

AKT NOTARIALNY

..... w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy Placu Na Groblach nr 19, przed notariuszem **Magdaleną Lejman/Konradem Wygoną/Maciejem Łuczak** stawili się:

1., działająca w imieniu **Spółki pod firmą EPOL HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi**, adres: 90-042 Łódź, ul. Targowa nr 9A, REGON: 100894827, NIP: 7282749467, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000357354, zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień, posiadającej nr BDO 000455771, jako Pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przed notariuszem – *zwana dalej także Przedstawicielem Spółki, Przedstawicielem Dewelopera, a reprezentowana przez nią Spółka zwana dalej także Spółką lub Deweloperem*,
2., syn, PESEL, jak podaje: używający imienia, zamieszkały w, posiadający obywatelstwo polskie, *zwany dalej także stroną nabywającą lub Nabywcą*.

Tożsamość stawających ustalił notariusz na podstawie dowodów osobistych nr: ad1....., ad2..... .

UMOWA DEWELOPERSKA

I. Przedstawiciel Spółki pod firmą EPOL HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie prowadzi księgę wieczystą KR3I/00024118/6 (dwadzieścia cztery tysiące sto osiemnaście przez sześć) dla nieruchomości położonej w Skawinie utworzonej z działek: nr 1402/2, o powierzchni 0,2436 ha, nr 1404/5, o powierzchni 0,2335 ha, nr 1398/2, o powierzchni 0,2391 ha, nr 1405/2 o powierzchni 0,1196 ha, obszar całej nieruchomości 0,8358 ha, w której:

a/ dział ISp jest wolny od wpisów,

b/ w dziale II własność wpisana jest na rzecz Spółki pod firmą EPOL HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, REGON: 100894827, KRS 0000357354 – na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27.09.2022r., Rep. A nr 6426/2022,

c/ w dziale III znajdują się roszczenia o przeniesienie własności lokali, innych niż będący przedmiotem tej umowy, wynikające z umów deweloperskich i przedwstępnych oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpis kolejnych roszczeń, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,

d/ dział IV wolny jest od wpisów.

II. **A/** Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że do aktu notarialnego sporządzonego w tutejszej Kancelarii w dniu 18.03.2025r. za numerem Repertorium A 1533/2025 zostały przedłożone następujące dokumenty:

1/ wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Krakowie, Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru w dniu 14.03.2025r., znak sprawy: GKIK-I.6621.4308.2025, nr jednostki rejestrowej G6762, dla nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym 0017, Skawina, jednostka ewidencyjna 120611_4, Skawina-miasto, powiat krakowski, województwo małopolskie, utworzonej z działek numery:

- 1398/2, identyfikator 120611_4.0017.1398/2, o powierzchni 0,2391 ha, (użytek: Bp – zurbanizowane tereny niezbudowane lub w trakcie zabudowy),
- 1402/2, identyfikator 120611_4.0017.1402/2, o powierzchni 0,2436 ha, (użytek: Bp – zurbanizowane tereny niezbudowane lub w trakcie zabudowy),
- 1404/5, identyfikator 120611_4.0017.1404/5, o powierzchni 0,2335 ha, (użytek: Bp – zurbanizowane tereny niezbudowane lub w trakcie zabudowy),

- 1405/2, identyfikator 120611_4.0017.1405/2, o powierzchni 0,1196 ha, (użytek: Bp – zurbanizowane tereny niezbudowane lub w trakcie zabudowy);

na wypisie tym znajduje się informacja, iż dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,

2/ wyrys z mapy ewidencyjnej wydany przez Starostwo Powiatowe w Krakowie, Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru w dniu 14.03.2025r., nr kanc. GKI-K-I.6621.4308.2025, dla nieruchomości położonej w obrębie 0017, Skawina, jednostka ewidencyjna 120611_4, Skawina-miasto, powiat krakowski, województwo małopolskie, utworzonej z działek numery: 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2; na wyrysie tym znajduje się informacja, iż dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,

3/ zaświadczenie wydane przez Burmistrza Miasta i Gminy Skawina w dniu 25.10.2024r., nr MG-GP.6727.1.341.2024.AK, w którym Urząd Miasta i Gminy w Skawinie Wydział Mienia i Geodezji, Referat Gospodarki Przestrzennej stwierdza m.in., że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, zatwierdzonym Uchwałą nr XIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013r. – działki o nr: 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2 położone w Skawinie znajdują się w terenach o następującym przeznaczeniu:

a/ dz. o nr: 1398/2, 1402/2, 1404/5:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – symbol planu A4MW,
- tereny tras komunikacyjnych - publiczne drogi klasy dojazdowej – symbol planu KDD,

b/ dz. nr 1405/2:

- tereny zabudowy mieszkaniowej i usług – symbol planu A7MU,
- tereny tras komunikacyjnych - publiczne drogi klasy dojazdowej – symbol planu KDD.

Informuje się, że Uchwałą nr XXIV/344/16 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30.11.2016r. w sprawie zmiany Uchwały nr XIX/255/16 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25.05.2016r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Skawina wyznaczono obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji na terenie Gminy Skawina. Niemniej jednak Gmina Skawina nie ustanowiła na swoją rzecz prawa pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się na obszarze rewitalizacji wyznaczonym cyt. Uchwałą oraz nie ustanowiła Specjalnej Strefy Rewitalizacji,

4/ zaświadczenie wydane przez Starostwo Powiatowe w Krakowie, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa w dniu 25.10.2024r., nr OS-III.6164.1.3681.2024.KŁ, w którym zaświadcza się, że działki o numerach: 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2, położone w

miejsowości Skawina, gmina Skawina nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu jak również decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach,

5/ ostateczna i prawomocna decyzja nr AB.II-S.1.133.2022 wydana przez Starostę Krakowskiego w dniu 05.04.2022r., znak AB.II-S.6740.1.460.2021.KG, zgodnie z którą **udziela się pozwolenia na budowę i zatwierdza się** projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany dla inwestora EASY HOME 1 Sp.z.o.o, ul. Salvatorska 14/307, 30-109 Kraków, dla inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wbudowanymi w parterze, z garażem wbudowanym podziemnym, instalacją wewnętrzną na zewnątrz budynku, kanalizacji sanitarnej, rampą, miejscami parkingowymi, układem dróg i chodników, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną na dz. nr 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2 oraz zjazdem z dz. nr 1415/1 przy ul. Feliksa Pachła w Skawinie wraz z rozbiórką istniejących budynków, budynków tymczasowych, likwidacją istniejących instalacji wewnętrznych, infrastruktury technicznej, parkingu oraz przełożeniem i skablowaniem linii energetycznej na działkach inwestycji, na dz. nr 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2 w m. Skawina, gmina Skawina”,

