**WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ**

Repertorium A nr .....

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

Dnia ..... w Kancelarii Notarialnej w ....., przed notariuszem ....., stawili się:

1. **.....**
   działająca/y w tym akcie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **SKOMAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bardzie** (adres: 57-256 Bardo, ulica Kolejowa 20/3), NIP 8982210305, REGON 360899250, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000545165 (zwanej dalej „**Deweloperem**" lub „**Spółką**"), zgodnie z wydrukiem informacji odpowiadającym odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranym w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, stan na dzień ..... roku, jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w Kancelarii ....., dnia ..... Repertorium A nr .....
   która/y zapewnia, że udzielone pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione, a ona/on jest uprawniona/y do dokonania czynności objętych tym aktem oraz że 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 Spółka nie jest w upadłości ani likwidacji, ani nie został złożony żaden wniosek o ogłoszenie jej upadłości, a ponadto oświadcza, że do zawarcia niniejszej umowy zostały spełnione wszelkie wymogi wynikające z przepisów obowiązującego prawa oraz umowy spółki. ----------
2. **.....**
3. **.....**
   zwany/a/zwani dalej jako „**Nabywca/Nabywcy**".----------

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

Stawający oświadczają, że dane ujawnione w dowodach osobistych są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym oraz że dowody osobiste nie utraciły ważności w trybie art. 50 ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych----------

# UMOWA DEWELOPERSKA

## § 1.

## Definicje

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

PROJEKT

**1. Nieruchomość** – niezabudowana działka numer 3/10, identyfikator 022405_4.0026.3/10, o powierzchni 0,5684 ha, położona w Ząbkowicach Śląskich przy ulicy Jasnej, obręb Osiedle Wschód-09, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **SW1Z/00040827/6,** której SKOMAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bardzie jest użytkownikiem wieczystym do dnia 23 stycznia 2090 roku, a właścicielem jest Gmina Ząbkowice Śląskie oraz niezabudowana działka numer 24, identyfikator 022405_4.0026.24, o powierzchni 0,6420 ha, położona w Ząbkowicach Śląskich, obręb Osiedle Wschód-09, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **SW1Z/00074175/7**, której SKOMAR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bardzie jest właścicielem.---

**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 B, w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, oznaczony na **Załączniku nr 2**, przy czym Budynek składać się będzie z 8 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, w której zaplanowano parking podziemny o 23 Miejsc Postojowych (w tym z 3 Miejsc Postojowych z Komórkami Lokatorskimi) i 1 Komórki Lokatorskiej. Projektowana liczba lokali mieszkalnych wynosić będzie 57. Pozostałe istotne cechy Budynku – tj. technologia wykonania, standard prac wykończeniowych Nieruchomości Wspólnej, liczbę miejsc postojowych, media dostępne w Budynku – określa **Załącznik nr 3** do Umowy;----------

**4. Lokal Mieszkalny** - oznacza lokal mieszkalny, oznaczony symbolem projektowym ....., usytuowany na ..... kondygnacji nadziemnej (..... piętro) Budynku B, składający się z ..... o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej ..... m2. ----------
Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy; ----------

***5. Lokal Niemieszkalny** - oznacza lokal niemieszkalny (parking podziemny), oznaczony symbolem projektowym ....., usytuowany na 1 kondygnacji podziemnej Budynku nr B o projektowanej powierzchni użytkowej* 607,64 *m², który zostanie wyodrębniony z Nieruchomości i założona zostanie nowa księga wieczysta.* ----------
*W Lokalu Niemieszkalnym znajdować się będzie Miejsce Postojowe oznaczone numerem .... oraz Miejsce Postojowe z Komórką Lokatorską oznaczone numerem .... oraz komórka Lokatorska oznaczona numerem ...., z którego to miejsca i komórki Nabywca będzie korzystać - z wyłączeniem innych współwłaścicieli lokali - w ramach przysługującego Mu udziału w prawie współwłasności Lokalu Niemieszkalnego.* ----------
*Sposób korzystania z Miejsca Postojowego i Komórki Lokatorskiej zostanie ustanowiony w umowie przeniesienia własności.*----------
*Rzut kondygnacji Lokalu Niemieszkalnego – Garażu i Komórki stanowi* ***Załącznik nr 8*** *do Umowy;* ----------

