terminach określonych w ‎§11, -----------------------------------------------
14. w przypadkach i terminach określonych w ‎§12 ust. 10 i 11 niniejszej Umowy.-----------
    1. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit a)-e), nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.---------------------
    2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy).---------------------------
    3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit g), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. --------------------
    4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit h), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.--------------------------------------------
    5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit i), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.---------------------------------------------------------------
    6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit j), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zakończenia procedury, o której mowa w art. 41 ust. 6-8 Ustawy. -----------------------------------------------------------------------------------------
    7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit k), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wydania przez rzeczoznawcę opinii, stwierdzającej istnienie wady istotnej. ---------------------------------------------------------------------------------
    8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit l), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia otrzymania informacji od syndyka, o której mowa w art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -------------------------------
    9. **Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy**: -------------------------------------------------------
15. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w ‎§10, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -------------------------------------------------------
16. w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -------------------------------------------------------
    1. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -------------------------------------------------------------
    2. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy.-----------------------------------------------------
    3. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6   
       Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.---------------------------------
    4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy winno być złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności i dla swojej skuteczności musi zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszej Umowy. ------------------------------------
    5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie ust. ‎10 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 7 (siedem) dni od dnia wezwania przez Dewelopera. W przypadku braku przedstawienia w/w zgody pomimo udzielenia przez Dewelopera Nabywcy dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 (czternaście) dni, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 50 zł (pięćdziesiąt) za każdy dzień zwłoki w przedstawieniu w/w zgody. ----------------------------------------------------------------
    6. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów, stosownie do treści Umowy Rachunku Powierniczego.-
    7. W przypadku rozwiązania Umowy, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym;  Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.------------------------------------------------
    8. Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że warunkiem wypłaty na rzecz Nabywcy środków zdeponowanych na Rachunku Powierniczym w przypadku odstąpienia od Umowy jest złożenie w Banku oświadczenia Nabywcy w formie z notarialnie poświadczonym podpisem, wyrażającego zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej obecnie dla Nieruchomości wpisu roszczenia Nabywcy z niniejszej Umowy. Do czasu złożenia Deweloperowi takiego oświadczenia Deweloper nie jest w zwłoce ze zwrotem wpłaconych kwot.----------------------------------------------------------------

**KARY UMOWNE; ODSETKI; ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

* 1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie ‎§13 ust. 1 lit. f) Deweloper zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Nabywcy karę umowną w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny; w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia pomimo zaistnienia powyższej okoliczności uprawniającej do odstąpienia od Umowy, Deweloper zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Nabywcy karę umowną w wysokości równej wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od Ceny za każdy dzień zwłoki, przy czym łącznie wysokość kary umownej nie może przekroczyć 8% (osiem procent) Ceny; w celu uniknięcia wątpliwości, powyższe oznacza, iż opisane wyżej kary umowne stosują się alternatywnie, tj. nie podlegają kumulacji. ----------------------------------------------------------
  2. Deweloper zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Nabywcy **karę umowną** w wysokości odsetek ustawowych od Ceny za każdy dzień zwłoki, w przypadku zwłoki w wyznaczeniu Odbioru, przy czym łącznie wysokość kary umownej nie może przekroczyć 8% (osiem procent) Ceny. ----------------------------------------------------------------------------------------
  3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie ‎§13 ust. 10 lit ‎b) Nabywca zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Dewelopera karę umowną w wysokości 4 % (cztery procent) Ceny; w przypadku nieskorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia pomimo zaistnienia powyższych okoliczności uprawniających do odstąpienia od Umowy, Nabywca zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Dewelopera karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od Ceny za każdy dzień zwłoki Nabywcy, przy czym łącznie wysokość kary umownej nie może przekroczyć 8 % (osiem procent) Ceny; celu uniknięcia wątpliwości, powyższe oznacza, iż opisane wyżej kary umowne stosują się alternatywnie, tj. nie podlegają kumulacji. ---------------------------------------------
  4. W przypadku opóźnienia Nabywcy z zapłatą którejkolwiek z transz określonych w ‎§10 ust. 6, Deweloper uprawniony będzie do naliczenia odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, od dnia wymagalności do dnia zapłaty. --------------------------------------------
  5. W przypadku opóźnienia Dewelopera z dokonaniem zwrotu środków wpłaconych przez Nabywcę, w sytuacji odstąpienia jednej ze Stron od Umowy, Nabywca uprawniony będzie do naliczenia odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia, od dnia wymagalności do dnia zapłaty.------------------------------------------------
  6. Strony zobowiązane są do zapłaty kar umownych, o których mowa w niniejszym paragrafie w terminach i na rachunki bankowe wskazane w wezwaniu do zapłaty.------------------------
  7. Strony ustalają, że jeżeli szkody przewyższą kwoty powyższych kar umownych, każda ze Stron ma prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.----------------------------------------------------------------------------------------------------