6/ ostateczna i prawomocna decyzja nr AB.II-S.2.37.2023 wydana przez Starostę Krakowskiego w dniu 18.07.2023r., znak AB.II-S.6740.2.34.2023.SB, zgodnie z którą **przenosi się** ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę nr AB.II-S.1.133.2022, znak AB.II-S.6740.1.460.2021.KG z dnia 05.04.2022r. z inwestora EASY HOME 1 Sp. z.o.o, ul. Salvatorska 14/307, 30-109 Kraków na rzecz EPOL HOLDING Sp. z o. o., ul. Targowa 9A, 90-042 Łódź,

7/ ostateczna i prawomocna decyzja nr AB.II-S.1.24.2025 wydaną przez Starostę Krakowskiego w dniu 29.01.2025r., znak AB.II-S.6740.1.112.2024.GR, zgodnie z którą **zmienia się** ostateczną decyzję Starosty Krakowskiego nr AB.II-S.1.133.2022 z dnia 05.04.2022r. znak AB.II-S.6740.1.460.2021.KG wydaną dla inwestora EASY HOME 1 Sp. z.o.o, ul. Salvatorska 14/307, 30-109 Kraków przeniesioną decyzją Starosty Krakowskiego nr AB.II-S.2.37.2023 z dnia 8.07.2023r. znak AB.II-S.6740.2.34.2023.SB, dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego* z usługami wbudowanymi w parterze, z garażem wbudowanym podziemnym, instalacją wewnętrzną na zewnątrz budynku, kanalizacji sanitarnej, rampą, miejscami parkingowymi, układem dróg i chodników, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną na dz. nr 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2 oraz zjazdem z dz. nr 1415/1, przy ul. Feliksa Pachła w Skawinie wraz z rozbiórką istniejących budynków, budynków tymczasowych, likwidacją istniejących instalacji wewnętrznych, infrastruktury technicznej, parkingu oraz przełożeniem i skablowaniem linii energetycznej na działkach

inwestycji, na dz. nr 1398/2,1402/2,1404/5,1405/2 w m. Skawina, gmina Skawina” * w wyniku zmiany pozwolenia na budowę powstanie budynek stanowiący konstrukcyjnie jeden budynek wielorodzinny zgodnie z przepisami Prawa budowlanego art 3 pkt 2, połączony funkcjonalnie wspólnym garażem podziemnym z dwoma segmentami nadziemnymi A i B;

i **zatwierdza się** projekt zagospodarowania terenu zmienny oraz projekt architektoniczno-budowlany zmienny w zakresie zmian j.w., pozostałe warunki zawarte w pierwotnej decyzji pozwolenia na budowę pozostają bez zmian,

8/ protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników EPOL HOLDING sp. z o. o. z dnia 15.11.2024r, zawierający Uchwałę, w której Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę na zawieranie umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich, umów przedwstępnych, umów sprzedaży, umów ustanowienia odrębnej własności, umów przeniesienia własności samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych budowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego w Skawinie przy ulicy Pachla,

9/ umowa otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta pomiędzy ING Bank Śląski S.A. a spółką pod firmą Epol Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ID Dokumentu {6AFF1F07-32CE-4017-B5EE-CBDB8CE0493F} wraz z Aneks nr 1 do Umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 11 1050 1461 1000 0090 8435 4308 z dnia 05.12.2024r. ID Dokumentu: {F41DB66B-F187-4689-8F6F-998D97548A6E}.

B/ Przedstawiciel Dewelopera przedkłada bądź okazuje:

1/ prospekt informacyjny wraz z załącznikami,

2/ rzut lokalu mieszkalnego **nr.....**, położonego na kondygnacji (..... piętro) w segmencie A budynku B1, składającego się z – o projektowanej powierzchni użytkowejm², do którego przylega balkon o projektowanej powierzchnim²,

3/ rzut garażu podziemnego /rzut miejsc postojowych zlokalizowanych na zewnątrz budynku z zaznaczonym miejscem postojowym **nr** oraz komórką lokatorską nr,

4/ umowa rezerwacyjna

III. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:

- nie zawierał z Nabywcą umowy rezerwacyjnej dotyczącej przedmiotowego lokalu,

- wszystkie dokumenty, na podstawie których działa oraz wpisy w rejestrze przedsiębiorców są do dnia dzisiejszego aktualne,

- do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana żadna inna zgoda organów Spółki, za wyjątkiem wyżej powołanej uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki,

- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie została wobec niej ogłoszona upadłość oraz nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne, jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do Spółki,
- do dnia dzisiejszego nie zostały zawarte żadne umowy, które ograniczałyby Spółkę w zawarciu niniejszej umowy lub też czyniły umowę bezskuteczną w stosunku do osób trzecich,
- nie mają miejsca jakiejkolwiek przeszkody prawne lub faktyczne uniemożliwiające zawarcie tej umowy, bądź wpływające na bezskuteczność niniejszej czynności prawnej,
- Spółka jest podatnikiem podatku VAT, nie korzystającym ze zwolnienia od tego podatku oraz że niniejsza umowa, a także umowa przeniesienia własności, zawierane będą w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej,
- Spółka nie posiada zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U.2023.1230 t.j. z późn. zm.),
- Spółka nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, stanowiących podstawę do powstania hipoteki przymusowej, stosownie do art. 34 i następne ustawy Ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz.U.2023.2383 t.j. z późn. zm.),
- nieruchomość utworzona z działek nr 1405/2, nr 1402/2, nr 1404/5 i nr 1398/2 w dalszej części niniejszego aktu zwana będzie „**Nieruchomością**”,
- Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać Nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi wieczystej, za wyjątkiem roszczeń o zawarcie umów przeniesienia własności, opisanych powyżej,
- Nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym i rewitalizacji oraz nie leży w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 09.10.2015r. (Dz.U.2021.485 t.j. z późn. zm.),
- Nieruchomość nie znajduje się w Specjalnej Strefie Ekonomicznej,
- Nieruchomość nie znajduje się w terenach rolnych,
- Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej ul. Feliksa Pachla,
- w odniesieniu do Nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe ani administracyjne, nie zostały wydane jakiejkolwiek orzeczenia bądź decyzje, których skutkiem mogłoby być ograniczenie w rozporządzaniu Nieruchomością bądź jej obciążenie,
- nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu tej umowy,
- stan prawny Nieruchomości jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,

