

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku / .2024 r./, w KANCELARII NOTARIALNEJ w Kłodzku, przy ulicy Okrzei numer 4, przed notariuszem Patrycją RUTKOWSKĄ stawili się: -----

1/ PAULINA JOANNA WYSZOGRODZKA, używająca imienia „PAULINA”, córka Henryka i Lucyny, PESEL 86101002749, posiadająca dowód osobisty o numerze: DFC 574873, ważny do dnia 10.08.2032 roku,--- zamieszkała 57-514 Międzygórze, ulica Śnieżna numer 4a----- działająca w imieniu spółki SKOMAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bardzie, -----  
/adres spółki: 57-256 Bardo, ulica Kolejowa numer 20 lokal 3/,-----  
wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, **pod numerem KRS: 0000545165**, -----  
**jako PEŁNOMOCNIK – na podstawie:** -----

\* \* pełnomocnictwa udzielonego Jej przez Zarząd Spółki - aktem notarialnym z dnia 11.09.2024 roku, za Repertorium A numer 6461/2024 Kancelarii Notarialnej w Kłodzku Notariusza Patrycji Rutkowskiej oraz  
\* Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym - stan na dzień -  
.2024 roku,-----

**REGON SPÓŁKI: 360899250**, -----  
**NIP SPÓŁKI: 8982210305**, -----  
**adres do doręczeń: 57-256 Bardo, ulica Kolejowa numer 20 lokal 3**, -----  
i zapewnia, że: -----

powyższe pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane oraz -----  
- reprezentacja w spółce pod firmą SKOMAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bardzie oraz jej sposób nie uległy zmianie od dnia sporządzenia informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców oraz że reprezentowana przez PAULINĘ WYSZOGRODZKĄ Spółka nie jest w upadłości ani likwidacji, ani nie został złożony żaden wniosek o ogłoszenie jej upadłości, a ponadto oświadczają, że do zawarcia niniejszej umowy zostały spełnione wszelkie wymogi wynikające z przepisów obowiązującego prawa oraz umowy spółki. -----  
zwana dalej „Deweloperem” lub „Spółką” . -----

2/ , -----

Zwany/zwani dalej "Nabywcą",-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych, powołanych przy nazwiskach.-----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### §1

#### DEFINICJE

Strony ustalają, iż stosowane w niniejszej umowie definicje winny być rozumiane w następujący sposób:-----

**1. Nieruchomość** – niezabudowana działka gruntu nr 3/6 (*trzy łamane przez sześć*), /AM-2/, o obszarze **0,2120 ha** położona w **Kłodzku, przy ulicy Letniej**, Gmina Kłodzko – miasto, obręb ewidencyjny 0001, Zagórze, powiat kłodzki, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem **KW SW1K/00106243/7**, będącą własnością spółki pod firmą **SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bardzie**.-----

Działka nr 3/6 powstała z podziału działki nr 3 (*trzy*), o powierzchni 2,0642 ha (*dwa hektary sześćset czterdzieści dwa metry kwadratowe*) na mocy ostatecznej decyzji nr 1/2021 Burmistrza Miasta Kłodzka, z dnia 04.02.2021 r.-----

Na działce nr 3/6 została rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem podziemnym; -----

**2. Przedsięwzięcie Deweloperskie** – przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt. 7 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, opisane w §2 ust.3c tej Umowy;-----

**3. Budynek** – oznacza budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanym garażem podziemnym, który zostanie wybudowany na Nieruchomości tj. działce gruntu zabudowanej budynkiem **H**, w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, oznaczony na **załączniku nr 2** symbolem **H**, przy czym Budynek składać się będzie z 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, w których zaplanowano parking podziemny o **35 Miejscach Postojowych oraz 14 Komórkach Lokatorskich**. Projektowana **liczba lokali mieszkalnych** wynosić będzie **62**, **projektowana liczba lokali niemieszkalnych/usługowych znajdujących się na parterze budynku wynosić będzie 7**. Pozostałe istotne cechy Budynku – tj. technologia wykonania, standard prac wykończeniowych Nieruchomości Wspólnej, media dostępne w Budynku – określa **Załącznik nr 3** do Umowy; -----

**4. Lokal Mieszkalny** - oznacza lokal mieszkalny, oznaczony symbolem projektowym **H** usytuowany na kondygnacji nadziemnej (      piętro) Budynku nr H, składający się z:      o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej      **m<sup>2</sup>**.-----

Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy;-----

**5. Lokal Niemieszkalny** - oznacza lokal niemieszkalny (parking podziemny), usytuowany na 1 kondygnacji podziemnej Budynku nr H o projektowanej powierzchni użytkowej m<sup>2</sup>, który zostanie wyodrębniony z Nieruchomości i założona zostanie nowa księga wieczysta.-----

W Lokalu Niemieszkalnym znajdować się będzie **Miejsce Postojowe** oznaczone numerem , oraz komórka lokatorska oznaczona numerem \_K, a przylegająca do miejsca postojowego usytuowane na 1 kondygnacji podziemnej, z którego to miejsca i komórki Nabywca będzie korzystać - z wyłączeniem innych współwłaścicieli lokali - w ramach przysługującego Jemu udziału w prawie współwłasności Lokalu Niemieszkalnego.-----

Sposób korzystania z Miejsca Postojowego oraz Komórki Lokatorskiej zostanie ustanowiony w umowie przeniesienia własności.-----

Rzut kondygnacji Lokalu Niemieszkalnego z zaznaczeniem Miejsc Postojowych stanowi **Załącznik nr 8** do Umowy;-----

**6. Droga dojazdowa** – działka gruntu nr 3/3, o obszarze **0,6920 ha** (sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia metrów kwadratowych), położona w Kłodzku, obręb ewidencyjny 0001, Zagórze, objęta księgą wieczystą KW numer **SW1K/00106240/6**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku.-----

Działka nr 3/3 powstała z podziału działki nr 3 (trzy), o powierzchni 2,0642 ha (dwa hektary sześćset czterdzieści dwa metry kwadratowe) na mocy ostatecznej decyzji nr 1/2021 Burmistrza Miasta Kłodzka, z dnia 04.02.2021 r.-----

Dostęp do drogi publicznej dla działki nr 3/6 będzie poprzez działkę nr 3/3 (w której Nabywcy nabędą udziały) oraz działkę nr 3/1, która stanowi własność Gminy Miejskiej Kłodzko – zgodnie z decyzją nr 1/2021 Burmistrza Miasta Kłodzka, z dnia 04.02.2021 r.-----

**7. Taras widokowy/balkon/loggia** – tarasy/balkony/loggie wchodzące w skład części wspólnych nieruchomości, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez nabywców lokali, do których te tarasy/balkony/loggie przylegają, poprzez ustanowienie zgodnego sposobu do korzystania w ramach przysługujących udziałów w nieruchomości wspólnej.-----

Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem Tarasów/balkonów/loggii stanowią **Załącznik nr 9** do Umowy;-----

**8. Nieruchomość Wspólna** - ma znaczenie przypisane w art. 3 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali, co oznacza, że własność działki gruntu, na której znajdować się będzie opisany powyżej Budynek, jak również części Budynku (m.in. fundamenty, elementy konstrukcyjne Budynku, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje, ciągi komunikacyjne, klatki schodowe, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia techniczne, tarasy, balkony) i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowić będą przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w Budynku;-----

9. **Udział w Nieruchomości Wspólnej** – oznacza udział, który zostanie wyliczony na zasadach określonych w art. 3 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali;-----
10. **Ustawa o Własności Lokali** – ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 568 z późn. zm.);-----
11. **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, -----
12. **Prospekt Informacyjny** – prospekt informacyjny w rozumieniu art. 20 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, opisany w § 2.3, 2.12 tej Umowy;-----
13. **Przedmiot Umowy** – rozumiany łącznie odpowiednio jako własność oraz prawo do wyłącznego korzystania z:-----
- a. Lokalu Mieszkalnego wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, -----
- b. udziału 1/289 części w drodze dojazdowej, wyliczonego odpowiednio do ilości lokali, -----
- c. -----

## §2.

### OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

1. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Spółka jest:-----
- właścicielem niezabudowanej działki gruntu nr 3/6, o obszarze **0,2120 ha** położonej w Kłodzku, przy **ulicy Letniej**, Gmina Kłodzko-miasto, obręb ewidencyjny 0001, Zagórze, objętej księgą wieczystą KW numer **SW1K/00106243/7**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz-----
- współwłaścicielem niezabudowanej działki gruntu nr 3/3, o obszarze **0,6920 ha** (*sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia metrów kwadratowych*), położonej w Kłodzku, przy ulicy Letniej, Gmina Kłodzko-miasto, obręb ewidencyjny 0001, Zagórze, objętej księgą wieczystą KW numer **SW1K/00106240/6**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczystych – stanowiącej drogę wewnętrzną, -----
2. Nadto PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że:-----
- w dziale I-O księgi wieczystej SW1K/00106243/7 widnieje wzmianka dotycząca sprostowania oznaczenia/ obszaru nieruchomości DZ. KW. / SW1K / 11447 / 24 / 1 - 2024-09-18, 09:49:31 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI z dnia 18.09.2024 roku – a dotycząca inwentaryzacji powykonawczej dla części działki 3/3, która do dnia dzisiejszego nie została rozpoznana,-----
- w dziale I-Sp księgi wieczystej SW1K/00106243/7 wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: -----