**PRACE WYKOŃCZENIOWE**

* 1. W celu uniknięcia wątpliwości, o ile Strony nie ustalą inaczej, Nabywca nie może przystąpić do prac wykończeniowych przed wydaniem mu Lokalu Mieszkalnego (tj. przed jego Odbiorem). Wszelkie takie prace Nabywca wykona na własny koszt i ryzyko, z dbałością o stan i wygląd Nieruchomości Wspólnej, pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usuwaniem skutków działania Nabywcy i przywróceniem Nieruchomości Wspólnej do stanu poprzedniego; Nabywca ponosi odpowiedzialność, na zasadach określonych kodeksem cywilnym, za szkody wyrządzone w Budynku i innych częściach Nieruchomości Wspólnej przez siebie oraz osoby działające na jego zlecenie.------------------------------------
  2. W przypadku skutecznego wygaśnięcia niniejszej Umowy czy to wskutek jej rozwiązania, odstąpienia od niej czy też z innego powodu, jeżeli do takiego wygaśnięcia doszło z winy Nabywcy, a Nabywca już poczynił w Lokalu Mieszkalnym prace wykończeniowe, wówczas, o ile Strony nie postanowią inaczej, Nabywca zobowiązany będzie do wydania Deweloperowi Lokalu Mieszkalnego w stanie sprzed dokonania takich zmian, a w przypadku naruszenia tego zobowiązania, Nabywca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu sprzed ich wykonania, w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, jednakże nie krótszym niż 30 (trzydzieści) dni.------------
  3. Nabywca może podpisać z Deweloperem (lub wskazaną przez Dewelopera inną spółką z grupy kapitałowej Dewelopera lub z wskazanym przez Dewelopera wykonawcą) odrębną umowę dotyczącą wykończenia Lokalu Mieszkalnego w jednym ze standardów (wariantów) wykończenia oferowanych przez Dewelopera ("**Umowa na Prace Wykończeniowe**"), przy czym wynagrodzenie z tytułu Umowy na Prace Wykończeniowe nie będzie stanowić części Ceny lecz zostanie przez Nabywcę uiszczone odrębnie, stosownie do postanowień Umowy na Prace Wykończeniowe; w celu uniknięcia wątpliwości, postanowienia ust. 6 oraz 7 powyżej mają zastosowanie. Strony mogę także uzgodnić, iż taki standard wykończenia będzie uwzględniony w Cenie, w którym to wypadku Cena ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu; jednakże takie uzgodnienie wymaga aneksu do niniejszej Umowy.-------------

1. **ZASTRZEŻENIA DODATKOWE**

**PEŁNOMOCNICTWA**

* 1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że właściciele lokali mogą (w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego) określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej, w tym Deweloperowi. Sposób zarządu nieruchomością wspólną może być przez właścicieli lokali zmieniony. Zarząd może być również sprawowany na ogólnych zasadach określonych ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, o ile uchwała zmieniająca sposób sprawowania zarządu nie postanowi odmiennie. Do czasu podjęcia innej uchwały przez zebranie wspólnoty mieszkaniowej zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie przez Dewelopera albo podmiot profesjonalny, któremu Deweloper zleci administrowanie lub zarządzanie Nieruchomością Wspólną, przy czym wynagrodzenie z tego tytułu nie będzie odbiegać od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o podobnym standardzie i lokalizacji. -----------------------------------------------------------------------------------------------
  2. Nabywca oświadcza, że: ------------------------------------------------------------------------------

1. w przypadku gdyby na sfinansowanie zakupu przedmiotu niniejszej Umowy zaciągał kredyt w banku hipotecznym i roszczenie tego banku, o którym mowa w art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 110), zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, zobowiązuje się do dostarczenia Deweloperowi, w terminie 1 (jednego) miesiąca od ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości ww. roszczenia banku hipotecznego, pro­mesy tego banku hipotecznego, z której wynikać będzie, że: -------------------------------------------------------------------------------------------