- Spółka znajduje się w wyłącznym posiadaniu Nieruchomości,
- granice Nieruchomości są ustalone, nie były przedmiotem sporu, a ich stan prawny jest zgodny z ostatnim spokojnym stanem posiadania,
- Nieruchomość nie jest przedmiotem dzierżawy, nie została nabyta od Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego,
- Spółka prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której realizuje na podstawie powołanej powyżej ostatecznej i niezaskarżonej do sądu administracyjnego decyzji przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wbudowanymi w parterze, z garażem wbudowanym podziemnym, instalacją wewnętrzną na zewnątrz budynku, kanalizacji sanitarnej, rampą, miejscami parkingowymi, układem dróg i chodników, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną na dz. nr 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2 oraz zjazdem z dz. nr 1415/1 przy ul. Feliksa Pachla w Skawinie wraz z rozbiórką istniejących budynków, budynków tymczasowych, likwidacją istniejących instalacji wewnętrznych, infrastruktury technicznej, parkingu oraz przełożeniem i skablowaniem linii energetycznej na działkach inwestycji, na dz. nr 1398/2, 1402/2, 1404/5, 1405/2 w m. Skawina, gmina Skawina”,
- powyższe przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę jednego budynku wielorodzinnego o roboczym nr B1 wraz z infrastrukturą towarzyszącą; budynek będzie składał się z dwóch segmentów A i B, segmenty będą posiadały sześć kondygnacji naziemnych oraz dwie kondygnacje podziemne, w budynku będzie się znajdowało 288 lokali mieszkalnych i 5 lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, a na kondygnacjach podziemnych będzie zlokalizowany garaż podziemny; standard wykończenia budynku stanowi załącznik do prospektu informacyjnego,
- teren wspólny zostanie określony po zakończeniu budowy budynku,
- udziały w Nieruchomości wspólnej zostaną określone po zakończeniu budowy, zgodnie z Ustawą o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (Dz.U.2021.1048 t.j.),
- przedmiotem umowy przeniesienia własności będzie lokal mieszkalny (odrębna własność lokalu),
- do przedmiotowego lokalu będzie przynależeć komórka lokatorska oznaczona nr roboczym,
- pomiar lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem tej umowy i ustalenie jego powierzchni użytkowej, zostanie dokonany zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2022-07, zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, tj.

1) powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²),

2) powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie deweloperskim, na poziomie podłogi,

- lokal mieszkalny zostanie wybudowany zgodnie ze standardem stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego,

- warunki techniczne zgodne ze standardem wykonania i wykończenia przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczące przedmiotowego lokalu winny być spełnione na dzień przeniesienia prawa jego własności na Nabywcę, natomiast odnoszące się do całego budynku, a zwłaszcza do części wspólnych – najpóźniej w dniu przeniesienia na nabywcę prawa własności ostatniego lokalu mieszkalnego; Deweloper nie jest zobowiązany do wykonania w inwestycji czegokolwiek, co nie jest przewidziane w projekcie budowlanym zatwierdzonym pozwoleniem na budowę; Deweloper jest uprawniony do stosowania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie budowlanym zatwierdzonym pozwoleniem na budowę, w szczególności materiałowych w zakresie, w jakim nie będą one miały istotnego wpływu na jakość, funkcjonalność i estetykę inwestycji oraz do wprowadzania innych zmian nie mających wpływu na obniżenie jakości, funkcjonalności i estetyki inwestycji bez uzyskania zgody lub powiadomienia Nabywcy; Deweloper uprawniony jest do wprowadzenia rozwiązań dodatkowych poprawiających jakość, funkcjonalność i estetykę inwestycji w stosunku do standardu przewidzianego w projekcie budowlanym zatwierdzonym pozwoleniem na budowę; ponadto Deweloper uprawniony jest do wprowadzenia istotnych zmian do dokumentacji projektowej, standardu wykonania i wykończenia przedsięwzięcia deweloperskiego w wypadku, gdyby wynikały one z wymagań przewidzianych przepisami prawa, a w szczególności: w orzeczeniach organu administracji architektoniczno - budowlanej, wojewódzkiego konserwatora zabytków lub nadzoru budowlanego oraz pisemnego żądania generalnego wykonawcy inwestycji potwierdzonego przez architekta i inspektora nadzoru i zaakceptowanego przez Dewelopera jako konieczne na gruncie wymagań prawnych,

- prace budowlane dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte w dniu 03.01.2024r., natomiast planowany termin zakończenia robót budowlanych oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie przewidywany jest najdalej do dnia **31.10.2026r.**,

- stosownie do art. 24 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021.1177 z późn. zm.) zwanej dalej „**Ustawą**” został ustalony harmonogram realizacji

przedsięwzięcia deweloperskiego, który został przedstawiony w prospekcie informacyjnym w następujący sposób:

Etap I –

Segment A:

- a) zabezpieczenie i wykonanie wykopu,
- b) Płyta fundamentowa,
- c) Elementy konstrukcyjne stanu „0”,
- d) Zasyp kondygnacji podziemnej,
- e) Stan surowy otwarty części nadziemnej (elementy konstrukcyjne budynku),

- co stanowi **20%** przedsięwzięcia deweloperskiego,

Etap II –

Segment A:

- a) Ściany działowe,
- b) Docieplenie stropu w garażu podziemnym 80%,
- c) Warstwy stropodachu nad ostatnią kondygnacją 80%,
- d) Stolarka zewnętrzna PCV bez osprzętu 90%,
- e) Instalacje elektryczne podtynkowe (okablowanie) 70%,
- f) Tynki wewnętrzne 60%,
- g) Instalacje pod posadzkowe 50%,
- h) Warstwy posadzkowe 20%,
- i) Elewacja 40%,

- co stanowi **15%** przedsięwzięcia deweloperskiego,

Etap III –

Segment A:

- a) Docieplenie stropu w garażu podziemnym 20%/100%,
- b) Stolarka zewnętrzna PCV bez osprzętu 10%/100%,
- c) Instalacje elektryczne podtynkowe (okablowanie) 30%/100%,
- d) Tynki wewnętrzne 40%/100%,
- e) Instalacje pod posadzkowe 50%/100%,
- f) Warstwy posadzkowe 50%/70%,
- g) Elewacja 50/90%,
- h) Instalacje wentylacji 70%,
- i) Montaż osprzętu instalacyjnego 40%,
- j) Balustrady 50%,

Segment B:

- k) Zabezpieczenie i wykonanie wykopu,
- l) Płyta fundamentowa,
- m) Elementy konstrukcyjne stanu „0” 50%,

- co stanowi **15%** przedsięwzięcia deweloperskiego,

Etap IV –

Segment A:

- a) Warstwy posadzkowe 30%/100%,
- b) Elewacja 10/100%,
- c) Instalacje wentylacji 30%/100%,
- d) Wykończenie części wspólnych 100%,
- e) Balustrady 50%/100%,
- f) Posadzka w garażu,
- g) Montaż wind,
- h) Elementy wyposażenia i oznakowania budynku,
- i) Montaż osprzętu instalacyjnego 60%/100%,

Segment B:

- j) Elementy konstrukcyjne stanu „0” 50%/100%,
- k) Zasyp kondygnacji podziemnej 60%,
- l) Stan surowy otwarty części nadziemnej (elementy konstrukcyjne budynku) 20%,

- co stanowi **10%** przedsięwzięcia deweloperskiego,

Etap V –

Segment B:

- a) Zasyp kondygnacji podziemnej 40%/100%,
- b) Stan surowy otwarty części nadziemnej (elementy konstrukcyjne budynku) 80%/100%,
- c) Ściany działowe,
- d) Docieplenie stropu w garażu podziemnym 90%,
- e) Warstwy stropodachu nad ostatnią kondygnacją,
- f) Stolarka zewnętrzna PCV bez osprzętu 90%,
- g) Instalacje elektryczne podtynkowe (okablowanie) 70%,
- h) Tynki wewnętrzne 60%,
- i) Instalacje pod posadzkowe 40%,
- j) Warstwy posadzkowe 25%,
- k) Elewacja 30%,

- co stanowi **20%** przedsięwzięcia deweloperskiego,

Etap VI

Segment B:

- a) Docieplenie stropu w garażu podziemnym 10%/100%,
- b) Stolarka zewnętrzna PCV 10%/100%,
- c) Instalacje podtynkowe 30%/100%,
- d) Tynki wewnętrzne 40%/100%,
- e) Instalacje pod posadzkowe 60%/100%,
- f) Warstwy posadzkowe 75%/100%,
- g) Elewacja 70%/100%,

- h) Wykończenie części wspólnych,
- i) Balustrady,
- j) Posadzka w garażu,
- k) Montaż wind,
- l) Elementy wyposażenia i oznakowania budynku,
- m) Montaż osprzętu instalacyjnego,

Warstwy stropodachu nad garażem,

Zagospodarowanie terenu,

Sieci i przyłącza,

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

- co stanowi **20%** przedsięwzięcia deweloperskiego,

- dla przedmiotowej inwestycji jest prowadzony mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy, zgodnie z powołaną wyżej Umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą z bankiem ING Bank Śląski Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach (zwanym dalej „**Bankiem**”) i Aneks nr 1, a koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera,

- na podstawie umowy zawartej z Bankiem Deweloper wskaże każdemu z nabywców indywidualny rachunek powiązany z rachunkiem powierniczym do dokonywania wpłaty środków tytułem rozliczenia zobowiązań z umowy deweloperskiej (zwany dalej także **Rachunkiem Wirtualnym**), a Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego z nabywców,

- otwarty rachunek powierniczy służy gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego; stosownie do umowy o prowadzenie rachunku powierniczego Bank wypłaci środki z rachunku powierniczego nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego; wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca,

- Bank od każdej wpłaty na Rachunek Wirtualny, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie, wyliczy wartość i pobierze z rachunku bankowego Dewelopera składkę należną na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,

- jeżeli na dzień zawarcia umowy, zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy, opisana wyżej Nieruchomość obciążona będzie hipoteką, Deweloper zobowiązany będzie do przedłożenia przy zawarciu tej umowy stosownego oświadczenia banku obejmującego zgodę na zwolnienie przedmiotu niniejszej umowy z obciążenia wynikającego z hipoteki ustanowionej na rzecz tego banku,
- administratorem danych osobowych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie danych osobowych jest Deweloper.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że pełnomocnictwo, na podstawie którego działa do dnia dzisiejszego nie zostało odwołane ani w inny sposób nie wygasło.

IV. Strona nabywająca oświadcza, że:

- został jej nieodpłatnie doręczony na trwałym nośniku informacji prospekt informacyjny dotyczący wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy wraz z załącznikami,
- zapoznała się z treścią doręzonego jej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- Deweloper przekazał szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno – finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym przedmiotowego lokalu mieszkalnego,
- została poinformowana o możliwości zapoznania się w lokalu Dewelopera z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniami finansowymi za ostatnie dwa lata oraz projektem architektoniczno – budowlanym i oświadcza, iż nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń,
- zapoznała się z wszelkimi dokumentami związanymi z Nieruchomością, będącą przedmiotem tej umowy, jak również z wszelką dokumentacją dotyczącą obiektu, który zostanie wybudowany,
- stan prawny i faktyczny przedmiotu tej umowy jest jej znany i w związku z tym nie wnosi żadnych roszczeń ani zastrzeżeń,
- zapoznała się z planem zagospodarowania terenu obejmującego nieruchomość wspólną oraz planowanymi technologiami wykonania budynku i w związku z tym nie wnosi żadnych zastrzeżeń,
- jest świadoma, iż jej dane osobowe są przetwarzane przez Dewelopera (tj. Administratora danych) w celu niezbędnym do wykonywania postanowień umowy zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) i innymi obowiązującymi przepisami prawa,

- zna zasady dotyczące przetwarzania danych i ochrony prywatności stosowane przez Dewelopera, jednocześnie upoważnia Dewelopera do udostępnienia swoich danych osobowych (w szczególności zawarcia umowy powierzenia danych) każdoczesnym zarządom nieruchomości wspólnej oraz podmiotom wykonującym wszelkie czynności związane z pełnieniem zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i zapewniającym na zlecenie Dewelopera prawidłową realizację niniejszej umowy,
- przyjęła do wiadomości, iż posiada prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo do ich modyfikacji, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z RODO, w szczególności z art. 17 ust. 3 RODO oraz prawo do wniesienia skargi do właściwego organu do spraw ochrony danych osobowych,
- zapoznała się ze szczegółowymi informacjami w tym zakresie znajdującymi się na stronie internetowej Dewelopera pod adresem www.mojaskawina.pl.

..... stan cywilny.

V. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, iż zawierają, w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177) umowę deweloperską, na mocy której Deweloper **zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości budynek oznaczony numerem roboczym B1, a w nim lokal mieszkalny, oznaczony numerem roboczym położony na kondygnacji (..... piętro), znajdujący się w segmencie A/B tego budynku, składający się z – o projektowanej powierzchni użytkowej m², do którego będzie przynależeć komórka lokatorska oznaczona nr roboczym oraz ustanowić odrębną własność** tego lokalu mieszkalnego, z własnością, którego związany będzie udział we współwłasności części wspólnych budynku, nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we współwłasności Nieruchomości, obliczony zgodnie z ustawą o własności lokali, a także **zobowiązuje się przenieść** własność lokalu mieszkalnego, wyżej opisanego, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali **na rzecz**, w zamian za świadczenie pieniężne (Cena) w kwocie brutto, a Nabywca zobowiązuje się spełnić na rzecz Dewelopera powyższe świadczenie pieniężne (Cena) z tytułu nabycia.

VI. Stawający oświadczają, że Cena za lokal mieszkalny zawiera podatek VAT według obecnie obowiązującej stawki 8%.

VII. Wpłaty środków tytułem rozliczenia zobowiązań z niniejszej umowy przez Nabywcę będą dokonywane na mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy – na

indywidualny rachunek techniczny właściwy do wpłat dokonywanych przez Nabywcę (Rachunek Wirtualny) – o numerze

Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego i określona w harmonogramie płatności:

- Kwota w wysokości zł, stanowiąca 20 % Ceny, płatna w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu I Etapu,
- Kwota w wysokości zł, stanowiąca 15 % Ceny, płatna nie wcześniej niż w dniu 31.05.2025r. – w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu II Etapu,
- Kwota w wysokości zł, stanowiąca 15% Ceny, płatna nie wcześniej niż w dniu 31.08.2025 r. – w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu III Etapu,
- Kwota w wysokości zł, stanowiąca 10% Ceny, płatna nie wcześniej niż w dniu 31.10.2025r. – w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu IV Etapu,
- Kwota w wysokości zł, stanowiąca 20% Ceny, płatna nie wcześniej niż w dniu 31.05.2026 r. – w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu V Etapu,
- Kwota w wysokości zł, stanowiąca 20% Ceny, płatna nie wcześniej niż w dniu 31.10.2026r. – w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu VI Etapu.

Deweloper informuje, że do dnia dzisiejszego zakończono już ... Etap przedsięwzięcia deweloperskiego, wobec czego Nabywca zobowiązany jest wpłacić kwotę, która odpowiada% Ceny.

Nabywca zobowiązuje zapłacić Deweloperowi wymagalną na dzień dzisiejszy kwotę w wysokościzł., w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia dzisiejszego. **Lub Deweloper potwierdza odbiór od Nabywcy części kwoty w wysokościzł., która została wpłacona na rachunek Dewelopera na podstawie umowy rezerwacyjnej. Kwota ta zostanie przekazana przez Dewelopera na otwarty rachunek powierniczy w terminie... dni licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, w celu zaewidencjonowania wpłaty na indywidualnym rachunku bankowym Nabywcy, na co Nabywca wyraża zgodę. Nabywca zobowiązuje zapłacić**

Deweloperowi resztę wymagalnej na dzień dzisiejszy kwoty w wysokościzł., w terminie 7 (siedem) dni, licząc od dnia dzisiejszego.

Deweloper poinformuje Nabywcę o zakończeniu kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego za pomocą listu poleconego lub e-mailem, do którego załączone będzie oświadczenie Dewelopera o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Nabywca zobowiązuje się dokonywać wpłat na poczet Ceny w kwotach i terminach zgodnych z harmonogramem płatności.

Za datę wpłat uznaje się datę wpływu środków na wskazanym wyżej rachunku bankowym.

Po wpłacie całej Ceny Deweloper wystawi fakturę VAT, którą wyśle stronie nabywającej, a strona nabywająca wyraża na to zgodę.

Zawarcie umowy przenoszącej własność nastąpi po spełnieniu przez stronę nabywającą wszystkich świadczeń pieniężnych.

VIII. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania lokalu mieszkalnego zgodnie ze standardem wykonania, określającym zakres i standard prac wykończeniowych.

IX. Wysokość Ceny jest ostateczna, z zastrzeżeniem przypadków opisanych poniżej, i wynosizł., wraz z podatkiem VAT według stawki 8 %, na Cenę składają się następujące składniki:

1/ wartość lokalu mieszkalnego, która wynosi i została wyliczona jako iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i ceny jednostkowej 1m² tj. m² x zł,

2/ wartość komórki lokatorskiej, która wynosi,

3/ wartość prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr w garażu podziemnym, która wynosi.....zł,

4/ wartość prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego zewnętrznego nr, która wynosi

Lub

Wysokość Ceny jest ostateczna, z zastrzeżeniem przypadków opisanych poniżej, i wynosizł., wraz z podatkiem VAT według stawki 8 %. Cena została wyliczona jako iloczyn projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i ceny jednostkowej 1m² tj. m² x zł. -----

Cena nie podlega waloryzacji, może ulec zmianie jedynie wskutek:

- zmiany stawki podatku od towarów i usług,

- zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na warunkach opisanych w ustępie X.

X. Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług dotyczącej przedmiotowego lokalu mieszkalnego Cena ulegnie zmianie, w zakresie odpowiadającym zmianie stawki podatku. Jednakże w razie, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług Cena wzrośnie, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Spółkę o zmianie stawki podatku od towarów i usług.

Stawający oświadczają, że Cena przedmiotu umowy może także ulec zmianie w przypadku zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego, w takim przypadku Cena zostanie ustalona w oparciu o projekt lokalu mieszkalnego i obmiary w nim dokonane, z tym zastrzeżeniem, że:

- a) zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nieprzekraczająca 2,5% (dwa i pięć dziesiątych procent), nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń Nabywcy i nie daje prawa Nabywcy do odstąpienia od tej umowy;
- b) przy zmianie całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przekraczającej 2,5% – Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od tej umowy, w terminie 30 (trzydzieści) dni licząc od dnia zawiadomienia go przez Dewelopera o tej zmianie.

W przypadku opisanym w punkcie a), a także braku odstąpienia od umowy w przypadku opisanym w punkcie b) Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty Ceny ustalonej w oparciu o ostateczny metraż lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że w przypadku powierzchni większej Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, a w przypadku powierzchni mniejszej do otrzymania zwrotu nadpłaconej tytułem Ceny, kwoty.