***6. Miejsce postojowe naziemne** – na nieruchomości wspólnej znajdować się będzie Miejsce Postojowe Naziemne oznaczone numerem ..... -, z którego to miejsca Nabywca będzie korzystać - z wyłączeniem innych współwłaścicieli lokali - w ramach podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej.* ----------

PROJEKT

*Sposób korzystania z Miejsca Postojowego Naziemnego zostanie ustanowiony w umowie przeniesienia własności.* ----------
*Rzut Nieruchomości Wspólnej z zaznaczeniem Miejsca Postojowego Naziemnego stanowi **Załącznik nr 8a** do Umowy;*----------
**7. Taras/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 zewnętrze, 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 2020 r. 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 w Lokalu Niemieszkalnym z prawem do korzystania z Miejsca Postojowego i Komórki Lokatorskiej, ----------
c. Miejsca Postojowego Naziemnego, ----------
d. loggii/tarasu/balkonu.----------

**§ 2.**

**Oświadczenia i zobowiązania stron**

**1.** ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Spółka jest użytkownikiem wieczystym do dnia 23 stycznia 2090 roku, niezabudowanej działki numer 3/10, identyfikator 022405_4.0026.3/10, o powierzchni 0,5684 ha, położonej w Ząbkowicach Śląskich przy ulicy Jasnej, obręb Osiedle Wschód-09, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **SW1Z/00040827/6.**----------
Nadto ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że:----------

- w dziale I-Sp księgi wieczystej SW1Z/00040827/6 wpisane prawo korzystania z ustanowionej nieodpłatnej służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę numer 3/6,

PROJEKT

objętą księgą wieczystą nr SW1Z/00073393/4, na rzecz każdoczesnego właściciela, współwłaściciela nieruchomości oznaczonej jako działka nr 3/10, objętej tą księgą wieczystą.----------

- w dziale III księgi wieczystej SW1Z/00040827/6 wpisane są nieodpłatna służebność gruntowa, na rzecz każdoczesnych właścicieli, współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działkę numer 3/6, o powierzchni 0,5678 ha, objętej księgą wieczystą nr SW1Z/00073393/4, polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działkę numer 3/10, objętą tą księgą wieczystą *oraz roszczenia z tytułu zawartych umów deweloperskich*,------
- dział IV księgi wieczystej SW1Z/00040827/6 nie zawiera żadnych wpisów,
- działka wyżej opisana wolna jest od innych, poza opisanymi, obciążeń i zadłużeń, nie jest obciążona innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,----------
- zgodnie z przedłożonymi do tego aktu wypisem z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej Starosty Ząbkowickiego działka numer 3/10 oznaczona jest jako: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp),----------
- powyższą nieruchomość Spółka nabyła na podstawie warunkowej umowy sprzedaży, z dnia 4 grudnia 2024 roku oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, z dnia 10 grudnia 2024 roku,----------

..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Spółka jest właścicielem niezabudowanej działki numer 24, identyfikator 022405_4.0026.24, o powierzchni 0,6420 ha, położonej w Ząbkowicach Śląskich, obręb Osiedle Wschód-09, gmina Ząbkowice Śląskie, powiat ząbkowicki, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr **SW1Z/00074175/7.**----------

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

- *w dziale III księgi wieczystej SW1Z/00074175/7 wpisane roszczenia z tytułu zawartych umów deweloperskich*,----------
- dział IV księgi wieczystej SW1Z/00074175/7 nie zawiera żadnych wpisów,
- działka wyżej opisana wolna jest od innych, poza opisanymi, obciążeń i zadłużeń, nie jest obciążona innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,----------
- zgodnie z przedłożonymi do tego aktu wypisem z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej Starosty Ząbkowickiego działka numer 24 oznaczona jest jako: grunty orne (RII – 0,4466 ha, RIIIa – 0,19654 ha),---
- powyższą nieruchomość Spółka nabyła na podstawie umowy sprzedaży, z dnia 17 listopada 2023 roku,----------

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

- stan prawny ujawniony w powyższej księdze wieczystej 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 nie wykonane roszczenia prywatno-prawne osób trzecich,----------
- do dnia dzisiejszego Spółka nie zawierała żadnych innych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia działek 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