„na czas nieokreślony nieodpłatna i bez żadnych ograniczeń służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 2/127 objętą księgą wieczystą kw. nr SW1K/00104641/3 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela działki nr 3/6 (podział działki nr 3) objętą niniejszą księgą wieczystą.”, -----

- w dziale III księgi wieczystej SW1K/00106243/7 wpisane są ograniczone prawa rzeczowe o treści: -----

a/ „na czas nieokreślony nieodpłatna i bez żadnych ograniczeń służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 3/6 (podział działki nr 3) objętą niniejszą księgą wieczystą na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela działki nr 2/127 objętą księgą wieczystą kw. nr SW1K/00104641/3.”, -

b/ „odpłatna bezterminowa służebność przesyłu za jednorazowym wynagrodzeniem na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. 31-035 Kraków, ul. podgórska 25a oddział w Wałbrzychu, ul. Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych i jej następców prawnych - polegająca na:-----

a) prawie posadowienia, funkcjonowania, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy i korzystania z wyżej wymienionych urządzeń elektroenergetycznych oraz ich likwidacji,-----

b) prawie dokonywania przez Tauron Dystrybucja S.A. lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt. a), polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, usuwaniu awarii i jej skutków oraz wydrzewień i wykarczowań, a także innych niezbędnych prac,-

c) prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu), pracowników Tauron Dystrybucja S.A. oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia Tauron Dystrybucja S.A., wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych,

d) powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich.” – wpisana na rzecz TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 230179216, -----

c/ „na czas nieokreślony nieodpłatna i bez żadnych ograniczeń służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 3/6 (podział działki nr 3) objętą niniejszą księgą wieczystą pasem ziemi o szerokości 7,5 m zaznaczonym na

załączniku nr 1 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela działki nr 2/83 objętą księgą wieczystą kw. nr SW1K/00065983/6.", -----

d/ „nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu do korzystania z obiektu (gruntu oraz posadowionym na nim budynku), w zakresie polegającym na prawie do budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy i zgodnie z ich przeznaczeniem, a także stałego i niezwłocznego dostępu do obiektu (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonywania czynności związanych z wykonaniem prac, o których mowa powyżej co do urządzeń telekomunikacyjnych, infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci.” na rzecz ORANGE POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 012100784,-----

- wzmianka dotycząca wpisu roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, która do dnia dzisiejszego nie została rozpoznana,-----

- dział IV księgi wieczystej KW numer SW1K/00106243/7 nie zawiera żadnych wpisów, -----

**- w dziale I-O księgi wieczystej KW numer SW1K/00106240/6 wpisana jest wzmianka z dnia 18.09.2024 roku o numerze DZ. KW. / SW1K / 11444 / 24 / 1 - 2024-09-18, 09:36:32 – a dotycząca SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI - która do dnia dzisiejszego nie została rozpoznana,-----**

**- w dziale I-Sp księgi wieczystej KW numer SW1K/00106240/6 wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: -----**

„na czas nieokreślony nieodpłatna i bez żadnych ograniczeń służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr 2/127 objętą księgą wieczystą kw. nr SW1K/00104641/3 na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela działki nr 3/3 (podział działki nr 3) objętą niniejszą księgą wieczystą.”, -----

„nieodpłatna służebność gruntową (droga konieczna) nieograniczona w czasie, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działki gruntu o numerach: 2/132, 2/133, 2/134 oraz 2/135 o łącznej pow. 5,5130 ha objętej księgą wieczystą KW numer SW1K/00065983/6 - w celu dostępu do drogi publicznej dla działki nr 3/3, w tym do wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego dostępu na rzecz każdorazowego właściciela, współwłaściciela i posiadacza działki gruntu numer 3/3 o powierzchni 0,6920 ha, położonej w Kłodzku, przy ulicy Letniej, Gmina Kłodzko-Miasto, Obręb 0001 Zagórze, objętej niniejszą księgą wieczystą” oraz -

- „ nieodpłatna służebność gruntowa (droga konieczna) nieograniczona w czasie, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu o numerze: 2/60 o powierzchni 1,0349 ha objętej księgą wieczystą SW1K/00106244/4 w tym do wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego

dostępu na rzecz każdorazowego właściciela, współwłaściciela i posiadacza działki gruntu numer 3/3 o pow. 0,6920 ha położonej w Kłodzku, przy ulicy Letniej, Gmina Kłodzko-Miasto, obręb 0001 Zagórze, objętej niniejszą księgą wieczystą”, -----

- w dziale II **księgi wieczystej SW1K/00106240/6** zamieszczone są wzmianki dotyczące zbycia udziałów w nieruchomości na rzecz osób fizycznych, a niedotyczące przedmiotu niniejszej umowy, -----

- **w dziale III księgi wieczystej SW1K/00106240/6** wpisane są ograniczone prawa rzeczowe o treści: -----

**a/** „NA CZAS NIEOKREŚLONY NIEODPŁATNA I BEZ ŻADNYCH OGRANICZEŃ SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 3/3 (PODZIAŁ DZIAŁKI NR 3) OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB WSPÓŁWŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 2/127 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR SW1K/00104641/3”, -----

**b/** „ODPŁATNA BEZTERMINOWA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU ZA JEDNORAZOWYM WYNAGRODZENIEM NA RZECZ TAURON DYSTRYBUCJA S.A. 31-035 KRAKÓW, UL. PODGÓRSKA 25A ODDZIAŁ W WAŁBRZYCHU, UL. WYSOCKIEGO 11, 58-300 WAŁBRZYCH I JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH - POLEGAJĄCA NA:-----

A) PRAWIE POSADOWIENIA, FUNKCJONOWANIA, EKSPLOATACJI, REMONTÓW, BUDOWY, PRZEBUDOWY I KORZYSTANIA Z WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH ORAZ ICH LIKWIDACJI,-----

B) PRAWIE DOKONYWANIA PRZEZ TAURON DYSTRYBUCJA S.A. LUB OSOBY DZIAŁAJĄCE W JEGO IMIENIU CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ PRAW OKREŚLONYCH W PKT. A), POLEGAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI NA DOKONYWANIU OGLĘDZIN, PRZEGLĄDÓW, KONTROLI, POMIARÓW, NAPRAW, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, DEMONTAŻU, ROZBIÓRKI, WYMIANY, ODBUDOWY, USUWANIU AWARII I JEJ SKUTKÓW ORAZ WYDRZEWIEŃ I WYKRZEWIEŃ, A TAKŻE INNYCH NIEZBĘDNYCH PRAC,-----

C) PRAWIE CAŁODOBOWEGO, NIEUTRUDNIONEGO DOSTĘPU (WEJŚCIA, WJAZDU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, DOJŚCIA, DOJAZDU), PRACOWNIKÓW TAURON DYSTRYBUCJA S.A. ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW DZIAŁAJĄCYCH Z UPOWAŻNIENIA TAURON DYSTRYBUCJA S.A., WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM, DO PRZEDMIOTOWYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, -----

D) POWSTRZYMYWANIU SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, POSIADACZY I UŻYTKOWNIKÓW NIERUCHOMOŚCI OD DZIAŁAŃ, KTÓRE UTRUDNIŁYBY LUB UNIEMOŻLIWIŁYBY DOSTĘP DO WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ORAZ DOKONYWANIA NASADZEŃ DRZEW I KRZEWÓW, UMIESZCZANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INNEGO ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, ZAGRAŻAJĄCEGO FUNKCJONOWANIU URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, A TAKŻE OD INNYCH DZIAŁAŃ W JAKIKOLWIEK SPOSÓB POZOSTAJĄCYCH W SPRZECZNOŚCI Z FUNKCJONOWANIEM TYCH URZĄDZEŃ LUB DOSTĘPEM DO NICH” oraz-----

**c/** „NA CZAS NIEOKREŚLONY NIEODPŁATNA I BEZ ŻADNYCH OGRANICZEŃ SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 3/3 (PODZIAŁ DZIAŁKI NR 3) OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PASEM ZIEMI O SZEROKOŚCI 7,5 M ZAZNACZONYM NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB WSPÓŁWŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 2/83 OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR SW1K/00065983/6”, -----