XI. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku:

1. jeżeli niniejsza Umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;
2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;
3. jeżeli Deweloper nie doręczył 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 niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;
6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, 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 lub 2 Ustawy;
9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;
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 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

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

W przypadku, o którym mowa w pkt 6 przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120- (stu dwudziesto-) dniowy termin na przeniesienie prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, przy czym Deweloper zapłaci wówczas Nabywcy karę umowną w wysokości 2% (dwa procent) ogólnej ceny brutto określonej w niniejszej umowie.

W przypadku, o którym mowa wyżej w pkt 6 w razie nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 20 zł (słownie: dwadzieścia 00/100) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu przewidzianego na zawarcie umowy przenoszącej własność do dnia jej zawarcia, nie wyższą niż 0,5% (pół procent) Ceny.

W każdym przypadku Nabywca może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

W przypadku, o którym mowa w pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

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

W przypadku, o którym mowa w pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

Oświadczenie woli strony nabywającej o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

XII. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku:

1. niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
2. niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn opisanych powyżej, strona nabywająca wyraża niniejszym zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego i upoważnia Dewelopera do złożenia stosownego wniosku.

XIII. 1/ W razie odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera lub Nabywcę w przypadkach wskazanych w niniejszej umowie, Deweloper zwróci Nabywcy niezwłocznie wszystkie wpłacone przez niego na poczet Ceny kwoty, w wysokości nominalnej, przelewem na rachunek bankowy, z którego nastąpiła wpłata środków przez Nabywcę lub na inny rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę na piśmie, z tym, że jeśli od umowy odstąpi Nabywca, Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny dopiero po otrzymaniu pisemnego oświadczenia Nabywcy zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia

o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

2/ W razie gdy od umowy odstąpi Deweloper, w sytuacji opisanej w ust XII pkt 2, Nabywca będzie zobowiązany zapłacić Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% ogólnej ceny brutto określonej w niniejszej umowie. Nabywca wyraża zgodę, aby kwota należnej kary umownej została potrącona przez Dewelopera ze środków podlegających zwrotowi na rzecz Nabywcy, tj. została wypłacona Deweloperowi ze środków zgromadzonych na rachunku powierniczym i stanowi to jednocześnie dyspozycję dokonania takiej wypłaty, w opisanym wyżej przypadku.

3/ W przypadku wystąpienia po stronie Nabywcy opóźnienia, co do terminowego dokonania płatności, określonych w niniejszej umowie, Deweloperowi przysługiwać będzie prawo naliczenia odsetek za opóźnienie, w wysokości odsetek ustawowych.

XIV. Odbiór lokalu mieszkalnego nastąpi w terminie do 31.05.2027r. Strona nabywająca zostanie wezwana pisemnie przez Dewelopera do dokonania odbioru lokalu. Deweloper wyznaczy jednocześnie termin odbioru lokalu, a wezwanie do odbioru zostanie dokonane listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, zostanie przekazane przez Dewelopera osobiście lub wysłane na adres e-mail, na co Nabywca wyraża zgodę. Termin odbioru zostanie określony do 14 (czternaście) dni, licząc od dnia wysłania listu, e-maila lub licząc od dnia, w którym strona nabywająca potwierdzi osobiste odebranie wezwania. W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Nabywcę którejkolwiek z wymagalnych rat Ceny, odbiór lokalu ulegnie przesunięciu do czasu ich uiszczenia. Dopiero po ich uiszczeniu Deweloper dokona zawiadomienia Nabywcy, o odbiorze lokalu.

Odbiór lokalu zostanie przeprowadzony w obecności Nabywcy. Z odbioru zostanie sporządzony protokół, do którego strona nabywająca może zgłosić zastrzeżenia i wady lokalu. Deweloper zobowiązuje się w terminie 14 (czternaście) dni, licząc od dnia podpisania protokołu, doręczyć stronie nabywającej oświadczenie o uznaniu lub o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach.

Deweloper zobowiązuje się w terminie 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru, usunąć uznane wady lokalu, jednocześnie strony postanawiają, że jeżeli, pomimo zachowania przez Dewelopera należytej staranności, uznane wady nie zostaną usunięte w powyższym terminie, Deweloper może wskazać inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym albo nie

wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.

Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i gdy Deweloper odmówi uznania jej w protokole.

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, o którym mowa powyżej, stosuje się przepisy art. 41 ust. 6-8 Ustawy.

W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy art. 41 ust. 2-9 Ustawy.

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.

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 w art. 41 ust. 13 Ustawy.

Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego są uregulowane w art. 41 Ustawy ust. 16-18.

Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 4-8 Ustawy stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

XV. Z dniem odbioru lokalu Nabywca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością wspólną, a także wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z wydanego lokalu, w szczególności zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów dostawy i zużycia wszelkich mediów do lokalu, jak również do Nieruchomości wspólnej w części przypadającej na lokal.

Zarząd Nieruchomością wspólną sprawowany będzie według zasad wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2018.716 t.j. z późn. zm.).

XVI. Strony ustalają termin zawarcia umowy przeniesienia własności, najdalej do dnia 31.05.2027r. po dokonaniu odbioru lokalu mieszkalnego, który to odbiór nastąpi:

- po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- po zapłacie przez stronę nabywającą wszystkich świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera.

XVII. Strony podają następujące adresy dla doręczeń korespondencji we wszelkich sprawach wynikających z niniejszej umowy oraz adresy e-mailowe:

1/ Deweloper – Kraków (30-348) ul. Bobrzyńskiego nr 12, e-mail: biuro@mojaskawina.pl

2/ strona nabywająca – , e-mail

W przypadku zmiany adresów podanych w niniejszym ustępie, każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o nowym adresie, za pomocą listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, osobiście lub w inny sposób, umożliwiający jednoznaczne stwierdzenie otrzymania powiadomienia przez drugą stronę.

XVIII. 1/ Stawający postanawiają, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, zostanie dokonany podział do korzystania (quoad usum), z Nieruchomości wspólnej zgodnie z którym zostaną przyznane uprawnienia do wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania, ze wskazanych przez Dewelopera części Nieruchomości wspólnej, na zasadach według swobodnego uznania Dewelopera (miejsca postojowe, ogródki, balkony, tarasy itp.).

2/ Strony postanawiają, że każdoczesnemu właścicielowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego przysługiwać będzie:

- prawo wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania z miejsca postojowego, zlokalizowanego na zewnątrz budynku, oznaczonego numerem roboczym ,
- prawo wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania z miejsca postojowego, zlokalizowanego w garażu podziemnym, oznaczonego numerem roboczym ,
- prawo wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania z balkonu/balkonów/tarasu przylegającego do przedmiotowego lokalu o projektowanej powierzchnim²,
- prawo wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania zogródka przylegającego do przedmiotowego lokalu o projektowanych powierzchnim².

