

○ UCZY(WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ)

○ REPERTORIUM A NR...../2023

#### AKT NOTARIALNY

Dnia [.....] [.....] dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku ([.....].[.....].2023 r.) przed **Michałem Łukaszewiczem notariuszem w Warszawie**, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy ul. Żurawiej nr 24, lok. nr 1, w Kancelarii tej, stawili się:

1. [.....] [.....] [.....], używający imienia „[.....]”, zamieszkały w [.....], legitymujący się polskim dowodem osobistym seria i nr [.....], z terminem ważności oznaczonym do dnia [.....] r., PESEL: [.....],
  - działający przy niniejszej czynności jako Pełnomocnik w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Fort Hill Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: Al. Jerozolimskie nr 96, kod pocztowy: 00-807 Warszawa), REGON: 385375782, NIP: 7010966624, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000824714 (zwanej w dalszej części aktu także „**Deweloperem**” oraz „**Spółką**”),
  - na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przez [.....] w dniu [.....] [.....] 2023 r. i zarejestrowanym pod numerem Rep. A [.....]/2023,
  - Stawający wymieniony pod numerem 1 zwany w dalszej części aktu także „**Pełnomocnikiem Dewelopera**” lub „**Pełnomocnikiem Spółki**”,
2. [.....] [.....] [.....], używający imienia „[.....]”, syn [.....] i [.....], zamieszkały w [.....], legitymujący się polskim dowodem osobistym seria i nr [.....], z terminem ważności oznaczonym do dnia [.....] r., PESEL: [.....],
3. [.....] [.....] [.....], używająca imienia „[.....]”, córka [.....] i [.....], zamieszkała w [.....], legitymująca się polskim dowodem osobistym seria i nr [.....], z terminem ważności oznaczonym do dnia [.....] r., PESEL: [.....],
  - **zwani/zwany/zwana** w dalszej części aktu także łącznie „**Nabywcą**”,

- **Pełnomocnik Dewelopera** oraz **Nabywca** zwani są w dalszej części aktu także łącznie „Stronami”.

Tożsamość Stron notariusz stwierdził na podstawie okazanych polskich dowodów osobistych o seriach i numerach wyżej podanych, zaś dane z nich niewynikające zostały podane według ich oświadczeń.

Strony zapewniają, że okazane przez nie polskie dowody osobiste są ważne.

**Pełnomocnik Dewelopera:**

- 1) okazuje:
  - a) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000824714 – pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień [.....] [.....] 2023 r., godz. [.....],
  - b) tekst jednolity umowy Spółki przyjęty Uchwałą nr 3/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dewelopera z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki, objęty protokołem udokumentowanym aktem notarialnym spisany przez Magdalenę Kuczyńską notariusza w Warszawie w dniu 31 marca 2023 r. i zarejestrowany pod numerem Rep. A 1858/2023,
  - c) uchwałę nr [.....]/2023 [.....] **Dewelopera** z dnia [.....] [.....] 2023 r. w sprawie [.....],
- 2) zapewnia, że:
  - a) reprezentowana przez niego Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, jak również w stosunku do reprezentowanej przez niego Spółki nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne,
  - b) stan prawny reprezentowanej przez niego Spółki od chwili pobrania powołanej wyżej informacji do chwili obecnej nie zmienił się,
  - c) udzielone mu pełnomocnictwo nie zostało zmienione, odwołane ani nie wygasło,
  - d) na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana żadna inna, poza powołaną w pkt 1) lit. c) powyżej, zgoda organów Spółki ani osoby trzeciej, zaś uchwała

ta nie została zmieniona, uchylona ani nie wygasła, a także nie wstrzymano jej wykonania; nie toczą się postępowania w tym przedmiocie.

#### **UMOWA DEWELOPERSKA**

zwana w dalszej części aktu także „*Umową*”

#### **§ 1.**

##### **Oświadczenia Dewelopera**

- 1. Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że reprezentowana przez niego **Spółka** jest właścicielem:
  - 1)** nieruchomości gruntowej, położonej w Szczyrku, gm. M. Szczyrk, pow. bielskim, woj. śląskim, **obr. 240201\_1.0001 Szczyrk**, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **6800/2** (sześć tysięcy osiemset łamane przez dwa), o obszarze **0,2224 ha** (dwa tysiące dwieście dwadzieścia cztery metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **BB1B/00154569/7** (zwanej w dalszej części aktu także „*Nieruchomością 1*”) – na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Wandę Wojewodę notariusza w Warszawie w dniu 30 marca 2021 r. i zarejestrowanym pod numerem Rep. A 1511/2021 oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Wandę Wojewodę notariusza w Warszawie w dniu 28 kwietnia 2021 r. i zarejestrowanym pod numerem Rep. A 2060/2021,
  - 2)** nieruchomości gruntowej, położonej w Szczyrku, gm. M. Szczyrk, pow. bielskim, woj. śląskim, **obr. 240201\_1.0001 Szczyrk**, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **6802** (sześć tysięcy osiemset dwa) oraz **6800/1** (sześć tysięcy osiemset łamane przez jeden), o łącznym obszarze **0,2302 ha** (dwa tysiące trzysta dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **BB1B/00154399/4** (zwanej w dalszej części aktu także „*Nieruchomością 2*”) – na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Wandę Wojewodę notariusza w Warszawie w dniu 28 kwietnia 2021 r. i zarejestrowanym pod numerem Rep. A 2067/2021,
  - 3)** nieruchomości gruntowej, położonej w Szczyrku, gm. M. Szczyrk, pow. bielskim, woj.

śląskim, obr. 240201\_1.0001 Szczyrk, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 6805/1 (sześć tysięcy osiemset pięć łamane przez jeden), o obszarze 0,2562 ha (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BB1B/00041654/5 (zwanej w dalszej części aktu także „Nieruchomością 3”) – na podstawie warunkowej umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Wandę Wojewodę notariusza w Warszawie w dniu 30 marca 2021 r. i zarejestrowanym pod numerem Rep. A 1508/2021 oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Wandę Wojewodę notariusza w Warszawie w dniu 28 kwietnia 2021 r. i zarejestrowanym pod numerem Rep. A 2050/2021,

- przy czym działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 6802 (sześć tysięcy osiemset dwa), objęta księgą wieczystą KW Nr BB1B/00154399/4, nie stanowi terenu objętego zdefiniowanym poniżej Przedsięwzięciem Deweloperskim i pozostanie w obecnej księdze wieczystej, zaś:
  - działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 6800/1 (sześć tysięcy osiemset łamane przez jeden) zostanie odłączona z księgi wieczystej KW Nr BB1B/00154399/4 i przyłączona do księgi wieczystej KW Nr BB1B/00041654/5 przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej,
  - działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 6800/2 (sześć tysięcy osiemset łamane przez dwa) zostanie odłączona z księgi wieczystej KW Nr BB1B/00154569/7 i przyłączona do księgi wieczystej KW Nr BB1B/00041654/5 przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej,
- powołane wyżej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi: 6800/2, 6800/1 oraz 6805/1 zwane są w dalszej części aktu także „Nieruchomościami”.

2. Przy niniejszym akcie okazano:

- 1) odpis zwykły księgi wieczystej nr BB1B/00154569/7 wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Bielsku-Białej przy ul. [.....] w dniu [.....] [.....] 2023 r., godz. [.....], sygn. wniosku EUKW/[.....].[.....]/[.....]/2023, z którego wynika, że:

- a) Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **BB1B/00154569/7** dla nieruchomości gruntowej, położonej w Szczyrku, gm. M. Szczyrk, pow. bielskim, woj. śląskim, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **6800/2**, o obszarze **0,2224 ha**;  
w dziale **I-O** księgi wieczystej nr **BB1B/00154569/7** brak wzmianek,
- b) w dziale **I-Sp** księgi wieczystej nr **BB1B/00154569/7** widnieje pod numerem **1** uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: „nieodpłatne, nieograniczone w czasie prawo gruntowe obciążające nieruchomość utworzoną z działek nr 6800/1 i 6802, polegające na prawie przejazdu i przechodu, pasem 4 metry szerokim, wzdłuż całej północno-wschodniej granicy działki nr 6800/1, tak jak to zaznaczono na dołączonej do aktu notarialnego z dnia 01.07.2019 r., Rep. A 2279/19, mapie z projektem podziału nieruchomości linią czerwoną przerywaną - na rzecz współwłaścicieli, posiadaczy i użytkowników nieruchomości utworzonej z działek nr 6800/2, 6809, 4629, 4692, 4693, 4714, 4715, 4754 i 4786”; księga gruntowa nr **BB1B/00154399/4**;  
w dziale tym brak wzmianek,
- c) w dziale **II** księgi wieczystej nr **BB1B/00154569/7** jako właściciel widnieje **Deweloper** – na podstawie umów powołanych w ust. 1 pkt 1) powyżej;  
w dziale tym brak wzmianek,
- d) w dziale **III** księgi wieczystej nr **BB1B/00154569/7** brak wpisów;  
w dziale tym brak wzmianek,
- e) w dziale **IV** księgi wieczystej nr **BB1B/00154569/7** brak wpisów;  
w dziale tym brak wzmianek,
- 2) odpis zwykły księgi wieczystej nr **BB1B/00154399/4** wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Bielsku-Białej przy ul. [.....] w dniu [.....] [.....] 2023 r., godz. [.....], sygn. wniosku EUKW/[.....].[.....]/[.....]/2023, z którego wynika, że:
- a) Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **BB1B/00154399/4** dla nieruchomości gruntowej, położonej w Szczyrku, gm. M. Szczyrk, pow. bielskim, woj. śląskim, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **6802** oraz **6800/1**, o obszarze **0,2302 ha**;  
w dziale **I-O** księgi wieczystej nr **BB1B/00154399/4** brak wzmianek,

- b) w dziale **I-Sp** księgi wieczystej nr **BB1B/00154399/4** brak wpisów;  
w dziale tym brak wzmianek,
  - c) w dziale **II** księgi wieczystej nr **BB1B/00154399/4** jako właściciel widnieje **Deweloper**  
– na podstawie umowy powołanej w ust. 1 pkt 2) powyżej;  
w dziale tym brak wzmianek,
  - d) w dziale **III** księgi wieczystej nr **BB1B/00154399/4** widnieje pod numerem **1**  
ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: „nieodpłatna,  
nieograniczona w czasie służebność gruntowa obciążająca nieruchomość utworzoną z  
działek nr 6800/1 i 6802, polegająca na prawie przejazdu i przechodu, pasem 4 metry  
szerokim, wzdłuż całej północno-wschodniej granicy działki nr 6800/1, tak jak  
zaznaczono na dołączonej do aktu notarialnego z dnia 01.07.2019 r., Rep. A 2279/19,  
mapie z projektem podziału nieruchomości linią czerwoną przerywaną”; nieruchomość  
władnąca: **BB1B/00062912/5**;  
w dziale tym brak wzmianek,
  - e) w dziale **IV** księgi wieczystej nr **BB1B/00154399/4** brak wpisów;  
w dziale tym brak wzmianek,
- 3) odpis zwykły księgi wieczystej nr **BB1B/00041654/5** wydany przez Centralę Centralnej  
Informacji Ksiąg Wieczystych w Bielsku-Białej przy ul. [.....] w dniu [.....] [.....]  
2023 r., godz. [.....], sygn. wniosku EUKW/[.....].[.....]/[.....]/2023, z którego  
wynika, że:
- a) Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę  
wieczystą nr **BB1B/00041654/5** dla nieruchomości gruntowej, położonej w Szczyrku,  
gm. M. Szczyrk, pow. bielskim, woj. śląskim, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną  
numerem ewidencyjnym **6805/1**, o obszarze **0,2562 ha**;  
w dziale **I-O** księgi wieczystej nr **BB1B/00041654/5** brak wzmianek,
  - b) w dziale **I-Sp** księgi wieczystej nr **BB1B/00041654/5** brak wpisów;  
w dziale tym brak wzmianek,
  - c) w dziale **II** księgi wieczystej nr **BB1B/00041654/5** jako właściciel widnieje **Deweloper**  
– na podstawie umów powołanych w ust. 1 pkt 3) powyżej;  
w dziale tym brak wzmianek,
  - d) w dziale **III** księgi wieczystej nr **BB1B/00041654/5** brak wpisów;  
w dziale tym brak wzmianek,

- e) w dziale IV księgi wieczystej nr **BB1B/00041654/5** brak wpisów;  
w dziale tym brak wzmianek.

Nadto **Pełnomocnik Dewelopera** zapewnia, że do powyższych ksiąg wieczystych wpływają wzmianki dotyczące umów zawieranych przez **Dewelopera** z nabywcami w ramach realizowanego na Nieruchomościach przedsięwzięcia deweloperskiego szczegółowo opisanego poniżej, przy czym umowy te nie dotyczą przedmiotu niniejszej Umowy.

## § 2.

**Pełnomocnik Dewelopera** zapewnia, że:

- 1) Nieruchomości nie są obciążone żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, długami, roszczeniami osób trzecich (poza opisanymi wyżej), ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej,
- 2) w stosunku do Nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe (poza postępowaniem w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce ewidencyjnej nr **6805/1** dla działek ewidencyjnych: **6806/4**, **6805/2**, **6806/5** i **6806/1**), egzekucyjne ani administracyjne, które mogłyby prowadzić do odjęcia lub ograniczenia przysługującego Deweloperowi prawa,
- 3) **Deweloper** nie udzielał żadnych pełnomocnictw do dokonania czynności prowadzącej do zbycia lub obciążenia Nieruchomości, jak również prowadzącej do oddania Nieruchomości do używania lub pobierania z nich pożytków, za wyjątkiem pełnomocnictw udokumentowanych aktami notarialnymi sporządzonymi przez [.....] w dniu [.....] [.....] r. i zarejestrowanych pod numerami Rep. A [.....]/2023,
- 4) nie istnieją żadne spory pomiędzy **Deweloperem** a właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub posiadaczami nieruchomości przylegających lub sąsiadujących z Nieruchomościami w odniesieniu do granic, immisji, emisji lub służebności, zacieniania, dostępu do drogi publicznej lub innych praw i roszczeń dotyczących Nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich,
- 5) nie były zawierane żadne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia lub obciążenia Nieruchomości będących przedmiotem Umowy, **za wyjątkiem umów deweloperskich zawieranych przez Dewelopera z nabywcami w ramach przedsięwzięcia**

**realizowanego na Nieruchomościach,**

- 6) Nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Narciarskiej,
- 7) Nieruchomości nie są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, a także art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,
- 8) Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 3 są oznaczone jako las w ewidencji gruntów i budynków, stanowią las w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1356), Nieruchomość 3 jest objęta ustaleniami uproszczonego planu urządzenia lasu,
- 9) Nieruchomości nie są położone na:
  - a) obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji oraz Specjalnej Strefie Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
  - b) terenie specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych,
  - c) obszarze parku narodowego w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 10) na Nieruchomościach nie są położone śródlądowe wody stojące w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- 11) zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/226/2006 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 5 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 66, poz. 1772), zmienionego uchwałą nr VII/20/2011 z dnia 29 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 118, poz. 2255), uchwałą nr LVIII/389/2018 z dnia 13 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 7394), uchwałą nr XXIV/165/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r., poz. 8951) oraz uchwałą nr XXIV/246/2021 z dnia 26 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r., poz. 5861), Nieruchomości zlokalizowane są w terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **dz. 6800/1 – pow. ok. 245,00 m<sup>2</sup> od str. zach. - A11/1/KDI, reszta - A11.16 MN,**
  - b) **dz. 6800/2 – pow. ok. 373,00 m<sup>2</sup> od str. zach. - A11.16 MN, pow. od str. pld. uż. Ls – 85,00 m<sup>2</sup> - A11.18 ZL, reszta od str. wsch. - A11.17 RN,**
  - c) **dz. 6802 – A11/1/KDI,**
  - d) **dz. 6805/1 – pow. ok. 137,00 m<sup>2</sup> - A11/1/KDI, pow. ok. 957,00 m<sup>2</sup> od str. zach. -**

A11.16 MN, pow. od str. wsch. uż. Ls – 320,00 m<sup>2</sup> - A11.18 ZL oraz A11.17 RN,

- 12) Nieruchomości są niezabudowane,
- 13) granice Nieruchomości nie są sporne,
- 14) na Nieruchomościach nie znajdują się jakiegokolwiek zabytki, zabytki archeologiczne ani nie są prowadzone badania archeologiczne w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 15) Nieruchomości nie są zanieczyszczone, w szczególności są wolne od jakichkolwiek odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach i nie wymagają uprzątnięcia oraz wolne są od zanieczyszczeń na Nieruchomościach i pod ich powierzchnią, które powodowałyby konieczność ich rekultywacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, jak również od zanieczyszczeń i skażeń substancjami niebezpiecznymi lub szkodliwymi w stopniu przekraczającym standardy określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi,
- 16) **Deweloper** nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
- 17) **Deweloper** nie posiada żadnych zaległości, w stosunku których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej,
- 18) czynność prawna objęta tym aktem nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli **Dewelopera** w jakikolwiek sposób,
- 19) Nieruchomości nie stanowią przedsiębiorstwa ani jego zorganizowanej części w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego oraz art. 112 Ordynacji podatkowej,
- 20) Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w zakresie czynności objętej niniejszym aktem,
- 21) reprezentowana przez niego **Spółka** jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym („*Ustawa*”), a Umowa zawierana jest w celu ustanowienia i przeniesienia na **Nabywcę** prawa, o którym mowa w art. 5 pkt 6) Ustawy.