* bank hipoteczny, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 2 (dwóch) tygodni po dokonaniu wpisu hipoteki na za­bezpieczenie spłaty kredytu w dziale IV księgi wieczystej, która zostanie założona dla Lo­kalu Mieszkalnego, wyda bezwarunkową zgodę na wykreślenie ww. rosz­czenia,----------------------------------
* w przypadku rozwiązania Umowy - bank hipoteczny, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu aktu notarialnego obejmującego porozumienie o rozwiązaniu Umowy, wyda bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia,----------------------
* w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę - bank hipoteczny, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy na zasadach wynikających z Umowy, wyda bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia,-----------------------------------------------------------
* w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera - bank hipoteczny, niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez Dewelopera oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na zasadach wynikających z Umowy, wyda bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia,-----------------------------------------------------------

1. zobowiązany będzie do dostarczenia promesy w ww. terminie oraz bezwarunkowej zgody w terminie 7 (siedem) dni od dnia wydania tej zgody przez bank hipoteczny oraz do poniesienia kosztów wykreślenia ww. roszczenia banku hipotecznego z księgi wieczystej, w której roszczenie to zostało ujawnione,------------------------------------------
2. przyjmuje do wiadomości, iż w związku z powyższym po zawarciu niniejszej Umowy Deweloper może przedstawić takiemu Nabywcy projekt pełnomocnictwa dla Dewelopera lub osoby wskazanej przez Dewelopera, zwracając się do Nabywcy z wnioskiem o jego podpisanie, do złożenia wniosku oraz odbioru promesy lub bezwarunkowej zgody, o których mowa powyżej, przesyłając Nabywcy projekt takiego pełnomocnictwa; projekt taki winien przewidywać, iż pełnomocnictwo wchodzi w życie nie wcześniej niż w terminie 1 (jednego) dnia po dniu, w którym Nabywca zobowiązany był do dostarczenia Deweloperowi promesy oraz nie wcześniej niż w terminie 1 (jednego) dnia po dniu, w którym Nabywca zobowiązany był do dostarczenia Deweloperowi bezwarunkowej zgody; projekt pełnomocnictwa może przewidywać, iż pełnomocnik będzie uprawniony do wyznaczenia dalszego pełnomocnika; w przypadku zgłoszenia uwag do przesłanego projektu, Deweloper zobowiązuje się współdziałać w dobrej wierze z Nabywcą w celu ustalenia szczegółowego zakresu omawianego dokumentu, umożliwiającego Nabywcy jego podpisanie, -------------------------------------------------------------------------------------
3. w przypadku finasowania przez Dewelopera Przedsięwzięcia Deweloperskiego poprzez zaciągniecie kredytu bankowego, przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na udostępnienie bankom przez Dewelopera danych dotyczących niniejszej Umowy i Umowy Przeniesienia Własności. -----------------------------------------------------------------
   1. Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż z uwagi na potrzebę zapewnienia sprawnej realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego jako całości, przy zawarciu Umowy Przenoszącej Własność Deweloper może przedstawić Nabywcy projekt dokumentu, zwracając się do Nabywcy z wnioskiem o jego podpisanie, zawierającego pełnomocnictwa oraz zgody dotyczące m. in. następujących czynności (w tym do wykonywania prawa głosu w tych sprawach we wspólnocie mieszkaniowej, przy czym Deweloper zobowiązuje się przesłać projekt takiego dokumentu wraz z projektem Umowy Przeniesienia Własności):-------------

* ustanawiania, zmiany, zrzekania się ograniczonych praw rzeczowych na Nieruchomości Wspólnej, w zakresie wymaganym do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----------------------------------------------------------------------------
* zawierania umów z przedsiębiorcami przesyłowymi, dostarczającymi media, przewidujących m. in. upoważnienie do korzystania z infrastruktury oraz innych niezbędnych elementów Nieruchomości Wspólnej w zakresie wymaganym do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,----------------------------------------------
* nieodpłatnego zbycia działki ewidencyjnej 92/4 oraz 92/12 na rzecz m. st. Warszawy lub Skarbu Państwa,-------------------------------------------------------------
* nieodpłatnego zbycia działki ewidencyjnej 92/5 na rzecz m. st. Warszawy,----------
* zmiany wysokości Udziału w Nieruchomości Wspólnej, o ile dostosowanie tego udziału będzie niezbędne dla spełnienia wymogów Ustawy o własności lokali oraz złożenia stosownych oświadczeń w tym zakresie oraz stosownych wniosków wieczystoksięgowych, z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty z tym związane poniesie Deweloper, --------------------------------------------------------------------------
* udzielenia Deweloperowi zgody na dysponowanie Nieruchomością Wspólną na cele budowlane w rozumieniu Prawa budowlanego wyłącznie na cele i na okres niezbędny w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i jedynie w koniecznym do tego zakresie, ---------------------------------------------------------------
* przebudowy Budynku D, dzielenia oraz łączenia lokali w Budynku D oraz ustanawiania odrębnej własności lokali w Budynku D, ---------------------------------