3/ Stawający postanawiają, że prawo do wyłącznego dysponowania wyżej opisanymi elementami części Nieruchomości wspólnej (miejsca postojowe, ogródki, balkony,

tarasy itp.), należeć będzie do Dewelopera, z wyłączeniem tych elementów, które zostaną przyznane Stronie nabywającej.

4/ Stawający postanawiają, że Nabywcom lokali usługowych przysługiwać będzie prawo wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, wskazanych i oznaczonych na rzucie hali garażowej, z przeznaczeniem na montaż jednostki zewnętrznej klimatyzatora, służącej wyłącznie obsłudze danego lokalu usługowego.

5/ Strony postanawiają, że Nabywca złoży w umowie przeniesienia własności oświadczenie wchodzące w skład umowy o podział Nieruchomości wspólnej do korzystania oraz udzieli Deweloperowi i osobie przez nią wskazanej, pełnomocnictwa do zawarcia umów, o podział do korzystania (quoad usum) z Nieruchomości wspólnej do zawarcia umowy zmieniającej umowę o podział do korzystania, z zastrzeżeniem, iż pełnomocnik będzie mógł być drugą stroną dokonywanej czynności prawnej, będzie mógł reprezentować inne strony dokonywanej czynności prawnej oraz będzie umocowany do udzielania dalszych pełnomocnictw.

6/ Strony postanawiają, że Nabywca w umowie przeniesienia własności wyrazi zgodę na to, aby każdorazowi właściciele wyodrębnionych lokali w budynkach wybudowanych w ramach niniejszej inwestycji, uprawnieni byli do zmiany w zakresie przysługujących im praw do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych, bez naruszania praw przysługujących innym współwłaścicielom Nieruchomości Wspólnej – umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, bez dodatkowej zgody pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób, że prawo do korzystania z tych miejsc postojowych, otrzyma którykolwiek z pozostałych właścicieli wyodrębnionych lokali w budynkach wybudowanych w ramach niniejszej inwestycji.

7/ Nabywca przyjmuje do wiadomości, że nie będzie mógł korzystać z ogródka w sposób, który mógłby zagrażać konstrukcji stropu czy szczelności powłok izolacyjnych, a w szczególności Nabywca nie będzie uprawniony do dokonywania żadnych nasadzeń, których system korzeniowy mógłby czynić szkody w stanie istniejącym po zakończeniu inwestycji, jak również nie będzie uprawniony do budowania oczek wodnych, a w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej Nabywca będzie ponosić wszelkie koszty związane z naprawami i przywróceniem stanu poprzedniego. *tylko parter*

XIX. A/ Deweloper zastrzega sobie możliwość ustanowienia na Nieruchomości, służebności gruntowych lub służebności przesyłu dotyczących przeprowadzenia wszelkich mediów oraz dostępu do stosownych instalacji w celu ich konserwacji, usuwania awarii, remontów i modernizacji, w tym w szczególności na rzecz TAURON Dystrybucja S.A. oraz

Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A., które to służebności konieczne będą do realizacji oraz późniejszej eksploatacji budynku, a także praw użytkowania oraz do ujawnienia tych praw w księdze wieczystej, a Nabywca wyraża na to zgodę i nie wnosi w związku z tym żadnych roszczeń, ani zastrzeżeń, jednocześnie zobowiązuje się, w umowie przeniesienia własności udzielić Spółce oraz osobie przez nią wskazanej stosownego pełnomocnictwa w tym zakresie, a także pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń i dokonywania wszelkich czynności w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym również w ramach wszelkich postępowań sądowych i administracyjnych.

B/ Deweloper zastrzega sobie prawo do dokonania podziału geodezyjnego Nieruchomości w celu wydzielenia działek drogowych, zbycia tychże działek drogowych na rzecz Gminy Skawina, odłączenia działek drogowych, które nie będą stanowiły nieruchomości wspólnej, do odrębnej księgi wieczystej, bez przenoszenia roszczeń Nabywcy, na co Nabywca wyraża zgodę. Deweloper dopuszcza także możliwość, wydzielenia z Nieruchomości działek, w celu poszerzenia istniejącej drogi, które zostaną wywłaszczone przez Gminę Skawina. W związku z powyższym Nabywca **wyraża zgodę na odłączenie działek drogowych lub działek, które zostały wydzielone na poszerzenie istniejącej drogi, powstałych w wyniku podziału Nieruchomości, do odrębnej księgi wieczystej bez przenoszenia roszczenia wpisanego na jego rzecz do nowozakładanej lub istniejącej księgi wieczystej (roszczenie Nabywcy będzie widniało jedynie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości utworzonej z działki, na której zostanie wybudowany budynek, w którym będzie się znajdował lokal Nabywcy).**

C/ Na wypadek gdyby Deweloper podjął decyzję o finansowaniu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego z kredytu bankowego, Deweloper zastrzega sobie prawo do wpisania w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie takiego kredytu i jednocześnie zobowiązuje się, uzyskać zgodę wierzyciela hipotecznego na zbycie przedmiotu umowy w stanie wolnym od hipotek lub na wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych albo wyłączenie ich spod zabezpieczenia – pod warunkiem uprzedniego uregulowania przez Nabywcę całej Ceny wskazanej w niniejszym akcie; przedmiot umowy będzie przenoszony na Nabywcę w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych pod warunkiem zapłaty kwot Ceny wskazanych w niniejszym akcie.

D/ Deweloper zastrzega, że w lokalach usługowych, znajdujących się na parterze budynku wybudowanego w ramach niniejszej inwestycji, będzie prowadzona działalność gospodarcza przez osoby trzecie, sprzedaż artykułów spożywczych i alkoholu, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się udzielić na powyższe stosownej zgody w umowie

ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie przeniesienia własności. Wspólnota mieszkaniowa, bezpośrednio po swym powstaniu, podejmie uchwałę o wyrażeniu zgody na prowadzenie w wyżej wymienionych lokach opisanej wyżej działalności w tym na sprzedaż alkoholu.