### § 3.

**Pełnomocnik Dewelopera** oświadcza, że:

- 1) na podstawie okazanej ostatecznej i prawomocnej decyzji Nr **36/21** wydanej na rzecz Wojciecha Pawińskiego z up. Starosty Bielskiego w dniu 8 stycznia 2021 r., Nr WB.6740.1.399.2020.DW1, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych – etap I, w zabudowie szeregowej wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, w Szczyrku, na dz. nr 6800/1, 6800/2, 6802, 6805/1, obręb 0001 Szczyrk, przeniesionej na rzecz **Dewelopera** na podstawie okazanej ostatecznej i prawomocnej decyzji Nr **552/21** wydanej z up. Starosty Bielskiego w dniu 30 marca 2021 r., Nr WB.6740.1.129.2021.BB, a także okazanej ostatecznej i prawomocnej decyzji Nr **581/21** wydanej na rzecz Dewelopera z up. Starosty Bielskiego w dniu 6 kwietnia 2021 r., Nr WB.6740.1.130.2021.DB, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz wiaty śmietnikowej z wydzielonym pomieszczeniem zarządcy (stróżówki) przy ul. Narcziarskiej – etap II na dz. nr 6800/1, 6800/2, 6802, 6805/1, Gmina Szczyrk – **Deweloper** realizuje na Nieruchomościach przedsięwzięcie deweloperskie, w rozumieniu art. 5 pkt 7) Ustawy, pod nazwą [.....] („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”), które polega na:
  - a) budowie zespołu 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – etap I, w zabudowie szeregowej (kategoria obiektu I/VIII), wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz zagospodarowaniem terenu, oraz budynku technicznego, w ramach wydzielonego z Przedsięwzięcia Deweloperskiego zadania inwestycyjnego, w rozumieniu art. 5 pkt 8) Ustawy, pod nazwą [.....] („**Zadanie Inwestycyjne I**”), w tym:
    - budynek nr C1 (pow. zabud. 99,41 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 183,24 m<sup>2</sup>, kubatura 995,45 m<sup>3</sup>),
    - budynek nr C2 (pow. zabud. 98,45 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 182,99 m<sup>2</sup>, kubatura 995,45 m<sup>3</sup>),
    - budynek nr C3 (pow. zabud. 98,45 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 182,28 m<sup>2</sup>, kubatura 995,45 m<sup>3</sup>),
    - budynek nr C4 (pow. zabud. 98,92 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 186,03 m<sup>2</sup>, kubatura 966,80 m<sup>3</sup>),
    - budynek nr C5 (pow. zabud. 99,41 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 183,06 m<sup>2</sup>, kubatura 995,45 m<sup>3</sup>),
    - budynek techniczny (pow. zabud. 39,98 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 29,99 m<sup>2</sup>, kubatura 195,10 m<sup>3</sup>),

- kocioł gazowy co, cwu o mocy 90 kW i 110 kW – 2 szt.,  
ponadto z opisanej wyżej decyzji Nr **36/21** wynika, że obejmuje ona budowę bezodpływowego zbiornika na wody opadowe o poj. 20,00 m<sup>3</sup> – 1 szt., przy czym na podstawie na podstawie okazanej **ostatecznej i prawomocnej** decyzji wydanej w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie z up. Dyrektora Zarządu Zlewni w Żywcu w dniu 16 sierpnia 2023 r., KR.ZUZ.5.4210.1.2.2023.IZ, udzielono Deweloperowi:
- pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie na terenie działki o numerze ewidencyjnym 8243/13 (obręb 0001 Szczyrk) wylotu kanalizacji deszczowej W o średnicy Ø 250 mm, osadzonego w ścianie betonowej, do cieku bez nazwy, w m. Szczyrk. Skarpa i dno cieku w obrębie projektowanego wylotu zabezpieczone zostaną kamieniem klinowym mechanicznie, na odcinku 3,0 m powyżej wylotu oraz 7,0 m poniżej,
- pozwolenia wodnoprawnego (na okres 30 lat, liczony od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna) na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z powierzchni dachowych zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz terenów utwardzonych (działki nr 6800/1, 6800/2, 6802, 6805/1, obręb 0001 Szczyrk), do dwóch zbiorników retencyjnych, a następnie, za pomocą projektowanego wylotu opisanego w tiret pierwszym powyżej, z powierzchni odwadnianego terenu: rzeczywistej: 2.063,00 m<sup>2</sup>, zredukowanej: 1.929,05 m<sup>2</sup>, w ilości:  $Q_{\max. s} = 0,005 \text{ m}^3/\text{s}$ ,  $Q_{\text{sr. r.}} = 2.604,2 \text{ m}^3/\text{rok}$ . W celu zredukowania prędkości odpływu wód opadowych i roztopowych wykonane zostaną dwa zbiorniki retencyjne z regulatorem odpływu o pojemności 20,00 m<sup>3</sup> każdy. Stosunek pojemności urządzeń do retencjonowania wody do rocznej ilości wód opadowych i roztopowych wynosi 0,015 (1,5%),
- b) budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (kategoria obiektu I) oraz wiaty śmietnikowej z wydzielonym pomieszczeniem zarządcy (stróżówki) (kategoria III) przy ul. Narciarskiej – etap II, w ramach wydzielonego z Przedsięwzięcia Deweloperskiego zadania inwestycyjnego, w rozumieniu art. 5 pkt 8) Ustawy, pod nazwą [.....] („**Zadanie Inwestycyjne II**”), w tym:
  - budynek nr A1 (pow. zabud. 69,95 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 113,74 m<sup>2</sup>, kubatura 588,52 m<sup>3</sup>),
  - budynek nr A2 (pow. zabud. 69,56 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 113,74 m<sup>2</sup>, kubatura 573,21 m<sup>3</sup>),
  - budynek nr A3 (pow. zabud. 69,50 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 113,74 m<sup>2</sup>, kubatura 573,21 m<sup>3</sup>),

- budynek nr A4 (pow. zabud. 70,19 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 113,74 m<sup>2</sup>, kubatura 588,52 m<sup>3</sup>),
- budynek nr B1 (pow. zabud. 95,57 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 137,24 m<sup>2</sup>, kubatura 768,64 m<sup>3</sup>),
- budynek nr B2 (pow. zabud. 93,97 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 137,24 m<sup>2</sup>, kubatura 748,47 m<sup>3</sup>),
- budynek nr B3 (pow. zabud. 94,55 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 137,24 m<sup>2</sup>, kubatura 749,61 m<sup>3</sup>),
- budynek nr B4 (pow. zabud. 95,59 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 137,24 m<sup>2</sup>, kubatura 768,64 m<sup>3</sup>),
- wiata śmietnikowa z pomieszczeniem zarządcy (stróżówka) (pow. zabud. 31,79 m<sup>2</sup>, pow. użytk. 3,57 m<sup>2</sup>, kubatura 87,87 m<sup>3</sup>).

Budynek nr C1, budynek nr C2, budynek nr C3, budynek nr C4, budynek nr C5, budynek nr A1, budynek nr A2, budynek nr A3, budynek nr A4, budynek nr B1, budynek nr B2, budynek nr B3 oraz budynek nr B4 zwane będą w dalszej części aktu także łącznie „*Budynkami*”.