przy czym projekt dokumentu musi wskazywać, iż pełnomocnictwa oraz zgody będą ważne w okresie nie dłuższym niż do czasu (i) sprzedaży ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub (ii) upływu daty **31 grudnia 2028 roku**, zależnie od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej, oraz może przewidywać prawo udzielenia dalszego pełnomocnictwa dla osób wskazanych przez Dewelopera. W przypadku zgłoszenia uwag do przesłanego projektu przez Nabywcę, Deweloper zobowiązuję się współdziałać w dobrej wierze z Nabywcą w celu ustalenia szczegółowego zakresu omawianego dokumentu, umożliwiającego Nabywcy jego podpisanie. ---------------------------------------------------------------------------------------------

1. **CESJA**
   1. O ile przepisy prawa nie będą stanowić inaczej, Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z Umowy (zmiana stron Umowy) za pisemną zgodą Dewelopera. Wymóg zgody Dewelopera nie dotyczy cesji wierzytelności na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy na nabycie Lokalu Mieszkalnego. Jednakże w przypadku, gdy z przepisów prawa wynikać będzie, iż dla skuteczności przeniesienia niezbędne jest spełnienie przez Nabywcę określonych warunków, we wniosku o udzielenie zgody Nabywca zobowiązany jest wykazać, iż spełnia takie warunki. ----------------------------------
   2. Przeniesienie praw i obowiązków jest równoznaczne z tym, iż nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy z tytułu Umowy przyjmuje zawarte w niej warunki oraz udziela zgód wskazanych w treści niniejszego aktu. Po dokonaniu ww. przeniesienia, płatności dokonane dotychczas przez Nabywcę będą uznane na rzecz nowego nabywcy, który podpisał umowę z Deweloperem.--------------------------------------------------
2. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
   1. Wszelka korespondencja związana z Umową wysyłana będzie pomiędzy Stronom listami poleconymi na następujące adresy: -------------------------------------------------------------------

1) Deweloper: ul. Quo Vadis 1 lok. U2, 02-495 Warszawa, ---------------------------------

2) Nabywca: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.-----------------------------------

Strony wyraziły zgodę na komunikację drogą elektroniczną na adresy e-mail podane poniżej: ------------------------------------------------------------------------------------------------------

1) Deweloper: info@classicursus.pl, ------------------------------------------------------------

2) Nabywca: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.-----------------------------------------------------------

Deweloper i Nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się o każdej zmianie ich adresu, jaka nastąpi od dnia zawarcia niniejszej Umowy.----------

* 1. Informacje o przetwarzaniu danych osobowych w związku z realizacją przez Dewelopera wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem da­nych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) („**RODO**") przez Dewelopera stanowi **Załącznik nr 10** do Umowy.----------------------------------------------------------------
  2. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną Dewelopera o przetwarzaniu danych osobowych, zawierającą informacje wskazane w art. 13 RODO, a stanowiącą **Załącznik nr 10** do Umowy, w tym z celami przetwarzania danych osobowych, podstawą prawną przetwarzania, prawnie uzasadnionym interesem realizowanym przez administratora, informacją o odbiorcach/kategoriach odbiorców danych osobowych, okresie przez który dane będą przechowywane oraz został poinformowany o przysługujących mu uprawnieniach wynikających z RODO m.in. do żądania dostępu do danych jego osobowych, ich sprostowania, wniesienia skargi do organu nadzorczego.-------------------------------------
  3. Koszty Umowy, zgodnie z Ustawą, ponoszą Strony po połowie; wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przenoszącej Własność ponosi Nabywca.----------------------------------

1. **ZAŁĄCZNIKI**

Następujące dokumenty stanowią załączniki do niniejszej Umowy oraz integralną jej część: --

Załącznik nr 1 - Plan Przedsięwzięcia Deweloperskiego. ---------------------------------------------

Załącznik nr 2 - Rzut Garażu wraz z instalacjami. -----------------------------------------------------

Załącznik nr 3 – Harmonogramem Zadania Inwestycyjnego II. -------------------------------------