- oraz „NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA (DROGA KONIECZNA) NIEOGRANICZONA W CZASIE, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ GRUNTU O NUMERZE: 3/3 O POW. 0,6920 HA OBJĘTĄ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W TYM DO WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, SWOBODNEGO DOSTĘPU NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA, WSPÓŁWŁAŚCICIELA I POSIADACZA DZIAŁKI GRUNTU NUMER 2/60 O POWIERZCHNI 1,0349 HA, POŁOŻONEJ W KŁODZKU, PRZY ULICY LETNIEJ, GMINA KŁODZKO-MIASTO, OBRĘB 0001 ZAGÓRZE, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ SW1K/00106244/4”, -----

- **dział IV księgi wieczystej KW numer SW1K/00106240/6** nie zawiera żadnych wpisów, -----

- działki wyżej opisane wolne są od wszelkich obciążeń i zadłużeń, nie są obciążone innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,-

- stan prawny ujawniony w powyższych księgach wieczystych nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie wpłynęły do sądu żadne *inne* wnioski dotyczące wpisów w tych księgach wieczystych,-----

- nie istnieją żadne niewykonane roszczenia prywatno-prawne osób trzecich,-----

- do dnia dzisiejszego Spółka nie zawierała żadnych innych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia działki i udziału w działce będących przedmiotem tego aktu, ani ich nie zbywała,-----

- nie jest prowadzone przeciwko sprzedającej Spółce żadne postępowanie egzekucyjne, nie została ogłoszona wobec niej upadłość i nie toczy się postępowanie układowe, że nie posiada zaległości w płatności składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, jak również nie posiada zaległości podatkowych ani innych, do których na mocy odrębnych przepisów stosuje się przepisy Ordynacji Podatkowej i które mogą skutkować ustanowieniem hipoteki przymusowej na nieruchomościach, -----

- powyższą nieruchomość (tj. działkę przed podziałem nr 3) Spółka nabyła od osób fizycznych na podstawie umowy sprzedaży w 2020 r.,-----

- działki wyżej opisana nie są przedmiotem dzierżawy,-----

- **działka nr 3/6 posiada dostęp do drogi publicznej – do ulicy Letniej - przez działkę 3/3 oraz działkę 3/1,**-----

- granice nieruchomości nie są sporne i zgodne są ze stanem prawnym oraz spokojnym stanem posiadania, -----

- powyższe działki leżą na terenie, dla którego uchwalony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – na mocy uchwały Rady Miejskiej w Kłodzku numer XLVII/449/2022 z dnia 29.09.2022 roku /Dz.U. Woj. Doln. Poz. 5003 z dnia 18.10.2022 roku/, - symbol w planie – **2 MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa**, z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw, punktów do zbierania i przeładunku odpadów oraz obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych, -----

- natomiast zgodnie przedłożonymi do tego aktu wypisami z rejestru gruntów wraz z

wyrysami z mapy ewidencyjnej Starosty Kłodzkiego powyższe działki oznaczone są jako: działka 3/6 – grunty orne RIIIa (0,2120 ha); działka 3/3 – drogi – dr (0,1988 ha), łąki trwałe – LIV (0,0034 ha) oraz grunty orne – RIIIa (0,4898 ha),-----  
- obszar Gminy, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, nie został wyznaczony w drodze uchwały Rady Gminy jako obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji – w trybie art.8 ustawy z dnia 09.10.2015 roku o rewitalizacji, ani w stosunku do obszaru, na którym położone są przedmiotowe nieruchomości, Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09.10.2015 roku o rewitalizacji, -----  
Strony oświadczają, że nie posiadają aktualnych odpisów wyżej powołanych ksiąg wieczystych, a nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na zawarcie niniejszej umowy bez ich okazywania, a to ze względu na możliwość przeglądania ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego EKW udostępnionej na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości. -----  
Nabywca oświadcza, że w dniu dzisiejszym zweryfikował stan prawny powyższych ksiąg wieczystych, który jest zgodny z oświadczeniem zbywcy.-----

3. Nadto PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że:-----

- a) Deweloper jest w posiadaniu:-----
- ostatecznej decyzji Starosty Kłodzkiego, nr 177/I/B/2020, z dnia 21.09.2020 r., zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i wbudowanymi garażami podziemnymi (F,H) oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami podziemnymi, (G,I), kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej wewnętrznej linii zasilającej, zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i wodociągowej przy ul. Letniej w Kłodzku, działka nr 3, AM-2, obręb: 0001 Zagórze, jednostka ewidencyjna: Kłodzko-miasto, wydanej na rzecz Państwa Elżbiety i Czesław Pogoda,-----
  - ostatecznej decyzji Starosty Kłodzkiego nr 227/I/B/2020 z dnia 21.12.2020r., przenoszącej pozwolenie na budowę wydane decyzją Starosty Kłodzkiego, nr 177/I/B/2020, z dnia 21.09.2020 r. na rzecz SKOMAR Spółki z o.o.,-----
  - ostatecznej decyzji Starosty Kłodzkiego nr 49/I/B/2022 z dnia 06.09.2022 r., w sprawie zmiany pozwolenia na budowę numer 177/I/B/2020, z dnia 21.09.2020 r, polegającego na usunięciu murów przy pochylniach prowadzących do garażu podziemnego budynku G oraz wprowadzeniu dwóch murów oporowych przy elewacji frontowej budynku G, -----
- b) wyżej wymienione decyzje: udzielająca pozwolenia na budowę oraz zmieniająca pozwolenie na budowę nie zostały zaskarżone i są decyzjami ostatecznymi,-----

- c) n na podstawie ww. decyzji - Deweloper zobowiązuje się zrealizować **Przedsięwzięcie Deweloperskie** polegające na wybudowaniu na działce nr 3/6 - Budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem nr H, z wbudowanym garażem podziemnym, który to budynek składać się będzie z 6 kondygnacji naziemnych zawierających 62 lokali mieszkalnych, 7 lokali niemieszkalnych/usługowych znajdujących się na parterze i 1 kondygnacji podziemnej z parkingiem podziemnym o 35 Miejscach Postojowych oraz 14 Komórkach Lokatorskich, -----  
przy czym szczegółowy opis inwestycji zawarty jest w **Prospekcie Informacyjnym wraz z załącznikami (w tym PZT – projektem zagospodarowania terenu)** stanowiącym **załącznik nr 4**, do niniejszego aktu, -----
- d) Deweloper zapewnił możliwość zapoznania się przez Nabywcę w lokalu przy ul. Kolejowej nr 20/3, 57-256 Bardo, w którym mieści się biuro sprzedaży Dewelopera z: -----  
- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----  
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, -----  
- kopią pozwolenia na budowę, -----  
- kopią decyzji podziałowej działki nr 3, -----  
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----  
- projektem architektoniczno-budowlanym, -----  
co Nabywca potwierdza i oświadcza, że nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń. ---
4. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że: -----  
- **rozpoczęcie** prac budowlanych związanych z wyżej opisanym Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło dnia **11.10.2023 r.**, -----  
- **zakończenie** prac budowlanych związanych z wyżej opisanym Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpi do dnia **31.12.2025 r.** -----
5. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że rozpoczęcie sprzedaży tj. podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nastąpiło **dnia 04.09.2024 r.** i zgodnie z art. 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy Deweloper zapewnia otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, wskazany w Umowie o prowadzenie rachunku powierniczego, z dnia 04.09.2024 r. a ponadto posiada w ramach powyższego rachunku powierniczego Fundusz Gwarancyjny. -----
6. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że opis założeń materiałowo-konstrukcyjnych oraz parametrów standardu Budynku, Lokalu Mieszkalnego, Miejsca Postojowego oraz części wspólnych Nieruchomości Wspólnej stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej umowy. -----
7. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że z własnością Lokalu Mieszkalnego

związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej, który zostanie wyliczony na zasadach określonych w art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali.-----

**8.** PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności nieodpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów w celu umożliwienia dostępu do instalacji i przyłączy znajdujących się na terenie nieruchomości oraz wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją lub innych praw koniecznych dla prawidłowego funkcjonowania budynku wraz z infrastrukturą, zaś ustanowienie opisanych ograniczonych praw rzeczowych pozostanie bez wpływu na cenę brutto oraz do zmiany stanu działu III księgi wieczystej Kw. nr **SW1K/00106243/7** związanej z ujawnieniem opisanych powyżej ograniczonych praw rzeczowych. -----

**9.** Nabywca oświadcza, że:-----

- nabywca dokonuje będąc ,-----
- odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny, o którym mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wraz z załącznikami, w czasie który umożliwił Im zapoznanie się z jego treścią i nie wnoszą do niego żadnych uwag; Prospekt ten stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy,-----
- wyraża zgodę, aby wszelkie ewentualne zmiany treści prospektu były Mu przekazywane na adres e-mail: ,-----

**10.** Nabywca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z dokumentacją techniczną Budynku (zatwierdzonym Projektem Budowlanym), Lokalu Mieszkalnego w nim usytuowanego, Miejscami Postojowymi, Komórkami Lokatorskimi, Tarasami, jak również z projektem zagospodarowania nieruchomości, a także z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz parametrami standardu Budynku, Lokalu Mieszkalnego, Miejsc Postojowych, Komórek Lokatorskich, Tarasów oraz części wspólnych Budynku i nie wnoszą do nich żadnych zastrzeżeń.---  
Nadto Nabywca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z położeniem nieruchomości, a także z usytuowaniem Nieruchomości wobec działek sąsiadujących oraz został poinformowany, że:-----