Zadania Inwestycyjne I oraz Zadanie Inwestycyjne II będą powiązane ze sobą funkcjonalnie i prawnie, tworząc jedną nieruchomość wspólną,

- 2) na potrzeby realizacji Zadania Inwestycyjnego I / II budynki zostały zaznaczone na projekcie zagospodarowania terenu, który stanowi załącznik do niniejszego aktu,
- 3) w ramach Zadania Inwestycyjnego I / II zostanie wybudowany między innymi budynek oznaczony na projekcie zagospodarowania terenu roboczo numerem ....., o następującej specyfikacji: 2 kondygnacje nadziemne, 2 lokale mieszkalne („*Budynek*”), w którym znajdować się będzie będący przedmiotem Umowy usytuowany na ....., ....., kondygnacji nadziemnej, samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, oznaczony roboczo numerem ....., składający się z: ..... (..... m<sup>2</sup>), ..... (..... m<sup>2</sup>), ..... (..... m<sup>2</sup>) oraz ..... (..... m<sup>2</sup>), o planowanej pow. użytkowej ..... m<sup>2</sup> (.....) [„*Lokal*”], do którego to Lokalu przylegać będzie balkon / taras o projektowanej powierzchni ..... m<sup>2</sup> (..... m<sup>2</sup>), przy czym rzut Lokalu oraz standard wykończenia stanowią do prospektu informacyjnego dotyczącego niniejszego Zadania Inwestycyjnego I / II („*Prospekt Informacyjny*”). Do Lokalu przynależać będzie pomieszczenie gospodarcze nr ..... ....., o powierzchni ..... m<sup>2</sup> (.....), usytuowane na I kondygnacji nadziemnej Budynku (parter),
- 4) prace budowlane związane z Zadaniem Inwestycyjnym I zostały rozpoczęte w dniu 17 marca 2021 r., a ich zakończenie zostało ustalone na dzień ..... r., prace budowlane związane z Zadaniem Inwestycyjnym II zostały rozpoczęte w dniu 12 października 2021

r., a ich zakończenie zostało ustalone na dzień ..... r.,

- 5) pomiary powierzchni Lokalu dokonane zostaną według polskiej normy PN-ISO 9836:2015-12 oraz obowiązującego prawa budowlanego, tj. w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>), dla lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi (ale nie licząc listew przypodłogowych i innych tym podobnych elementów), nie będzie wliczana powierzchnia otworów lub nisz na drzwi i okna, ani też powierzchnia zajęta przez stałe przegrody budowlane (ściany murowane), przy czym zgodnie z tą normą do powierzchni użytkowej Lokalu nie jest wliczana powierzchnia ścianek działowych,
- 6) w dniu ..... r. Deweloper zawarł z ..... („Bank”) umowę zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II] mieszkaniowego rachunku powierniczego stanowiącego środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w ramach Zadania Inwestycyjnego I / II, z której to umowy wynika między innymi, że:
- a) Bank prowadzi rachunek zamknięty [opcja dla Zadania I] / otwarty [opcja dla Zadania II] mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Dewelopera związany z Zadaniem Inwestycyjnym I / II o numerze .....,
- b) dla każdego z nabywców zostaje utworzony indywidualny numer zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II] mieszkaniowego rachunku powierniczego, który związany jest ze świadczeniem pieniężnym spełnianym przez nabywcę w ramach zawartej umowy deweloperskiej,
- c) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II] mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, zaś nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z prowadzeniem zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II] mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank,
- d) w związku z realizacją umowy deweloperskiej Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na zamknięty [opcja dla Zadania I] / otwarty [opcja dla Zadania II] mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego I / II, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego I / II oraz ceny Lokalu,

- e) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego I / II określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na zamkniętym [opcja dla Zadania I] / otwartym [opcja dla Zadania II] mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne, wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę przenoszącą na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca,
- f) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego I / II określonego w harmonogramie, przed wypłatą środków pieniężnych,
- g) w trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania Inwestycyjnego I / II, zaś koszty kontroli ponosi Deweloper,
- h) prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II] mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów,
- i) w przypadku wypowiedzenia umowy o prowadzenie zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II] mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana,
- j) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,
- k) w przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa pod lit. j) powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku,

- l) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa **pod lit. i)** powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie,
- m) Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa **pod lit. i)** powyżej,
- n) Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a) lub b) ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r., poz. 2253 ze zm.) wobec Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Zadania Inwestycyjnego **I / II**, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku potwierdzające, że ten rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,
- 7) Umowa **nie została/została** poprzedzona zawarciem umowy rezerwacyjnej w rozumieniu Rozdziału 5 Ustawy **///** w dniu **.....** r. została zawarta między Stronami Umowy, w zwykłej formie pisemnej, umowa rezerwacyjna nr **.....**, dotycząca Lokalu (zwana dalej „**Umową rezerwacyjną**”), przy czym w ramach tej umowy **Nabywca** wpłacił na rzecz **Dewelopera** opłatę rezerwacyjną w kwocie **..... zł (.....)**, zaś opłata ta zostanie przekazana przez **Dewelopera** na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego **I / II** w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,
- 8) w ramach Zadania Inwestycyjnego **I / II** nie jest wymagane uzyskanie zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) Ustawy,
- 9) **rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po wejściu w życie Ustawy.**

#### § 4.

##### Dokumenty

1. Do niniejszego aktu załączono:

- 1) projekt zagospodarowania terenu (*Załącznik nr 1*),
  - 2) Prospekt Informacyjny (*Załącznik nr 2*),
  - 3) szkic nieruchomości wspólnej (*Załącznik nr 3*).
2. Przy niniejszym akcie okazano:
- 1) wypis z rejestru gruntów wydany z up. Starosty Bielskiego w dniu 16 lutego 2023 r., znak sprawy: GK.6621.3.947.2023.SA, obejmujący Nieruchomości, tj.:
    - a) działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **6800/1**, o pow. **0,2222 ha**, która oznaczona jest symbolem użytku ***RV – grunty orne***,
    - b) działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **6800/2**, o pow. **0,2224 ha**, która oznaczona jest symbolami użytków: ***RV – grunty orne oraz LsIV – lasy***,
    - c) działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **6802**, o pow. **0,0080 ha**, która oznaczona jest symbolem użytku ***PsV – pastwiska trwale***,
    - d) działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **6805/1**, o pow. **0,2562 ha**, która oznaczona jest symbolami użytków: ***RV – grunty orne, LsIV – lasy oraz B – tereny mieszkaniowe***;dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,
  - 2) wyrys z mapy ewidencyjnej wydany z up. Starosty Bielskiego w dniu 16 lutego 2023 r., znak: GK.6621.3.947.2023.SA, obejmujący Nieruchomości;  
dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,
  - 3) zaświadczenie wydane z up. Starosty Bielskiego w dniu 20 lutego 2023 r., znak: WS.6164.2.251.2023.DW, z którego wynika, że:
    - a) działki numer: **6800/1** oraz **6802** położone w obr. 0001 Szczyrk, jednostka ewidencyjna Szczyrk, nie stanowią gruntu, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ww. ustawy o lasach,
    - b) działka numer **6800/2** położona w obr. 0001 Szczyrk, jednostka ewidencyjna Szczyrk, na pow. 0,0096 ha stanowi grunt (*użytek leśny*), o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, nie objęty uproszczonym planem urządzenia lasów stanowiących własność osób fizycznych, obręb ewidencyjny Szczyrk,
    - c) działka numer **6805/1** położona w obr. 0001 Szczyrk, jednostka ewidencyjna Szczyrk, na pow. 0,0320 ha stanowi grunt (*użytek leśny*), o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, objęty uproszczonym planem urządzenia lasów stanowiących

własność osób fizycznych, obręb ewidencyjny Szczyrk, zatwierdzony Zarządzeniem nr 27/2020 Starosty Bielskiego na okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2029 r.,

- 4) wypis wydany z up. Burmistrza Miasta Szczyrk w dniu 17 marca 2023 r., znak: GKUHİR.6727.29.2023, z którego wynika, że Nieruchomości zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Szczyrk, uchwalonym uchwałą nr: XXXIX/226/2006 Rady Miejskiej w Szczyрку z dnia 5 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 66, poz. 1772) oraz uchwałami zmieniającymi nr VII/20/2011 z dnia 29 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 118, poz. 2255), nr LVIII/389/2018 z dnia 13 listopada 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2018 r., poz. 7394) i nr XXIV/165/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2020 r., poz. 8951) oraz nr XXXIV/246/2021 z dnia 26 września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2021 r., poz. 5861), zlokalizowane są na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **dz. 6800/1 – pow. ok. 245,00 m<sup>2</sup> od str. zach. - A11/1/KDI, reszta - A11.16 MN,**
- b) **dz. 6800/2 – pow. ok. 373,00 m<sup>2</sup> od str. zach. - A11.16 MN, pow. od str. płd. uż. Ls – 85,00 m<sup>2</sup> - A11.18 ZL, reszta od str. wsch. - A11.17 RN,**
- c) **dz. 6802 – A11/1/KDI,**
- d) **dz. 6805/1 – pow. ok. 137,00 m<sup>2</sup> - A11/1/KDI, pow. ok. 957,00 m<sup>2</sup> od str. zach. - A11.16 MN, pow. od str. wsch. uż. Ls – 320,00 m<sup>2</sup> - A11.18 ZL oraz A11.17 RN,**  
przy czym:

- **A11/1/KDI** oznacza drogę publiczną (na wysokości wyżej wymienionych działek – planowana) dojazdową do ul. Narciarskiej, lokalna o liniach rozgraniczających – 12,00 m, obejmujących pow. jw. z ww. działek (§ 80),
- **A.11.16 MN** oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w formie jednej bryły, z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi związanymi z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej tego budynku, z przynależnym zagospodarowaniem terenu; dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu: ML – tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej: podstawowe przeznaczenie – zabudowa letniskowa związana z rekreacją indywidualną, z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
- **A11.17 RN** oznacza tereny rolnicze: podstawowe przeznaczenie – rolnictwo, w tym:

grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze wraz z występującą zielenią śródpolną, drogami i ścieżkami śródpolnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi; dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu: brak,

- **A11.18 ZL** oznacza tereny leśne, ZL – tereny zieleni – zieleń leśna: podstawowe przeznaczenie – lasy, w tym: lasy państwowe i prywatne wraz z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi, a także planowe zalesiania, obiekty infrastruktury technicznej oraz tereny obsługi gospodarki leśnej, z przynależnym zagospodarowaniem terenów; dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu: brak,

a ponadto:

- przez teren działki nr **6800/1** w terenie pasa drogi przebiega **sieć gazowa – G**,
  - powyższe działki w ww. planie zagospodarowania przestrzennego przylegają bezpośrednio do drogi publicznej oznaczonej symbolem: **A11/1/KDI**,
  - zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustaleniami planu tylko teren **MN** ww. działek jest objęty stawką opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z dokonaną zmianą przeznaczenia terenu. Jednak od 1.07.2011 r. minął 5 letni okres wejścia w życie planu i już przedmiotowa opłata nie obowiązuje,
  - przedmiotowe działki nie są położone na obszarze, o którym mowa w art. 14 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.), gdyż nie został sporządzony gminny program rewitalizacji ani też nie podjęto dla przedmiotowego terenu uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ww. ustawy o rewitalizacji oraz nie podjęto uchwały na podstawie art. 25 ww. ustawy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, czyli nie są objęte pierwokupem gminy z tego tytułu,
- 5) zawiadomienie wydane przez Burmistrza Miasta Szczyrk (Referat Gospodarki Komunalnej, Urbanistyki, Handlu i Rolnictwa) w dniu 13 lipca 2023 roku, GKUHİR.6624.17.2023, z treści którego wynika, że dla Budynków położonych w Szczyрку przy ulicy Narciarskiej nadane zostały następujące numery porządkowe:
- a) numer działki 6800/1:
  - identyfikator budynku 240201\_1.0001.7588\_BUD, numer porządkowy **35A**,

- identyfikator budynku 240201\_1.0001.7589\_BUD, numer porządkowy **35B**,
- identyfikator budynku 240201\_1.0001.7590\_BUD, numer porządkowy **35C**,
- identyfikator budynku 240201\_1.0001.7591\_BUD, numer porządkowy **35D**,
- identyfikator budynku 240201\_1.0001.7592\_BUD, numer porządkowy **35E**,
- identyfikator budynku 240201\_1.0001.7593\_BUD, numer porządkowy **35F**,
- identyfikator budynku 240201\_1.0001.7594\_BUD, numer porządkowy **35G**,
- b)** numer działki 6800/2:
  - identyfikator budynku 240201\_1.0001.7595\_BUD, numer porządkowy **35H**,
- e)** numer działki 6805/1:
  - identyfikator budynku 240201\_1.0001.7553\_BUD, numer porządkowy **35J**,
  - identyfikator budynku 240201\_1.0001.7554\_BUD, numer porządkowy **35K**,
  - identyfikator budynku 240201\_1.0001.7555\_BUD, numer porządkowy **35L**,
  - identyfikator budynku 240201\_1.0001.7556\_BUD, numer porządkowy **35M**,
  - identyfikator budynku 240201\_1.0001.7557\_BUD, numer porządkowy **35N**.

## § 5.

### Oświadczenia Nabywcy

**Nabywca** oświadcza, że:

- 1) znany jest mu stan fizyczny i prawny Nieruchomości, co do którego nie wnosi żadnych zastrzeżeń,
- 2) odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, zapoznał się z jego treścią oraz nie zgłasza w stosunku do nich żadnych zastrzeżeń,
- 3) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy,
- 4) zapoznał się z treścią umowy o prowadzenie **zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II]** mieszkaniowego rachunku powierniczego powołanej w § 3 pkt 6) powyżej, a w szczególności z informacjami dotyczącymi zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku, zasad zwrotu zgromadzonych środków oraz informacją o kosztach prowadzenia rachunku,
- 5) jest mu wiadome, że przedmiot Umowy zostanie przekazany w stanie deweloperskim i

zapewnia, że nie wnosi do tego faktu żadnych zastrzeżeń,

- 6) /stan cywilny/,
- 7) nabycie przedmiotu Umowy zostanie sfinansowane ze środków .....

## § 6.

### Umowa

1. **Pełnomocnik Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** zobowiązuje się do realizacji Zadania Inwestycyjnego I / II w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na Nieruchomościach, które polega na wybudowaniu Budynku oraz ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności, wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym, oraz prawami niezbędnymi do korzystania z tego Lokalu na **Nabywcę**, za cenę wskazaną w § 7 ust. 1 poniżej, a **Nabywca** oświadcza, że zobowiązuje się do spełnienia powyższego świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa.
2. **Pełnomocnik Dewelopera** oświadcza, że:
  - 1) nieruchomość wspólną, w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, w której udział związany będzie z nabywanym Lokalem, stanowić będzie grunt obejmujący działki nr: 6800/1, 6800/2 oraz 6805/1, opisane w § 1 niniejszego aktu oraz części Budynków znajdujących się na Nieruchomościach i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (ciągi pieszo-jezdne umożliwiające dojazd do budynku nr C1, budynku nr C2, budynku nr C3, budynku nr C4, budynku nr C5, korytarze, klatki schodowe, szyby dźwigu, elementy konstrukcyjne Budynków, jak: fundamenty, ściany konstrukcyjne, ściany zewnętrzne, stropy, elewacje, dachy, rynny, instalacje, wiata śmietnikowa, pomieszczenia techniczne usytuowane w budynkach C, .....), („Nieruchomość Wspólna”),
  - 2) udział w Nieruchomości Wspólnej związany z Lokalem obliczony zostanie stosownie do art. 3 ust. 5 powołanej wyżej ustawy o własności lokali, to jest odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi na Nieruchomościach,
  - 3) zgodnie z projektem budowlanym, Deweloper zamierza wybudować ..... (.....) naziemnych miejsc postojowych usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej, w tym miejsca postojowe ogólnodostępne, przy czym część z tych miejsc może zostać

wskazanych, według własnego wyboru Dewelopera, jako **miejsca postojowe do wyłącznego korzystania** dla właścicieli lokali w **budynku nr A1, budynku nr A2, budynku nr A3, budynku nr A4, budynku nr B1, budynku nr B2, budynku nr B3, budynku nr B4, budynku nr C1, budynku nr C2, budynku nr C3, budynku nr C4, budynku nr C5**, z wyłączeniem innych osób, którym przysługiwać będzie udział w Nieruchomości Wspólnej, w tym miejsce postojowe oznaczone roboczo numerem ..... (.....) („*Naziemne Miejsce Postojowe*”); plan zagospodarowania terenu, z oznaczeniem naziemnych miejsc postojowych, stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu.