Załącznik nr 4 - Rzut Lokalu Mieszkalnego[wraz z balkonem//loggią/ogródkiem na kondygnacji Budynku] -----------------------------------------------------------

Załącznik nr 5 - Standard wykończenia. -----------------------------------------------------------------

Załącznik nr 6 – Dodatkowe informacje techniczne dotyczące Przedsięwzięcia deweloperskiego. -------------------------------------------------------------------------------------------

Załącznik nr 7 – Prospekt Informacyjny. ----------------------------------------------------------------

Załącznik nr 8 – Odpis notarialny promesy banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności. ----------------------------------------------------------------------------------------------------

Załącznik nr 9 - Wzór zgody na wykreślenie roszczenia. ---------------------------------------------

Załącznik nr 10 - Informacje o przetwarzaniu danych osobowych. ---------------------------------

Załącznik nr 11 - Miejsca przeznaczone do umieszczania jednostek klimatyzacyjnych oraz central (agregatów) chłodniczych. ------------------------------------------------------------------------

Załącznik nr 12 – Zasady umieszczania szyldów reklamowych. -------------------------------------

1. **WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY**

Na podstawie Umowy Przedstawiciel Dewelopera w imieniu i na rzecz Dewelopera oraz Nabywca żądają, aby czyniąca notariusz złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek obejmujący żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej **Kw nr WA1M/00283128/4** roszczenia o wybudowanie **Budynku \_\_** i wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem **\_\_** oraz przeniesienie własności tego Lokalu Mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz **\_\_**, imiona rodziców: \_\_, PESEL \_\_,w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym hipotek, za wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę w Umowie. ---------------------------------------------------------------------

1. **POUCZENIA**

Notariusz poinformowała Strony o: ----------------------------------------------------------------------

* art. 16-19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ----------------------------------------------
* odpowiednich przepisach Ustawy o własności lokali, ---------------------------------------------
* odpowiednich przepisach Ustawy, w tym art. 42, zgodnie z którym postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców niż przepisy Ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy, -------------------------------------------------
* o treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2019 roku, sygn. akt. IV CSK 286/18, ------------------------------------------------------------------------------ ---------------------
* obowiązku niezwłocznego zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o każdej zmianie adresu, względnie wskazania adresu do doręczeń, stosownie do treści art. 62612 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, -----------------------------------------------------------------
* treści 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,----------------------------------------------------------
* o treści art. 62610 § 11 Kodeksu postępowania cywilnego i art. 62610 § 12 Kodeksu postępowania cywilnego, -------------------------------------------------------------------------------
* art. 16-19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ----------------------------------------------
* odpowiednich przepisach Ustawy o własności lokali, ---------------------------------------------
* odpowiednich przepisach Ustawy, --------------------------------------------------------------------
* o treści postanowienia Sadu Najwyższego z dnia 18 września 2019 roku, sygn. akt. IV CSK 286/18, ---------------------------------------------------------------------------------------- -----------
* o treści Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r. w sprawie III CZP 85/10: „Wykorzystanie konstrukcji **odrębnej własności lokali może być uzasadnione także wówczas, gdy na wydzielonym gruncie postawiony jest więcej niż jeden budynek**, a sposób zabudowy gruntu nie pozwala na przeprowadzenie podziału prowadzącego do powstania samodzielnych nieruchomości gruntowych, na których znalazłyby się części składowe - poszczególne budynki. Gdy nie jest możliwe przeprowadzenie podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem, można mówić o samodzielności każdego z budynków w relacji do wszystkich pozostałych posadowionych na wspólnej nieruchomości gruntowej, a to wystarczy dla ustanowienia odrębnej własności lokali w poszczególnych budynkach”.----------------------------------------------------------------

1. **KOSZTY UMOWY**
   1. W związku z żądaniem do notariusza o złożenie wniosku wieczystoksięgowego pobrana została, w formie wpłaty gotówkowej, opłata sądowa z art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1144 z późn. zm.) w kwocie:------------------------------------------------------------------------ 150,00 zł
   2. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi: ---------------------------------------------------------

- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5, § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w kwocie:------------------------------------\_\_ zł

- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146 ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm.) w kwocie:-------------------------------------------\_\_ zł

3. Umowa objęta niniejszym aktem nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 170 z późn. zm.).-----------------------

4. Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----------------------------------------------

5. Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza w kwocie brutto **246,00 zł**, za czynność notarialną złożenia wniosku wieczystoksięgowego.------------------------------------

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