- szczegółowe informacje dotyczące: obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia; ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim; informacji dotyczących przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej Nieruchomości zawiera prospekt informacyjny stanowiący załącznik do niniejszej umowy, -----

przy czym Deweloper oświadcza, że: -----

- dla działki sąsiedniej o numerze 2/134 została wydana decyzja o warunkach

zabudowy z dnia 18.07.2022 roku dot. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, -----  
- w dniu 24.06.2022 roku została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Budowie wolnostojącej farmy fotowoltaicznej o mocy do 30 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce numer 2/85 obręb Zagórze, -----  
- dla działki 2/135 została wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 05.07.2023 roku dot. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. -----

Nabywca oświadcza, że jest świadomy i akceptuje fakt, że na działce sąsiedniej, w szczególności na działce 2/134 oraz działce 2/135 wymienionych wyżej, powstanie w przyszłości zabudowa, w tym mieszkaniowa. Mając powyższe na uwadze, mając świadomość powyższego, Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosił sprzeciwu opartego na powyższych okolicznościach. -----

Oświadczenie niniejsze nie stanowi zrzeczenia się uprawnień przysługujących Nabywcy z mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa.-----

**11.** Nabywca wyraża zgodę na obciążenie nieruchomości służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu i prawami użytkowania o których była mowa wyżej w oświadczeniach SKOMAR Sp. z o.o. i w związku z powyższym na żądanie, w terminie i na warunkach określonych przez SKOMAR sp. z o.o. Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw w odpowiedniej formie i treści. -----

**12.** PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy nie nastąpiła zmiana w treści Prospektu Informacyjnego.-----

**13.** Deweloper oświadcza, że realizacja Budynku jest finansowana ze środków własnych Dewelopera oraz wpłat Nabywców oraz oświadcza, że w chwili zawarcia notarialnej umowy sprzedaży Przedmiotu Umowy będzie on wolny od obciążeń hipotecznych na rzecz osób trzecich. -----

**14.** Deweloper oświadcza, że: -----  
- wszelkie elementy zieleni, rzeczy ruchome oraz kolorystyka budynku wielorodzinnego, widniejące na wizualizacjach Inwestycji (dostępne we wszystkich mediach) i usytuowane na Nieruchomości (tereny zielone, parkingi, etc.), w tym także na tej części Nieruchomości wspólnej, która zostanie oddana poszczególnym właścicielom lokali do wyłącznego korzystania (tarasy), nie stanowią oferty sprzedającego w rozumieniu art. 66 i in. ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny, a jedynie propozycję zagospodarowania nieruchomości wspólnej bądź jej części, oraz  
- elementy wyposażania umieszczone na kartach mieszkań mogą zmienić swoją

lokalizację w obrębie pomieszczenia z uwagi na technologię budowy (np. przeniesienie grzejnika drabinkowego w łazience ze ściany żelbetowej), -----  
zaś Nabywca oświadcza, że powyższe zapewnienie przyjmuje do wiadomości i nie będzie z tego tytułu występować z żadnymi roszczeniami względem Sprzedającego.-

**15.** Sprzedająca Spółka zastrzega, że sposób zagospodarowania Nieruchomości w zakresie docelowego usytuowania elementów tego zagospodarowania takich jak np. śmietniki, place zabaw może ulec zmianie w stosunku do usytuowania określonego w Rzucie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, co Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i akceptuje. -----

**16.** PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że na działkach 3/3, 2/127 zlokalizowane będą tereny rekreacyjne wyposażone w urządzenia służące do zabawy, rozrywki, sportu i wypoczynku, które będą służyć wspólnie właścicielom działek o numerach 2/95, 2/126, 2/128, 3/4, 3/2, 3/5 i 3/6, a Nabywca oświadcza, że przyjmuje powyższe do wiadomości i nie będzie wnosić w przyszłości roszczeń z tytułu dostępu do tego terenu tj. działki nr 3/3 dla innych właścicieli działek sąsiednich tj. 2/95, 2/126, 2/128 i wyraża zgodę na ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu/przechodu oraz dojścia i korzystania z tych urządzeń. -----

### §3.

#### DOKUMENTY

- 1.** Stawający oświadczają, że do tego aktu przedkładają oryginały dokumentów: -----
- wyrys z ewidencji gruntów dla działki nr 3/6, stanowiący załącznik nr 2,-----
  - rzuty kondygnacji budynku, stanowiące załączniki nr 1, 7, 8, -----
  - standard wykończenia budynku oraz lokalu niemieszkalnego, stanowiący załącznik nr 3,-----
  - protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 5,-----
  - protokół przekazania kluczy, stanowiący załącznik nr 6,-----
  - harmonogram płatności, stanowiący załącznik nr 4,-----

Ponadto stawający oświadczają, że do tego aktu okazali oryginały dokumentów:---

- ostateczną decyzję Starosty Kłodzkiego, nr 177/I/B/2020, z dnia 21.09.2020 r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i wbudowanymi garażami podziemnymi (F,H) oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami podziemnymi, (G,I), kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej wewnętrznej linii zasilającej, zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i wodociągowej przy ul. Letniej w Kłodzku, działka nr 3, AM-2, obręb: 0001 Zagórze, jednostka ewidencyjna: Kłodzko-miasto, wydanej na rzecz Państwa Elżbiety i Czesław Pogoda,-----
- ostateczną decyzję Starosty Kłodzkiego nr 227/I/B/2020 z dnia 21.12.2020r., przenoszącą pozwolenie na budowę wydane decyzją Starosty Kłodzkiego, nr 177/I/B/2020, z dnia 21.09.2020 r. na rzecz SKOMAR Spółki z o.o.,-----

- ostateczną decyzję Starosty Kłodzkiego nr 49/I/B/2022 z dnia 06.09.2022 r., o zmianie pozwolenia na budowę wydanego decyzją Starosty Kłodzkiego, nr 177/I/B/2020, z dnia 21.09.2020 r. -----
- pełnomocnictwo opisane w komparycji aktu,-----
- protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą SKOMAR Spółką z o.o. z/s w Bardzie, z dnia 23.08.2024 r. zawierający uchwałę nr 1, w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa własności lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych/usługowych, udziału w drodze dojazdowej oraz udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym,-----
- wypisy z rejestru gruntów wraz z wyrysami z mapy ewidencyjnej dla działek 3/3 i 3/6 wydane przez Starostę Kłodzkiego z dnia 25.06.2024 roku, -----
- zaświadczenie dot. przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek 3/3 i 3/6, -----

#### §4.

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że **Deweloper zobowiązuje się do:** ----
- a. wybudowania na Nieruchomości Budynku nr H, -----
  - b. ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego nr H usytuowanego na kondygnacji ( piętro) Budynku nr H składającego się z: o projektowanej pow. użytkowej m<sup>2</sup> i przeniesienia jego własności wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej na rzecz Nabywcy,-----
  - c. zawarcia umowy ustanowienia na rzecz Nabywcy zgodnego sposobu do korzystania - z wyłączeniem innych współwłaścicieli – z balkonu/tarasu/ loggii o powierzchni m<sup>2</sup> oznaczonych na załączniku nr 9, -----
  - d. ustanowienia odrębnej własności Lokalu Niemieszkalnego, usytuowanego na 1 kondygnacji podziemnej Budynku o projektowanej pow. użytkowej m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, a po założeniu dla niego odrębnej księgi wieczystej zawarcia z Nabywcą umowy sprzedaży udziału w Lokalu Niemieszkalnym z jednoczesnym zawarciem umowy ustanowienia na rzecz Nabywcy zgodnego sposobu do korzystania z Miejsca Postojowego i Komórki Lokatorskiej, -----
  - e. zawarcia z Nabywcą umowy sprzedaży udziału wynoszącego 1/289 części w Drodze dojazdowej,-----
- a **zobowiązuje się kupić** powyższy Lokal Mieszkalny wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, jak również udział w Lokalu Niemieszkalnym i udział w Drodze dojazdowej, za Cenę Brutto określoną w §5 niniejszej Umowy. ----

Strony oświadczają, że wiedzą, iż balkon/taras/loggia o pow. m<sup>2</sup> nie będzie ujawniony/a w opisie lokalu w księdze wieczystej, a prawo wyłącznego korzystania będzie miał właściciel lokalu mieszkalnego nr H .-----

2. Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, Lokalu Niemieszkalnego oraz wielkość udziału w Nieruchomości Wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu Budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, przeprowadzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego lub osobę wykonującą samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, na koszt i zlecenie Dewelopera. Strony ustalają, że powierzchnia użytkowa lokali będzie obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Polskiej Normie PN – ISO 9836:1997 ustanowionej przez Polski Komitet Normalizacyjny.-----

3. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią Lokalu Mieszkalnego wskazaną w ust.1 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej (zatwierdzonego Projektu Budowlanego), a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, Cena Brutto Lokalu Mieszkalnego ulegnie stosownej zmianie.-----

4. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu Mieszkalnego większej od +/- 2 % między powierzchnią wskazaną w ust. 1 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.-----

5. W przypadku, gdy różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza lub równa +/- 2 % lub też w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy, Cena Brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się ta powierzchnia, przez stawkę brutto  
zł. (        ) za 1m<sup>2</sup> Lokalu Mieszkalnego.-----

**Nowa cena lokalu będzie obliczona jako powierzchnia użytkowa lokalu po obmiarach powykonawczych pomnożona przez cenę m<sup>2</sup> ustaloną w umowie.**-----

Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu różnicy powierzchni większej lub mniejszej niż 2% między powierzchnią podaną powyżej, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jeżeli różnica ta wynika z wprowadzenia zmian lokatorskich na wniosek Nabywców.-----

6. O zmianie Ceny Brutto Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej w terminie 7 dni przed Odbiorem Przedmiotu Umowy. W przypadku

gdyby różnica ta zwiększyła Cenę Brutto określoną w § 5 Umowy, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz SKOMAR spółki z o.o. tej różnicy w terminie do dnia Odbioru Przedmiotu Umowy. W przypadku gdyby różnica zmniejszyła Cenę Brutto określoną w §5 Umowy, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet Ceny Brutto, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona sprzedającej Spółce, Spółka zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w terminie 14 dni od daty zawiadomienia Nabywcy o jej powstaniu, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. -----

7. Jeśli zmiana powierzchni Lokalu Mieszkalnego (zmniejszenie lub zwiększenie) wynika jedynie z wprowadzenia przez Nabywców zmian lokatorskich w Lokalu Mieszkalnym w zakresie uzgodnionym między Deweloperem, a Nabywcami w aneksie, o którym mowa w § 7.2 Umowy, Cena Brutto zostanie obliczona w oparciu o metraż nie uwzględniający zmian lokatorskich wprowadzonych na życzenie Nabywców. -----

8. Strony postanawiają, że wielkość udziału w Lokalu Niemieszkalnym zostanie wyliczona na podstawie stosunku powierzchni Miejsc Postojowych do powierzchni całego tego lokalu.-----

9. Nabywca wyraża zgodę na zawieranie przez Dewelopera umów o ustanowienie zgodnego sposobu do korzystania z Lokalu Niemieszkalnego, Tarasów, balkonów, loggii - obejmujących przyznanie kolejnym współwłaścicielom prawa do wyłącznego korzystania z oznaczonego Miejsca Postojowego, oraz Komórki Lokatorskiej, Tarasu, loggii lub balkonu, pod warunkiem, że sposoby korzystania w ten sposób ustalone nie będą naruszały opisanych powyżej praw Nabywcy. -----

10. Powyższe podziały zostaną dokonane w aktach notarialnych stanowiących Umowy Przeniesienia Własności w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na co Nabywcy wyrażają nieodwołalnie zgodę.-----

11. Nabywca oświadcza, że w Umowie przeniesienia własności wyrazi zgodę i udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa (nieodwołalnego) do ustalania sposobu korzystania z Lokalu Niemieszkalnego, Tarasów, loggii i balkonów, przyznając wolne miejsca postojowe, komórki lokatorskiej, tarasy, loggie i balkony na rzecz kolejnych współwłaścicieli, za wyjątkiem części przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez Nabywcę.-----

## §5.

### CENA

1. Strony zgodnie ustalają, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2 poniżej, łączną cenę sprzedaży przedmiotów umowy na kwotę na kwotę **zł.**, w tym:-

- Cenę Brutto Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej na kwotę złotych w tym podatek VAT 8% w kwocie **zł.** przy czym cena brutto za 1m<sup>2</sup> wynosi złotych ( ),-----



d) W przypadku zmiany Ceny Brutto wskazanej w ust.1, wynikającej ze zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywców z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper doręczy Nabywcom nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług.-----

**Nowa cena brutto będzie obliczana jako cena netto pomnożona przez (100%+ odpowiednia, nowa stawka VAT).**-----

## §6.

### HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA, MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY PŁATNOŚCI

1. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177), Deweloper zapewnia Nabywcom środki ochrony wpłaconych przez nich kwot, w postaci **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego**.-----

2. a) PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Deweloper zawarł z **ING BANK ŚLĄSKI S.A. z siedzibą w Katowicach /ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice**, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000005459**, o kapitale zakładowym w kwocie 130 100 000,00 zł oraz kapitale wpłaconym w kwocie **130 100 000,00 zł**, NIP **634-013-54-75/** (dalej jako "**Bank**") Umowę o prowadzenie **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** o numerze **PL 84 1050 1908 1000 0090 8396 9775**, z dnia 04.09.2024 r. w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a **Przedsięwzięcie Deweloperskie posiada przypisany kod identyfikacyjny 5032 0004**;-----  
Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----

b) Zgodnie z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, opisaną powyżej:-----

- ING Bank zobowiązuje się do:-----

a) gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zwanego dalej **Nabywcą** na podstawie umowy deweloperskiej albo innej umowy o skutku zobowiązującym określonej w Ustawie, zwanej dalej **Umową Deweloperską** zawartej z Deweloperem w związku z przedsięwzięciem deweloperskim określonym w § 2, zwanym dalej **Przedsięwzięciem Deweloperskim**, dla którego prowadzony jest Rachunek;-----

- b) wykonywania rozliczeń pieniężnych określonych w Umowie i Ustawie; -----
- c) Bank zobowiązany jest do ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego Nabywcy;-----
- d) Bank odmawia ewidencjonowania dyspozycji wpłat i wypłat środków Nabywców, które zostały dostarczone w inny sposób niż wynika to z postanowień Umowy Deweloperskiej bądź dostarczonego Oświadczenia;---
- e) Nabywcami lokalu mieszkalnego mogą być wyłącznie osoby fizyczne;-----
- f) Deweloper każdemu Nabywcy nadaje indywidualny numer rachunku zwany dalej Rachunkiem Wirtualnym, -----
- g) Raz nadany Rachunek Wirtualny nie może być wykorzystany powtórnie dla kolejnego Nabywcy;-----
- h) Wpłaty na Rachunek Powierniczy mogą być dokonywane w formie bezgotówkowej lub gotówkowej w PLN;-----
- i) Bank zobowiązuje się gromadzić środki pieniężne wpłacane przez Nabywcę, na cele określone w Umowie Deweloperskiej;-----
- j) Bank umożliwi wpłaty na Rachunek Wirtualny po dostarczeniu przez Dewelopera Umowy Deweloperskiej lub Oświadczenia i sparametryzowaniu danych Nabywcy;-----
- k) Bank umożliwi dokonanie wpłaty środków pieniężnych na Rachunek Wirtualny tylko do wysokości wartości lokalu mieszkalnego określonego w Umowie Deweloperskiej oraz lokalu użytkowego jeśli jest objęty ochroną mieszkaniowego rachunku powierniczego. Środki pieniężne w wysokości przekraczającej wartość określoną w Umowie Deweloperskiej o której mowa w zdaniu poprzednim, będą zwracane na rachunek wpłacającego; -----
- l) Strony uzgadniają, że w przypadku zażądania przez Nabywcę – na podstawie art. 5 ust. 3 Ustawy - informacji o jego wpłatach i wypłatach na Rachunek, Bank poinformuje tego Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach zaewidencjonowanych na jego Rachunku Wirtualnym, na co Deweloper wyraża zgodę i udzielił Bankowi upoważnienia zgodnie z art. 104 ust. 3 Prawa bankowego; -----
- m) Bank od każdej wpłaty na Rachunek Wirtualny, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie, wyliczy wartość i pobierze składkę należną na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej DFG) (dalej Składka); -----