3. **Strony postanawiają, że:**

- 1) w Umowie Ostatecznej zdefiniowanej poniżej Strony zawrą umowę o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, na mocy której każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej przylegający do Lokalu **taras / balkon / miejsce postojowe nr ..... usytuowane na parterze Budynku / Naziemne Miejsce Postojowe usytuowane na Nieruchomości Wspólnej / pomieszczenie gospodarcze usytuowane na parterze Budynku**, oznaczone na **Załączniku nr 3** do Umowy, natomiast z pozostałej części Nieruchomości Wspólnej Nabywca będzie uprawniony do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych właścicieli lokali, przy czym **Nabywca** zobowiązuje się do wyrażenia zgody na dokonanie dalszych podziałów do korzystania, które nie naruszają przysługujących mu uprawnień w ramach Lokalu,
- 2) Nieruchomości mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności odpowiednimi nieodpłatnymi służebnościami przejazdu, przechodu, przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury osiedla - na rzecz właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy nieruchomości sąsiednich, jak również odpowiednimi nieodpłatnymi służebnościami lub prawami użytkowania związanymi z zapewnieniem Budynkom realizowanym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego dostawy wszelkich mediów, w tym energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, ogrzewania, usług teletechnicznych i innych podobnych usług na rzecz przedsiębiorstw świadczących związane z tym usługi,
- 3) w przypadku zmiany planowanej powierzchni Lokalu stwierdzonej powykonawczym pomiarem Lokalu, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu kwoty odpowiadającej Cenie

pomnożonej o różnicę w powierzchni użytkowej Lokalu. **Nabywcy** przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku stwierdzenia różnicy przekraczającej **3%** (trzy procent) planowanej powierzchni użytkowej Lokalu, zaś stwierdzenie powiększenia powyższej powierzchni użytkowej dokonywane będzie na tożsamych zasadach. Wszelkie różnice wynikające z ostatecznej różnicy powierzchni użytkowej Lokalu zostaną rozliczone w Umowie Ostatecznej także zdefiniowanej poniżej,

- 4) jeżeli po dniu zawarcia niniejszej Umowy stawka podatku VAT za przedmiot Umowy ulegnie podwyższeniu, Deweloperowi przysługuje prawo odpowiedniego podwyższenia Ceny zdefiniowanej poniżej,
  - 5) w przypadku podwyższenia stawki podatku VAT oraz podwyższenia zdefiniowanej poniżej Ceny przez Dewelopera, w sytuacji, o której mowa powyżej, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy; prawo to Nabywca może wykonać w terminie **14 (czternastu)** dni od poinformowania go przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny,
  - 6) jeżeli po dniu zawarcia niniejszej Umowy stawka podatku VAT za przedmiot Umowy ulegnie obniżeniu, Deweloper ustali nową cenę brutto, informując Nabywcę o wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływie na Cenę, na piśmie.
4. **Nabywca** zobowiązuje się do złożenia przy zawarciu Umowy Ostatecznej oświadczenia w przedmiocie wyrażenia zgody na kontynuowanie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego na Nieruchomościach.

## § 7.

### Cena Przedmiotu Umowy – Harmonogram Płatności

1. **Strony** ustalają, że całkowita cena nabycia Lokalu wraz z prawami związanymi wynosi **..... zł (.....)**, w tym należny podatek od towarów i usług VAT w należnej stawce („Cena”).
2. Cena zostanie zapłacona przez **Nabywcę** na **zamknięty [opcja dla Zadania I] / otwarty [opcja dla Zadania II]** mieszkaniowy rachunek powierniczy w następujący sposób:
  - 1) **.....%** Ceny w kwocie **..... zł (.....)** – w terminie do dnia **..... r.**,
  - 2) **.....%** Ceny w kwocie **..... zł (.....)** – w terminie do dnia **..... r.**,
  - 3) **.....%** Ceny w kwocie **..... zł (.....)** – w terminie do dnia **..... r.**,
  - 4) **.....%** Ceny w kwocie **..... zł (.....)** – w terminie do dnia **..... r.**

Nabywca dokonuje powyższych wpłat na indywidualny zamknięty [opcja dla Zadania I] / otwarty [opcja dla Zadania II] mieszkaniowy rachunek powierniczy przypisany Nabywcy nr ....., na podstawie umowy zamkniętego [opcja dla Zadania I] / otwartego [opcja dla Zadania II] mieszkaniowego rachunku powierniczego powołanej w § 3 pkt 6) powyżej.

3. Z uwagi na fakt, że rozpoczęcie sprzedaży w Zadaniu Inwestycyjnym I/II nastąpiło po dniu 01 lipca 2022 roku, tj. po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177 ze zm.), stosownie do art. 49 ust. 5 środki wpłacone przez Nabywcę na nabycie Lokalu będą podlegać ochronie zwrotu wpłat gwarantowanych ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego („Fundusz”); Deweloper zobowiązany jest do wyliczenia wysokości składki na Fundusz w zakresie każdorazowej wpłaty przez Nabywcę środków pieniężnych na poczet Ceny i wpłacenia jej ze środków własnych Dewelopera do Banku prowadzącego zamknięty [opcja dla Zadania I] / otwarty [opcja dla Zadania II] mieszkaniowy rachunek powierniczy powołany powyżej w terminie 7 dni od dnia zapłaty przez Nabywcę, zaś Bank odprowadza niniejszą składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera.
4. Wysokość powołanej wyżej składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Zadania Inwestycyjnego I/II i wynosi 0,1% od każdej wpłaty dokonanej przez Nabywcę, z uwagi na zastosowany środek ochrony, stosownie do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.
5. Zadanie Inwestycyjne I/II będzie realizowane według harmonogramu:
  - Etap I – ..... – planowany termin realizacji do dnia ..... roku,
  - Etap II – ..... – planowany termin realizacji do dnia ..... roku,
  - Etap III – ..... – planowany termin realizacji do dnia ..... roku,
  - Etap IV – ..... – planowany termin realizacji do dnia ..... roku,
  - Etap V – ..... – planowany termin realizacji do dnia ..... roku.

## § 8.

### Termin przeniesienia Lokalu

Strony postanawiają, że:

- 1) umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności na rzecz **Nabywcy** w ramach Zadania Inwestycyjnego VII („Umowa Ostateczna”) zostanie zawarta w terminie do dnia ..... r.,
- 2) zawarcie Umowy Ostatecznej poprzedzone zostanie:
  - a) uzyskaniem przez **Dewelopera** ostatecznej decyzji właściwego organu udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków,
  - b) odbiorem Lokalu przez **Nabywcę**,
  - c) uregulowaniem przez **Nabywcę** wszystkich wymagalnych zobowiązań w stosunku do **Dewelopera**, wynikających z Umowy,
- 3) miejsce oraz dokładna data i godzina zawarcia Umowy Ostatecznej zostaną ustalone przez Strony, z tym, że jeżeli nie dojdą one do porozumienia w tym przedmiocie w terminie siedmiu dni od dnia zawiadomienia **Nabywcy** przez **Dewelopera** o możliwości zawarcia Umowy Ostatecznej, termin i miejsce podpisania Umowy Ostatecznej zostaną wyznaczone przez **Dewelopera**, który poinformuje o tym **Nabywcę** z siedmiodniowym wyprzedzeniem (w drodze pisemnego wezwania).

## § 9.

### Opóźnienie w spełnieniu świadczenia

Strony postanawiają, że:

- 1) w przypadku opóźnienia **Dewelopera** w przystąpieniu do zawarcia Umowy Ostatecznej w terminie ustalonym w Umowie – **Nabywca** uprawniony jest do naliczenia kary umownej w wysokości naliczonych odsetek ustawowych za okres opóźnienia liczonych od kwot wpłaconych **Deweloperowi** na poczet Ceny Lokalu,
- 2) w przypadku opóźnienia **Nabywcy** w spełnianiu świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie na rzecz **Dewelopera** Ceny Lokalu w wysokości ustalonej i w sposób określony w Umowie – **Deweloper** uprawniony jest do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.