XX. Strona nabywająca oświadcza, że w umowie przeniesienia własności udzieli Deweloperowi (Spółce pod firmą EPOL Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi), pełnomocnictwa do czynności prawnych zmierzających do zrealizowania procesów inwestycyjnych prowadzonych przez Spółkę na Nieruchomości, a w szczególności do:

- występowania przed wszystkimi organami administracji publicznej w postępowaniach administracyjnych zmierzających do uzyskania stosownych, wymaganych przepisami prawa decyzji i zezwoleń na realizację inwestycji,
- dysponowania nieruchomościami na cele budowlane dla realizacji inwestycji,
- ustanowienia odrębnej własności lokali, zmiany ustanowienia odrębnej własności lokali, w budynkach, które zostały wybudowane lub zostaną wybudowane,
- dzielenia, łączenia lokali,
- zmiany wysokości udziałów we współwłasności części wspólnych nieruchomości przynależnych do lokali, które zostały lub zostaną wydzielone w budynkach, które zostały wybudowane lub zostaną wybudowane,
- dokonania podziału geodezyjnego i scalenia działek dotyczących inwestycji, odbioru wszelkich dokumentów geodezyjnych związanych z dowolnymi działkami,
- dokonywania dowolnego podziału do korzystania lub zmiany podziału do korzystania (quoad usum), na warunkach wg uznania pełnomocnika, jednakże w sposób nie naruszający praw przyznanych stronie nabywającej,
- podpisywania stosownych aktów notarialnych, negocjowania warunków umów,
- zarządu i administracji Nieruchomością,
- ustanawiania w związku z realizacją inwestycji służebności gruntowych, służebności przesyłu lub praw użytkowania dotyczących Nieruchomości lub działek powstałych w wyniku jej podziału, na rzecz dowolnych osób prawnych lub fizycznych,
- dokonywania wszelkich innych czynności dotyczących przedmiotowego zakresu tego pełnomocnictwa (łącznie z prawem głosowania nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku w powyższym zakresie bez konieczności formalnego zwoływania zebrania tej wspólnoty),

- występowania przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, organami administracji publicznej i innymi instytucjami, składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień i zapewnień, odbioru dokumentów, prowadzenia korespondencji,
- występowania przed wszelkimi organami administracji rządowej i samorządowej, wszelkimi urzędami, sądami, dostawcami mediów telekomunikacyjnych, dostawcami innych mediów, w tym zakładem energetycznym, zakładem gazowniczym, przed Poczta Polską i innymi operatorami pocztowymi, właściwym Urzędem Skarbowym, administracjami budynków, dowolną firmą ubezpieczeniową, wszystkimi innymi osobami prawnymi, a także wobec osób fizycznych, do odwoływania się od niekorzystnych decyzji i orzeczeń tych władz,
- podpisywania pism oraz do składania wszelkich oświadczeń, wniosków, wyjaśnień i zapewnień i do wszelkich czynności jakie w związku z wykonaniem niniejszego pełnomocnictwa okażą się konieczne i niezbędne.

Pełnomocnik będzie mógł być drugą stroną czynności prawnych, będzie mógł reprezentować wszystkie strony dokonywanych czynności prawnych oraz że będzie mógł ustanawiać dalszych pełnomocników w zakresie niniejszego umocowania, pełnomocnik będzie mógł również odwoływać ustanowionych pełnomocników.

XXI. Deweloper w wykonaniu obowiązku informacyjnego przewidzianego zgodnie z przepisami 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, nałożonego postanowieniami Umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper w imieniu ING Banku Śląskiego S.A. przedstawia zasady przetwarzania przez Bank danych osobowych Nabywcy, które zamieszczone są w dokumencie „Informacja administratora danych osobowych sporządzona na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO), którego odbiór Nabywca potwierdza.

XXII. Strony oświadczają, że w czasie pomiędzy doręczeniem stronie nabywającej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu lub załączników.

XXIII. Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponoszą strony w częściach równych, w tym koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności ponosi strona nabywająca.

XXIV. Strona nabywająca oświadcza, że zapoznała się z treścią niniejszej umowy przed jej podpisaniem oraz że jest ona dla niej zrozumiała, a zawarte w niej postanowienia nie budzą jej wątpliwości i w takim stanie wyraża na nią zgodę.

XXV. Stawający oświadczają, że mieli możliwość zapoznania się w siedzibie tut. Kancelarii, zapoznali się, a Notariusz dodatkowo przekazał im treść – informacji wskazanych w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) i wyrażają zgodę na to, aby administratorem ich danych osobowych byli notariusze Magdalena Lejman, Konrad Wygona oraz Maciej Łuczak.

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.).

Notariusz dokonał weryfikacji numerów PESEL, stawających – numery te nie są zastrzeżone.

XXVI. Notariusz poinformował o skutkach prawnych zawarcia niniejszej umowy, o skutkach prawnych ujawnienia roszczenia z niej wynikającego w księdze wieczystej, jak również o stosownych przepisach ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy z dnia 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ustawy z dnia 29.08.2014r. o charakterystyce energetycznej budynków, a także o skutkach prawnych zawarcia umowy o podział Nieruchomości wspólnej do korzystania oraz o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także o art. 626¹⁰ kodeksu postępowania cywilnego, stanowiącego o możliwości zrzeczenia się zawiadomienia o dokonany wpisie przez uczestników postępowania, dotyczącego czynności, z którą wiąże się wpis.

XXVII. Nabywca **wnosi**, aby 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 obejmującego żądanie, aby Sąd Rejonowy w Wieliczce V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie w dziale III księgi wieczystej **KR3I/00024118/6** wpisał roszczenie o wybudowanie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym w budynku nr **B1**,

segment **A** i przeniesienie własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, na rzecz

XXVIII. Pobrano tytułem wynagrodzenia za dokonanie usługi notarialnej na podstawie §§ 1, 2, 3, 6, 7 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. /Dz.U. 2020 poz. 1473 t.j. z późn. zm./ oraz ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004r. /Dz.U. 2022 poz. 931 t.j. z późn. zm./, kwotęzł., w tym 23 % VAT – zł.

Notariusz poinformował, że od złożenia wniosku o wpis, zgodnie z żądaniem złożonym w niniejszym akcie, należne będą:

- taksa notarialna za dokonanie usługi notarialnej na podstawie § 16 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. / Dz.U. 2020 poz. 1473 t.j. z późn. zm./ oraz ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11.03.2004r., / Dz.U. 2022 poz. 931 t.j. z późn. zm./ w kwocie 246zł. w tym 23 % VAT – 46zł.,
- opłata sądowa – na podstawie art. 43 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005r. / Dz. U. z 2022 r. poz. 1125/ w kwocie 150zł, która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Akt odczytano, przyjęto i podpisano.