- n) Deweloper zobowiązuje się do zasilania Rachunku do Składek środkami pieniężnymi w wysokości umożliwiającej pokrycie należnych Składek;-----
- o) Bank pobierze Składkę tylko w przypadku, gdy środki pieniężne na Rachunku do Składek są wystarczające na pokrycie Składki w pełnej wysokości;-----
- p) W przypadku, gdy środki pieniężne na Rachunku do Składek nie będą wystarczające do pokrycia wszystkich Składek, Bank dokona pobrania Składek od najwcześniejszej wpłaty na Rachunki Wirtualne od której Składka nie została pobrana. Gdy środki pieniężne na Rachunku do Składek będą niewystarczające na pokrycie tej Składki, Bank pobierze Składkę od następnej wpłaty na Rachunek Wirtualny na którą środki są wystarczające;-----
- q) W przypadku o którym mowa wyżej, Bank podejmie 7 prób pobrania Składek. Jeśli Składka nie zostanie pobrana z uwagi na brak wystarczających środków pieniężnych na Rachunku do Składek, Bank wstrzyma wypłatę środków pieniężnych z zakończonych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----
- r) Wypłaty z Rachunku Powierniczego dokonywane są w formie bezgotówkowej; -----
- s) środki wypłacone z Rachunku Deweloper zadysponuje wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek; -----
- t) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego do 10 dni roboczych po stwierdzeniu zaistnienia dodatkowych warunków do wypłaty oraz po potwierdzeniu odprowadzenia składki na rzecz DFG od każdej wpłaty Nabywców na Rachunki Wirtualne zgodnie z **harmonogramem przedsięwzięcia**, określonym w ust. 3 tego paragrafu; -----
- u) Deweloper zobowiązany jest przygotować stosowną dokumentację umożliwiającą Bankowi stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper zobowiązany jest w szczególności udostępnić dokumenty potwierdzające fizyczne wykonanie danego etapu (np. dokumentację zdjęciową, wyciąg z dziennika budowy z wpisem kierownika budowy), jak też dokumenty finansowe sporządzone przez uprawnione osoby, potwierdzające procentowe zużycie środków na dany etap, zgodnie z przyjętym harmonogramem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; -----

- v) W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej jednej ze stron tej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów: -----  
oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwzględnieniem postanowień ust. 2, -----  
- dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej, -----  
dyspozycji płatniczej Nabywcy wg wzoru obowiązującego w ING Banku, ---
- w) W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Wirtualnym przypisanym do lokalu mieszkalnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danym Nabywcą; -----
- x) W sytuacji określonej powyżej, Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy wg wzoru obowiązującego w ING Banku w ciągu 2 dni od dnia otrzymania tego oświadczenia, -----
- y) Umowa może zostać rozwiązana wyłącznie przez ING Bank z ważnych powodów za 60 - dniowym terminem wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej i przekazywane jest listem poleconym, -----
- w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego – zgodnie z art.10 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 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; natomiast 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, a w przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 2, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku, o powyższym Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, a Nabywca do czasu wykonania przez dewelopera powyższego obowiązku, może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy. -----

**3. Zakończenie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego jest planowane do dnia 31.12.2025 r. i będzie realizowane według poniższego harmonogramu: -----**

- **etap 1** - wykonanie stanu zerowego i sieci wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej (50%) – **25% do 31.08.2024 r.**,-----
- **etap 2** - wykonanie stanu surowego otwartego kondygnacji: 1,2,3,4 - **20% do 30.11.2024 r.**, -----
- **etap 3** - wykonanie stanu surowego otwartego budynku kondygnacji 5, montaż stolarki okiennej (80%) instalacji elektrycznej (15%), c.o. (30%) wod.-kan. (30%) - **20% do 28.02.2025 r.**, -----
- **etap 4** - wykonanie stanu surowego zamkniętego za wyjątkiem montażu bram garażowych, wykonanie instalacji elektrycznej (60%), c.o. (60%), wod.-kan. (70%) - **15% do 30.04.2025 r.**, -----
- **etap 5** - wykonanie instalacji elektrycznej (90%), wod.-kan. (90%), posadzek betonowych (80%), tynków (90%) i elewacji (10%) - **10% do 31.08.2025 r.**,-----
- **etap 6** - wykonanie infrastruktury zewnętrznej i wykonanie stanu deweloperskiego - **10% do 31.12.2025 r.**-----

*PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oraz Nabywca oświadczają, że Deweloper oraz Nabywca nie zawarli umowy rezerwacyjnej dotyczącej Przedmiotu Umowy. -----*

*PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Deweloper oraz Nabywca oświadczają, że zawarli umowę rezerwacyjną dotyczącą Przedmiotu Umowy, a Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości                    zł., którą to kwotę PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie zobowiązuje się zwrócić na rzecz                    przelewem na rachunek bankowy, z którego został wykonany przelew w terminie 7 dni, tj. najpóźniej do dnia roku. -----*

4. Strony oświadczają, że na poczet Ceny Brutto Przedmiotu                    zobowiązuje się zapłacić **zaliczkę stanowiącą**                    % **kwoty brutto Lokalu Mieszkalnego** tj.                    zł. (                    ) w terminie najpóźniej do dnia                    roku.-----

5. Pozostałą część Ceny Brutto w wysokości                    **złotych**, w tym:-----  
-                    złotych - za Lokal Mieszkalny,-----  
-                    złotych - za Miejsce Postojowe wraz z komórką lokatorską,-----  
-                    1.000,00 złotych (*jeden tysiąc złotych*)- za udział w Drodze dojazdowej,-----

Nabywca zobowiązuje się zapłacić w wysokości i w terminach określonych w harmonogramie płatności zgodnie z zasadami art. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177)., oraz **Załącznikiem nr 5** do niniejszej umowy, tj. przed odbiorem Lokalu Mieszkalnego i sporządzeniem Umowy Przeniesienia Własności, jednak nie później niż do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące dwudziestego piątego (**31.12.2025 r.**), z zastrzeżeniem paragrafu 5 ust. 2c Umowy oraz na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu i protokołu przekazania kluczy do lokalu, których wzory stanowią **Załącznik nr 6 i 7**, tj. w ten sposób, że:-----

6. Strony zgodnie oświadczają, że Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku nieotrzymania w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej pozytywnej decyzji banku o przyznaniu kredytu na zakup Przedmiotu Umowy. Warunkiem odstąpienia od umowy jest złożenie minimum dwóch kompletnych wniosków kredytowych o udzielenie kredytu i przedłożenie Deweloperowi pisemnej odmowy udzielenia tegoż kredytu przez banki. W przypadku odstąpienia Nabywcę od Umowy, z przyczyn opisanych wyżej, Deweloper dokona zwrotu wniesionych przez Nabywcę wpłat środków finansowych, o których mowa w ust. 5 tego paragrafu, z potrąceniem kosztów poniesionych przez Dewelopera z tytułu zawarcia i odstąpienia od umowy deweloperskiej zawartej z Nabywcę nie później niż w ciągu 14 dni od odstąpienia od Umowy.-----

7. Wszystkie płatności, o których mowa w ust. 4 i 5 tego paragrafu będą dokonywane przez Nabywcę przelewem na Wirtualne Konto **PL** do wpłat utworzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w ust. 2 tego paragrafu.-----

8. Za dzień dokonania zapłaty uważany będzie każdorazowo dzień uznania rachunku powierniczego otwartego odpowiednią kwotą.-----

9. Faktury za dokonane płatności będą wystawiane w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zwolnienia środków rachunku powierniczego otwartego i będą wysyłane Nabywcy na adres e-mail wskazany w paragrafie 20 tej umowy.-----

10. Stosownie do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych Nabywcy potwierdzają otrzymanie informacji, że w związku z wykonywaniem umowy

mieszkańcowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy przedmiotowa umowa deweloperska:-----

- 1) dane osobowe Nabywców są przetwarzane przez Bank ING BANK ŚLĄSKI S.A. z/s Katowice, który jest administratorem danych, -----
  - 2) dane Nabywców mogą być wykorzystane do celów związanych z prowadzeniem przez Bank indywidualnego rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach mieszkańcowego rachunku powierniczego, -----
  - 3) dane Nabywców mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w ustawie Prawo bankowe,
  - 4) Nabywcom przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania na warunkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych,
  - 5) podanie danych jest niezbędne do realizacji uprawnień wynikających z przedmiotowej umowy,-----
- na co Nabywca wyraża zgodę.-----

## §7.

### REALIZACJA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Nabywca uprawniony jest do dokonywania zmian oraz uszczegółowienia rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową (Projektem Budowlanym, Projektami Wykonawczymi, Specyfikacjami technicznymi), jak również do dokonywania zmian w opracowanej dokumentacji projektowej Budynku, w tym do zastosowania materiałów zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie wpłyną na obniżenie funkcjonalności Budynku i Lokalu Mieszkalnego nie będą prowadzić do obniżenia standardu wykończenia Budynku i Lokalu Mieszkalnego oraz będą możliwe do zrealizowania na danym etapie budowy. -----

2. Nabywca może wnioskować o dokonanie zmian w zatwierdzonej dokumentacji projektowej, w szczególności w zakresie układu ścian działowych, przebiegu instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, telekomunikacyjnej i telewizyjnej, o ile zmiany te będą możliwe w świetle obowiązujących przepisów, norm technicznych i rozwiązań technologicznych przyjętych przez Dewelopera. Wszelkie „zmiany lokatorskie” mogą być kierowane tylko w formie papierowej lub mailowej do biura sprzedaży i do ich wprowadzenia wyznacza następujący nieprzekraczalny termin: 31.12.2024 r. *(trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku)* Rozliczenie na podstawie przedstawionej Nabywcy wcześniej wyceny, a następnie zaakceptowaniu jej w formie mailowej, **nastąpi przed odbiorem Lokalu Mieszkalnego**, po stwierdzeniu ich wykonania i na podstawie przekazanej faktury przez Dewelopera. W przypadku odstąpienia od umowy Nabywca jest zobowiązany do pokrycia kosztów wykonanych już zmian, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje. -----

3. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że na etapie budowy istnieje możliwość zmiany materiałów oraz urządzeń przewidzianych w projekcie, na inne o parametrach

technicznych identycznych (równoważnych) lub lepszych jakościowo niż założone w dokumentacji.-----

4. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że możliwość zgłaszania zmian lokatorskich po przekroczeniu powyższych terminów należy uzgodnić każdorazowo indywidualnie ze Sprzedającą Spółką w formie papierowej lub mailowej do biura sprzedaży.-----

## §8.

### ODBIÓR TECHNICZNY

#### I WYDANIE LOKALU

1. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Spółka zobowiązuje się **w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące dwudziestego piątego (31.12.2025 r.)** zawiadomić Nabywcę na piśmie, że Przedmiot Umowy jest gotowy do odbioru technicznego, wyznaczając termin odbioru, w tym datę i godzinę, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem przed wyznaczonym terminem Odbioru.-----

2. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy lub Jego należyście umocowanego przedstawiciela.-----

3. Z czynności Odbioru zostanie sporządzony pisemny Protokół Odbioru, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad ze wskazaniem przyczyny odmowy uznania wad.-----

4. Strony uczestniczące w odbiorze technicznym lokalu zobowiązane są do podpisania tego protokołu. Protokół odbioru technicznego lokalu musi odnosić się do specyfikacji technicznych lokalu /Załącznik numer 3 – Standard wykończenia Budynku oraz Lokalu Mieszkalnego do niniejszego aktu notarialnego/ oraz określać obmiar powierzchni użytkowej lokalu, a także określać stan techniczny lokalu.-----

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli Deweloper – mimo zachowania należytej staranności - nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać Nabywcy odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

6. Po usunięciu uznanych wad Deweloper powiadomi Nabywcę, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem, o terminie wydania Przedmiotu Umowy. Dokonanie Odbioru Przedmiotu Umowy nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne.-----

7. W zakresie nieuregulowanym powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady prawne i fizyczne Przedmiotu Umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny o rękojmi.-----

8. Do dnia wydania Przedmiotu Umowy, Nabywca jest zobowiązany do zapłaty całej Ceny Brutto Przedmiotu Umowy. Nieterminowe uiszczenie którejkolwiek z płatności na poczet Ceny Brutto lub uiszczenie ich w nieodpowiedniej wysokości stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z wydaniem Przedmiotu Umowy aż do czasu całkowitego uregulowania Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, a takie zachowanie Dewelopera nie stanowi nienależytego wykonania niniejszej Umowy. ---

9. Wydanie Przedmiotu Umowy Nabywcy zostanie potwierdzone protokołem stwierdzającym stany liczników wody i ciepła, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletu kluczy do: Lokalu Mieszkalnego, drzwi do klatki schodowej, ewentualnie kluczy do wspólnych pomieszczeń gospodarczych, furtek i bram. W dniu odbioru zostanie przekazana Karta Danych Technicznych do lokalu mieszkalnego niezbędna do zawarcia umowy kompleksowej dotyczącej energii elektrycznej. Po jej zawarciu zamontowany zostanie licznik doprowadzający energię elektryczną do lokalu. Należy wówczas przed rozpoczęciem prac wykończeniowych sprawdzić instalację elektryczną. -----

PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się również przekazać Nabywcy instrukcję użytkowania Lokalu Mieszkalnego wraz z „Regulaminem Prowadzenia Robót Wykończeniowych”, zaś Nabywca jest zobowiązany do przestrzegania postanowień tego Regulaminu. -----

10. Od dnia wydania Lokalu Mieszkalnego, Nabywcy będą pokrywać wszystkie koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Umowy. -----

Z datą wydania Przedmiotu Umowy przechodzi na Nabywcę ryzyko przypadkowego pogorszenia Przedmiotu Umowy. -----

11. W razie nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywca lub pełnomocnika na wyznaczony termin Odbioru, Deweloper doręczy Nabywcy pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu dodatkowego terminu Odbioru. Pomędzy pierwszym terminem Odbioru, o którym mowa w §8.1 powyżej, a terminem, o którym mowa w niniejszym ustępie, musi upłynąć co najmniej 14 dni.-----

## §9.

### PRACE WYKOŃCZENIOWE

1. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się dokonać niezbędnych prac i złożyć wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie Budynku do właściwego organu nadzoru budowlanego. -----

2. Nabywca ma prawo przystąpić do użytkowania Przedmiotu Umowy po uzyskaniu przez Dewelopera ostateczności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku.-----

3. Po dokonaniu odbioru Przedmiotu Umowy, Nabywca przystąpi do wykonania we własnym zakresie i na swój koszt prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. -----

4. Nabywcy wykonają we własnym zakresie i na swój koszt prace w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych obejmujące: montaż drzwi wewnętrznych, montaż

muszli, umywalek, brodzika lub wanny, montaż zlewozmywaka w kuchni (powyższych drzwi i urządzeń nie dostarcza Deweloper), z zachowaniem poniższych zasad: -----

- a) Prace wykończeniowe Nabywcy wykonywać będą na własny koszt i ryzyko, ponosząc odpowiedzialność za działania swoich wykonawców, jak i za działania własne; -----
- b) Nabywcy ponoszą odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody spowodowane w wyniku prowadzonych prac wykończeniowych, w następstwie których doszłoby do szkody w mieniu wspólnym lub osób trzecich oraz za szkody na osobie; -----
- c) Nabywcy mogą składować gruz i śmieci tylko w miejscach do tego wyznaczonych, wskazanych przez kierownika budowy; -----
- d) W wypadku niewykonania przez Nabywców prac, o których mowa w §9.4, Deweloper ma prawo do samodzielnego ich wykonania na koszt Nabywców, w przypadku wydania przez właściwe organy nadzoru budowlanego decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na użytkowanie Budynku, z uwagi na niewykonanie tychże prac. W wypadku takim Nabywcy upoważnią Dewelopera (lub jego podwykonawców) do wejścia do Lokalu Mieszkalnego bez dodatkowej zgody Nabywców na podstawie wcześniejszego pisemnego – wysłanego przez *Dewelopera pocztą elektroniczną na adres e-mail* wskazany przez Nabywców, z 14 dniowym wyprzedzeniem, zawiadomienia o terminie rozpoczęcia prac w Lokalu Mieszkalnym. Koszty ewentualnych napraw drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego, zamków, futryn i innych uszkodzonych zabezpieczeń obciążają Nabywców. -----

5. Nabywca oświadcza, że nie będzie na stałe przebywać (zamieszkiwać) w Lokalu Mieszkalnym przed uzyskaniem przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. Do tego czasu Lokal Mieszkalny będzie przez Nabywcę wyłącznie przygotowywany do zamieszkania. -----

6. Nabywca odpowiada za wszelkie szkody Dewelopera wynikające z faktu nieterminowego wykonania, lub wadliwego wykonania prac wskazanych w ust. 4, w szczególności związanych z wydaniem przez właściwy organ nadzoru budowlanego decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na użytkowanie Budynku, z uwagi na niewykonanie lub wadliwe wykonanie tychże prac. -----

## §10.

### ZAWARCIE UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, SKOMAR spółka z o.o. z/s w Bardzie oraz Nabywca w terminie do dnia 30.06.2026 r. (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i sprzedaży jego własności na rzecz Nabywcy wraz z prawami z nim związanymi oraz umowę sprzedaży udziału w Drodze Dojazdowej (dalej: Umowa Przeniesienia Własności).. Do wyznaczenia

dokładnej daty i godziny oraz wskazania miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności uprawniony jest Deweloper. -----

2. W przypadku nie dokonania przez Nabywcę płatności całej Ceny Brutto Lokalu Mieszkalnego i udziału w drodze dojazdowej lub dwukrotnego nie przystąpienia do Odbioru Przedmiotu Umowy, Deweloper ma prawo powstrzymać się z wyznaczeniem terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności lub odmówić przystąpienia do zawarcia tej umowy w terminie, o którym mowa powyżej w ust.1.--

3. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca.-----

#### **§11.**

#### **RĘKOJMIA**

1. Deweloper ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego. -----

2. O wystąpieniu wad Nabywca jest zobowiązany zawiadomić Dewelopera na piśmie.

3. Odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Przedmiotu Umowy będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji Przedmiotu Umowy. --

4. Deweloper przekaze zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, która powstanie po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu, wszystkie znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty gwarancyjne wystawione przez producentów lub sprzedawców urządzeń lub materiałów zainstalowanych w częściach wspólnych Nieruchomości Wspólnej. Jeżeli dokumenty takie dotyczyłyby wyłącznie urządzeń lub materiałów zainstalowanych w Lokalu Mieszkalnym – Deweloper przekaze je bezpośrednio Nabywcy.-----