## § 10.

### **Odbiór Przedmiotu Umowy**

1. **Strony** postanawiają, że:
  - 1) po zakończeniu budowy Budynków objętych Przedsięwzięciem Deweloperskim i uzyskaniu przez **Dewelopera** ostatecznej decyzji właściwego organu udzielającej pozwolenia na ich użytkowanie, a przed zawarciem Umowy Ostatecznej, w terminie do dnia ..... r. i w obecności przedstawiciela **Dewelopera** oraz **Nabywcy**, uprzednio zawiadomionego przez Dewelopera o zakończeniu budowy Budynków – dokonają odbioru Lokalu („**Odbiór**”), przy czym Nabywca zostanie zawiadomiony o powyższym w terminie do dnia ..... r. za pomocą poczty e-mail poprzez przesłanie wiadomości na adres wskazany w § 14 ust. 2 pkt 1) Umowy,
  - 2) z Odbioru sporządzony zostanie protokół, do którego **Nabywca** będzie mógł zgłosić wady Lokalu; termin dokonania Odbioru zostanie ustalony przez **Strony**, z tym, że jeżeli **Strony** nie dojdą do porozumienia co do daty Odbioru w ciągu 7 dni od dnia zawiadomienia **Nabywcy** przez **Dewelopera** o możliwości dokonania Odbioru, termin ten zostanie wyznaczony przez **Dewelopera**, który poinformuje o tym **Nabywcę** z wyprzedzeniem 21 dni (w drodze pisemnego wezwania), a w razie niestawienia się **Nabywcy** na pierwszy ustalony bądź wskazany przez **Dewelopera** termin, **Deweloper** wyznaczy **Nabywcy** (w drodze pisemnego wezwania) dodatkowy termin do dokonania Odbioru, z zastrzeżeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy zgodnie z jej postanowieniami,
  - 3) w protokole Odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania Odbioru przez **Nabywcę** w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez **Dewelopera** albo odmowę uznania wady istotnej przez **Dewelopera**,
  - 4) **Deweloper** jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru, przekazać **Nabywcy** na papierze lub innym trwałym nośniku:
    - a) informację o uznaniu wad albo,
    - b) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy,
  - 5) jeżeli **Deweloper** nie poinformuje **Nabywcy** o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w pkt 4) powyżej, uważa się, że uznał wady,
  - 6) **Deweloper** jest obowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru, usunąć uznane wady Lokalu, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie

tych wad w powyższym terminie – może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla **Nabywcy**,

- 7) jeżeli **Deweloper** nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie pkt 6) powyżej albo nie wskaże takiego terminu, **Nabywca** wyznacza nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu **Nabywca** może usunąć wady na koszt **Dewelopera**,
- 8) **Nabywca** może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie **Deweloper** odmówi uznania jej w protokole, przy czym odmowa ta nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy,
- 9) w przypadku uznania przez **Dewelopera** wady istotnej w protokole, stosuje się przepisy pkt 6) – pkt 7) powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej **Nabywca** może odstąpić od Umowy,
- 10) w przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną **Strony** ustalają nowy termin Odbioru umożliwiający **Deweloperowi** usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru,
- 11) odmowa dokonania powtórnego 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, przy czym bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez **Nabywcę** **Deweloperowi** opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa powyżej,
- 12) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt 11) powyżej, istnienia wady istotnej, **Nabywca** może odstąpić od Umowy, zaś koszty sporządzenia opinii obciążają w całości **Dewelopera**. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty te obciążają w całości **Nabywcę**,
- 13) rozliczenie kosztów powyższej opinii rzeczoznawcy budowlanego między **Stronami** następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Ostatecznej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,
- 14) jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez **Nabywcę** w okresie od dnia podpisania

protokołu Odbioru do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej, **Nabywca** może zgłosić taką wadę **Deweloperowi**, zaś pkt 2) - 7) powyżej stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w pkt 4) oraz 6), rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

2. **Strony** postanawiają ponadto, że:

- 1) **Deweloperowi** przysługuje możliwość wprowadzania zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu dla inwestycji, o ile okażą się one niezbędne ze względu na jej realizację (zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układu ciągów pieszo-jezdných oraz zieleni), przy czym zmiany takie nie stanowią zmiany treści Umowy; na dzień dzisiejszy takie zmiany nie zostały wprowadzone, z wyjątkiem adaptacji przyziemi w budynku nr C1 oraz budynku nr C2 na lokale dwupoziomowe,
- 2) z dniem podpisania protokołu Odbioru Lokalu (które rozumieć należy także jako wydanie Lokalu w posiadanie **Nabywcy**) przejdą na **Nabywcę** wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, jak również ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia; od tej chwili **Nabywca** ponosić będzie wszelkie koszty związane z jego eksploatacją i utrzymaniem, a w szczególności opłaty za dostawę wody, centralne ogrzewanie itp. (którymi to kosztami zostanie on obciążony osobnym rachunkiem, po ich rozliczeniu),
- 3) **Nabywca** ma prawo wprowadzić do Lokalu wykonawców prac wykończeniowych dopiero z chwilą podpisania protokołu Odbioru, a za wszelkie prace wykonywane w Lokalu po podpisaniu protokołu Odbioru **Deweloper** nie odpowiada – **Nabywca** wykonuje te prace na własną odpowiedzialność,
- 4) w zakresie nieuregulowanym w Umowie do odpowiedzialności **Dewelopera** za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 11.

### Ustawowe prawo odstąpienia

1. **Strony** postanawiają, że zgodnie z art. 43 Ustawy, **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
  - 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,

- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,
- 3) jeżeli **Deweloper** nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 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 stanowiącego załącznik do Ustawy,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na **Nabywcę** własności Lokalu, w terminie wynikającym z Umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy na tejże podstawie **Nabywca** wyznacza **Deweloperowi** 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. **Nabywca** zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,
- 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 i w § 3 pkt 6) lit. i) Umowy, przy czym **Nabywca** ma prawo odstąpienia od Umowy na tejże podstawie po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,
- 8) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy i w § 3 pkt 6) lit. l) Umowy, w terminie określonym w tym przepisie, przy czym **Nabywca** ma prawo odstąpienia od Umowy na tejże podstawie w terminie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,
- 9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,
- 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,

- 11) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, **Nabywca** ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania **Nabywcy** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się **Nabywcy** do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Ostatecznej, mimo dwukrotnego wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się **Nabywcy** jest spowodowane działaniem siły wyższej.
5. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez **Nabywcę**, oświadczenie woli **Nabywcy** o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń **Nabywcy** ujawnionych w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości na podstawie Umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca obowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości praw i roszczeń, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, w formie prawem przepisanej i dostarczyć dokument obejmujący zgodę Deweloperowi nie później niż w terminie ..... dni od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu. W przypadku niewykonania tego zobowiązania, Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Deweloperowi na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.
7. W przypadku, gdy **Nabywca** opóźni się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub w wysokości określonych w harmonogramie płatności objętym Umową, **Deweloperowi** przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia, z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty Ceny.
8. W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie ust. 1 powyżej, **Bank** wypłaca **Nabywcy** przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku

powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.

9. **Deweloper** ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, zwrócić **Nabywcy** środki wypłacone **Deweloperowi** przez **Bank** z zamkniętego [opcja dla Zadania 1] / otwartego [opcja dla Zadania 1] mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy.

## § 12.

### Oświadczenia i postanowienia dodatkowe

**Strony** postanawiają, że:

- 1) w przypadku rozwiązania Umowy na podstawie innej niż art. 43 Ustawy, **Strony** przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Nabywcę** na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a **Bank** wypłaca te środki w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tychże oświadczeń,
- 2) **Nabywca** zobowiązany jest do niewywieszania jakichkolwiek reklam na elewacji oraz oknach Lokalu,
- 3) **Nabywca** wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera działań marketingowych na terenie inwestycji objętej Przedsięwzięciem Deweloperskim,
- 4) umowy zawarte przez **Dewelopera** z przedsiębiorstwami świadczącymi usługi w zakresie dostawy energii cieplnej, elektrycznej, paliw gazowych, wody oraz odprowadzania ścieków, a dotyczące Lokalu, zostaną przeniesione na **Nabywcę**, na co **Nabywca** wyraża zgodę,
- 5) koszty notarialne oraz sądowe należne w związku z zawarciem Umowy Ostatecznej ponosi **Nabywca**.

## § 13.

### Rekojmia

**Pełnomocnik Dewelopera** oświadcza, że:

- 1) **Deweloper** udziela na Lokal 5-letniej rękojmi za wady obejmującej obowiązek naprawy powstałych usterek, wynikających ze złej jakości użytych materiałów lub wykonanych

robót budowlanych,

- 2) okres rękojmi rozpocznie się z dniem podpisania protokołu Odbioru i jej biegu nie wstrzymuje stwierdzenie usterek, których nie da się usunąć niezwłocznie.

#### § 14.

##### **Doręczenia**

1. **Strony** podają następujące adresy do doręczeń jak w komparycji tego aktu.
2. Nadto **Strony** postanawiają, że:
  - 1) wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z wykonaniem Umowy winny być wysłane drogą pocztową listem poleconym (na adresy do doręczeń **Nabywcy** i **Dewelopera** wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego), drogą mailową na adres e-mail **Nabywcy**: ....., numer telefoniczny **Nabywcy**: ..... oraz drogą mailową na adres e-mail **Dewelopera**: ..... lub doręczone osobiście; zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł się zapoznać z ich treścią,
  - 2) za dzień doręczenia uznaje się wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia przesyłki,
  - 3) każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą Stronę o zmianie adresu do doręczeń.

#### § 15.

##### **Potwierdzenie zgodności umowy z projektem,**

##### **zgoda na przetwarzanie danych**

##### **oraz oświadczenia o wyrażeniu zgód**

1. **Strony** zgodnie oświadczają, że treść Umowy jest dla nich zrozumiała, a nadto **Nabywca** oświadcza, iż zapoznał się wcześniej z treścią Umowy, miał wpływ na jej treść, a ponadto, że wyraża on zgodę na przetwarzanie swoich danych w zakresie niezbędnym do realizacji tej Umowy przez Dewelopera – zgodnie z ustawą z dnia 1 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz rozporządzeniem 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*).

2. Podpisując Umowę Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę:
- 1) na dokonywanie przez Dewelopera, w okresie do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, zmian na Nieruchomości Wspólnej, takich jak: zmiany przeznaczenia niektórych części Nieruchomości Wspólnej (modyfikacje sieci dróg wewnętrznych, lokalizacji urządzeń służących do wspólnego użytku wszystkich lokali, w tym doprowadzania mediów do Nieruchomości oraz dokonywanie ewentualnych podziałów geodezyjnych i scaleń Nieruchomości, w tym do wyodrębniania działek przeznaczonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną (a w tym na dokonanie zmiany powierzchni Nieruchomości oraz oznaczenia ich działek ewidencyjnych – a tym samym na zmianę zakresu Nieruchomości Wspólnej o wyodrębnione lub wydzielone działki z przeznaczeniem pod drogi lub infrastrukturę techniczną), przy czym zmiany takie nie będą dotyczyły Lokalu ani części Nieruchomości Wspólnej związanych z Lokalem, jak również na wyrażanie przez Dewelopera wiążącej zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem, że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 2) na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej i wykonawczej Osiedla, a w tym w szczególności uzyskiwanie zamiennego pozwolenia na budowę, zmiany lokalizacji urządzeń i infrastruktury służących do wspólnego użytku, w tym doprowadzania mediów do Nieruchomości, zmian dotyczących przebiegu sieci dróg wewnętrznych na Nieruchomości, zmian dotyczących połączenia lub podziału innych lokali na Nieruchomości, zmiany liczby tych lokali, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu (tj. **Załącznik nr ..... do Prospektu Informacyjnego** – rzut Lokalu oraz specyfikacji Lokalu i Budynków – **Załącznik nr ..... do Prospektu Informacyjnego**) i nie obniżą standardu wykonania Lokalu.
3. Pełnomocnik Deweloper oświadcza, że ustalony w Umowie Ostatecznej udział Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej może ulec zmianie, w przypadku zmiany sumy powierzchni użytkowej lokali zrealizowanych po zawarciu Umowy, wynikającej z możliwych niedokładności pomiaru, zmiany projektu budowlanego, z pomiaru powykonawczego bądź omyłki w pierwotnych wyliczeniach. W takim wypadku Deweloper obliczy ostateczną wysokość udziału zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali i podejmie czynności prawne zmierzające do prawidłowego ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej. W związku z powyższym Nabywca zobowiązuje się, że w

Umowie Ostatecznej udzieli Deweloperowi stosownych pełnomocnictw do dokonania czynności prawnych zmierzających do dokonania opisanej zmiany, przy czym wszelkie koszty dokonania zmiany wysokości udziałów będą obciążać Dewelopera.

4. Nabywca oświadcza, że otrzymał od Dewelopera na trwałym nośniku Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem niniejszej Umowy, zapoznał się z treścią ww. Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, w pełni je akceptuje i nie wnosi do nich żadnych uwag i zastrzeżeń, przy czym Prospekt Informacyjny stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy.
5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że od dnia doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nie uległa zmianie treść tego prospektu oraz załączników **///** do Prospektu Informacyjnego **!** do załączników wprowadzono następujące zmiany:
  - w § **.....** ust. **.....** Umowy wprowadzono zmiany, które zostały pogrubione i podkreślone.
6. Nabywca potwierdza, iż został poinformowany przez Dewelopera o zmianach, o których mowa w ust. 5 powyżej, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem niniejszej Umowy oraz wyraził zgodę na włączenie ich do treści Umowy. Nabywca oświadcza nadto, że wyraził uprzednią zgodę na doręczenie mu informacji o opisanych powyżej zmianach w innej formie niż aneks do Prospektu Informacyjnego (lub zmiana załącznika) bądź nowy prospekt informacyjny (lub nowy załącznik).

## § 16.

### Informacja notariusza

Notariusz poinformował **Strony** o:

- 1) prawach i obowiązkach Stron wynikających z ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. poz. 1341),
- 2) art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece,

- 3) art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie,
- 4) art. 13 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*),
- 5) art. 626<sup>1</sup> - art. 626<sup>13</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

### § 17.

#### **Wniosek wieczystoksięgowy**

1. **Nabywca** wnosi, aby czyniący notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a) ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, VII Wydziału Ksiąg Wieczystych o:
    - 1) dokonanie w dziale III księgi wieczystej nr **BB1B/00154569/7** wpisu roszczenia o wybudowanie budynku ..... oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu numer ..... i przeniesienia jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na rzecz:
      - a) ..... , syna ..... i ..... , PESEL: .....
      - b) ..... , córki ..... i ..... , PESEL: .....
    - 2) dokonanie w dziale III księgi wieczystej nr **BB1B/00154399/4** wpisu roszczenia o wybudowanie budynku ..... oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu numer ..... i przeniesienia jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na rzecz:
      - a) ..... , syna ..... i ..... , PESEL: .....
      - b) ..... , córki ..... i ..... , PESEL: .....
    - 3) dokonanie w dziale III księgi wieczystej nr **BB1B/00041654/5** wpisu roszczenia o wybudowanie budynku ..... oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu numer ..... i przeniesienia jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na rzecz:
      - a) ..... , syna ..... i ..... , PESEL: .....
      - b) ..... , córki ..... i ..... , PESEL: .....
- oraz przesłał do właściwego Sądu Wieczystoksięgowego dokument stanowiący podstawę

wpisu, to jest wypis niniejszego aktu.

2. **Strony** wskazują adresy do korespondencji uczestników postępowania:
  - 1) **Deweloper**: jak w komparycji tego aktu,
  - 2) **Nabywca**: jak w komparycji tego aktu.
3. **Strony** ponadto oświadczają, że nie zrzekają się zawiadomienia o wpisie stosownie do art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.
4. **Do niniejszego wniosku załącza się wypis niniejszego aktu.**
5. **Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na odłączenie działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 6802 (sześć tysięcy osiemset dwa) bez obciążenia księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla tejże działki, jako niestanowiącej terenu objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim, wpisem roszczenia o wybudowanie budynku ..... oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu numer ..... i przeniesienia jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu.**

#### § 18.

##### Oplaty

Koszty niniejszego aktu oraz opłaty sądowe ponoszą **Strony po połowie**, stosownie do art. 40 ust. 2 Ustawy.

#### § 19.

1. Opłaty wynoszą:
  - 1) **opłaty sądowe** od wniosków o wpis praw osobistych i roszczeń na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie łącznej: **450,00 zł.**
  - 2) **wynagrodzenie notariusza** na podstawie § 3 w związku z § 5 oraz § 6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie: **..... zł,**
  - 3) należny od powyższego wynagrodzenia **podatek od towarów i usług** (23%) na podstawie art. 146aa ust. 1 pkt 1) w związku z art. 41 ust. 1, art. 2 i art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w kwocie: **..... zł.**
2. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Z komentarzem [1]: Albo 150 zł.

3. Opłaty wymienione powyżej zostaną wpisane do Rep. A pod numerem aktu notarialnego, przy czym opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.
4. Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (w kwocie **246,00 zł brutto** – na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu notarialnego, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

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