#### **§12.**

#### **KOSZTY UTRZYMANIA**

#### **I ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA**

1. Od dnia wydania Przedmiotu Umowy, Nabywców będą obciążały koszty określone w art. 13 i 14 Ustawy o Własności Lokali, ponoszone w związku z używaniem i utrzymaniem Przedmiotu Umowy. -----

2. PAULINA WYSZOGRODZKA działająca w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie i Nabywca niniejszym uzgadniają, że zarząd nieruchomością wspólną zostanie uregulowany zgodnie z Ustawą o Własności Lokali po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w Przedsięwzięciu Deweloperskim. -----

#### **§13.**

#### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:-----

- 1) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy o ochronie praw nabywcy;-----
  - 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 o ochronie praw nabywcy;-----
  - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy 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 deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
  - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----
  - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tych umów;-----
  - 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 o ochronie praw nabywcy;-----
  - 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 o ochronie praw nabywcy;-----
  - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie;---
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy;-----
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy o ochronie praw nabywcy;-----
  - 12) 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, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego

upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywcy zachowują roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3., -----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

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

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywców 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 nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywców do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od niniejszej umowy za zapłatą oznaczonej sumy. -----

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa wyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

11. Strony ustalają, że:-----

- w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie ust. 1 niniejszego paragrafu, w związku ze złożonym do księgi wieczystej na podstawie tej umowy wnioskiem o wpis roszczenia o przeniesienie własności, oświadczenie woli Nabywcy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia,-----
- w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy na podstawie ust. 7 i 8 tego paragrafu, Nabywcy zobowiązują się w terminie 14 dni od wezwania Dewelopera, do złożenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgody na wykreślenie przysługującego Nabywcom roszczenia o przeniesienie własności z księgi wieczystej. -----

## §14.

### KARY UMOWNE I ODSETKI

1. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywców, z przyczyny o której mowa w paragrafie 13.1.6, Nabywcy będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 0,05 % Ceny Brutto. Zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----
2. W przypadku zwłoki Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Nabywców z prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w paragrafie 13.1.6 Umowy, Nabywcom przysługuje kara umowna za okres zwłoki w wysokości 0,05% za każdy dzień zwłoki. Zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umowne.-----
3. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera, z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w §13 ust. 8, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,05 % Ceny Brutto Lokalu Mieszkalnego. Zapłata kary umownej nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----
4. W przypadku, gdy Nabywca opóźni się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokości określonej w niniejszej umowie, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia, z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć kwoty 5 % Ceny Brutto Lokalu Mieszkalnego. -----
5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet Ceny Brutto, w terminie 14 dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy. Kwota wpłacona na poczet Ceny Brutto będzie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w niniejszej umowie z zastrzeżeniem postanowienia §13 ust. 6.-----
6. Jeżeli Deweloper, po ujawnieniu w księdze wieczystej praw i roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszej umowy, odstąpi od umowy, w przypadkach, o których mowa w §13 ust. 7 i 8 umowy, zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Brutto nastąpi w terminie 30 dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia woli Nabywcę, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego zgodę na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości opisanej § 1 tego aktu. Nabywca jest zobowiązany doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera, a w przypadku jej niedoręczenia w tym terminie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w

wysokości 0,1 % Ceny Brutto, za każdy dzień opóźnienia. Zapłata kary umownej nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej. -----

## §15.

### **CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW ORAZ ZMIANA DŁUŻNIKA**

1. Nabywca ma prawo do przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, za zgodą Dewelopera wyrażoną na piśmie. Zgoda zostanie wyrażona pod warunkiem dostarczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia, o którym mowa w §15.4 Umowy. -----
2. Umowa przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią powinna zostać zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i zawierać wniosek Nabywców (Cedenta) o wykreślenie praw i roszczeń wpisanych na rzecz Nabywców do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. -----
3. W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w §15.1, Nabywcy (Cedent) zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania Dewelopera na piśmie o dokonanym przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, jednak nie później niż w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia praw i obowiązków. -----
4. Po dokonaniu przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, płatności dokonane przez Nabywców (Cedentów) będą zaliczone na poczet płatności Cesjonariusza, na co Cedent i Cesjonariusz wyrażą zgodę w oświadczeniu, które skierują do Dewelopera. Na podstawie takiego oświadczenia Deweloper i Nabywcy (Cedent) wystąpią do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z wnioskiem o dokonanie zaliczenia świadczenia pieniężnego spełnionego przez Nabywców (Cedentów) na poczet świadczeń Cesjonariusza. -----
5. W przypadku, gdy Nabywcy dokonają cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy w zakresie zwrotu środków wpłaconych przez niego na rzecz Banku finansującego nabycie przedmiotu umowy, dla skuteczności przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią konieczne jest przedstawienie Deweloperowi przez Nabywców pisemnej zgody tego Banku. -----

## §16.

### **DORĘCZENIA**

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie kierowana pod adresy wskazane w komparycji, *pocztą elektroniczną e-mail*, na co Nabywca wyraża zgodę. ----
2. Strony obowiązane są zawiadamiać się wzajemnie o każdorazowej zmianie adresu miejsca siedziby oraz numerów telefonów. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo przesłane pod ostatnio wskazany przez Stronę adres

i zwrócone z adnotacją o niemożności doręczenia pozostawia się w dokumentach ze skutkiem doręczenia. -----

3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych podanych w Umowie lub innych dokumentach, w szczególności na przekazywanie tych danych bankowi finansującemu Inwestycję w zakresie, jaki związany jest z wykonaniem niniejszej Umowy oraz w ramach tych czynności, w jakich Nabywca występuje lub występować będą jako strony umów cywilnoprawnych. Nabywca ma prawo wglądu do swoich danych osobowych przetwarzanych przez Dewelopera oraz do ich aktualizacji i poprawiania. -----

Deweloper oświadcza, że dane osobowe Nabywców będą przetwarzane przez Bank, jako administratora danych osobowych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1000 z późn. zmianami), w celu realizacji zawartej z Deweloperem Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. -----

Nabywca ma prawo wglądu do swoich danych osobowych przetwarzanych przez Bank oraz do ich aktualizacji i poprawiania jak również sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych własnych usług i produktów bankowych Banku. -----

#### §17.

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiany niniejszej Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw nabywców, Kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali.

#### §18.

Załączniki do niniejszej umowy stanowiące integralną część tej umowy: -----

- Załącznik numer 1 – Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego,-
- Załącznik numer 2 – wyrys z ewidencji gruntów dla działki nr 3/6,-----
- Załącznik numer 3 – Standard wykończenia Budynku oraz Lokalu Mieszkalnego, -----
- Załącznik numer 4 – Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami,-----
- Załącznik numer 5 – Harmonogram płatności, -----
- Załącznik numer 6 – Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego, -----
- Załącznik numer 7 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Miejsca Postojowego,--
- Załącznik numer 8 - Rzut kondygnacji z zaznaczeniem tarasów widokowych/balkonów/loggii. -----

#### §19.

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, tj. koszty notarialne przy sporządzaniu niniejszej umowy i koszty opłaty sądowej ponoszą strony po połowie, zgodnie z treścią art. 40 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).-----

§20.

**WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY**

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego w **Kłodzku** obejmującego następujące żądania: -----

- wpisania w dziale III księgi wieczystej Kw. nr \_\_\_\_\_ roszczenia o wybudowanie budynku I, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr H \_\_\_\_\_ i przeniesienia jego prawa własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz:-----

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 będzie - SKOMAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bardzie, ul. Kolejowa nr 20/3.-----

3. Strony stwierdzają, że nie posiadają konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie wieczystoksięgowe, a adresy wskazane w komparycji tego aktu notarialnego uznają za adresy do doręczeń wskazane w trybie art. 626<sup>12</sup> Kpc.

4. Notariusz poinformowała stawających o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§21.

Deweloper oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT od czynności objętej tym aktem.-----

§22.

Strony oświadczają, że zrozumiały treść niniejszego aktu.-----

§23.

Należne opłaty: -----

a) wynagrodzenie na podstawie rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 r. w sprawie taksy notarialnej: -----

z §§ 3, 6 ----- ,00zł.

b) podatek VAT 23 % od poz. a-----

na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 r. -----

o podatku od towarów i usług -----

----- ,00zł.

c) opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28.07.2005 r. -----

o kosztach sądowych w sprawach cywilnych -----

/ t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 785 ze zm./-----

- z art. 43 ust. 3 /za wpis roszczenia/ ----- **150,00zł**

**R a z e m:** ----- ,00-zł

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowania w Repertorium „A” pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego pobranego z § 16 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 r. w sprawie taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 272 ze zm.) w kwocie **200** złotych plus podatek VAT 23% w myśl ustawy z dnia 11.03.2004 r.– o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 106 ze zm.) w kwocie **46** złotych. -----

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

**Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.**