PROJEKT

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 nieruchomości, ----------

- nieruchomości wyżej opisane nie są przedmiotem dzierżawy i posiadają na chwilę obecną bezpośredni dostęp do drogi publicznej - do ul. Jeżynowej,-
- 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 Ząbkowicach Śląskich nr X/62/2024 z dnia 30 września 2024 r. /Dz.U. Woj. Doln. z dnia 11 października 2024 r., poz. 5121/, który działki o numerach 3/10 i 24 określa jako obszar **4.3MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 9KDD – Teren komunikacji drogowej publicznej: KDD droga dojazdowa. Dodatkowe informacje:** Nieprzekraczalne linie zabudowy; Szpalery drzew / zieleń szpalerowa, ----------
- zgodnie z pismem wydanym z upoważnienia Burmistrza Ząbkowic Śląskich, dnia 7 stycznia 2026 roku, Nr RR.033.1.1.2026.KS, Rada Miejska Ząbkowic Śląskich podjęła uchwałę nr 49/2024 z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na obszarze Gminy Ząbkowice Śląskie. Gminny Program Rewitalizacji Gminy Ząbkowice Śląskie do roku 2030 przyjęto uchwałą nr 177/2025 z dnia 18 grudnia 2025 r. W/w uchwale nie zastrzeżono prawa pierwokupu na rzecz Gminy Ząbkowice Śląskie, ----------
- po wyodrębnieniu lokali mieszkalnych w ramach inwestycji w budynku wybudowanym na działce numer 3/10 powstanie opłata przekształceniowa właściciela gruntu tj. Gminy Ząbkowice Śląskie w odniesieniu do każdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Strony oświadczają, że nie posiadają aktualnych odpisów wyżej powołanych ksiąg wieczystych, a nabywca/cy oświadcza/ją, że wyraża/ją 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. ----------

..... oświadcza/ją, że w dniu dzisiejszym zweryfikowała/li stan prawny powyższych ksiąg wieczystych, który jest zgodny z oświadczeniem zbywcy. ----------

**3.** Nadto ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że:----------
a) Deweloper jest w posiadaniu ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 99/2026 Starosty Ząbkowickiego, z dnia 14.04.2026 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla SKOMAR Sp. z o. o. ul. Kolejowa 20/3, 57-256 Bardo, obejmujące budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A i B) wraz z garażami podziemnymi, murami oporowymi i niezbędną infrastrukturą

PROJEKT

techniczną, Ząbkowice Śląskie, obręb ewid.: Osiedle Wschód-09, działki ewid. nr: 3/10 (022405_4.0026.3/10), 24 (022405_4.0026.24),----------

b) Deweloper jest w posiadaniu ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 15/2026 Starosty Ząbkowickiego, z dnia 23.09.2026 r., zmieniającej decyzję Starosty Ząbkowickiego nr 99/2026, z dnia 14.04.2026 roku zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A i B) wraz z garażami podziemnymi, murami oporowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb Osiedle Wschód-09, na terenie działki ewid. 3/10 i 24, w ten sposób, że zatwierdza się zmiany przedstawione w zamiennym projekcie zagospodarowania terenu oraz projekcie architektoniczo – budowlanym, sporządzonym w czerwcu 2026 roku, w zakresie: zmiana projektu zagospodarowania terenu obejmująca doprojektowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (C i D) oraz zmiana układu komunikacyjnego wraz z wykonaniem dodatkowych miejsc postojowych i podziałem parkingu, budowa dwóch wuazt przeznaczonych do gromadzenia odpadów stałych,----------

c) na podstawie ww. decyzji - Deweloper zobowiązuje się zrealizować **Przedsięwzięcie Deweloperskie** polegające na wybudowaniu Budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C i D) wraz z garażami podziemnymi, murami oporowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach 3/10 i 24, przy czym bieżące zadanie inwestycyjne dotyczy budowy Budynku mieszkalnego B na działce numer 3/10, przy czym Budynek składać się będzie z 8 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, w której zaplanowano parking podziemny o 23 Miejsc Postojowych (w tym z 3 Miejsc Postojowych z Komórkami Lokatorskimi) i 1 Komórki Lokatorskiej. Projektowana liczba lokali mieszkalnych wynosić będzie 57,----------

przy czym szczegółowy opis inwestycji zawarty jest w **Prospekcie Informacyjnym** (w tym PZT – projektem zagospodarowania terenu) stanowiącym **Załącznik nr 4**, do niniejszego aktu,----------

d) Deweloper zapewnił możliwość zapoznania się przez Nabywcę/ców w lokalu przy ulicy Kolejowej 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,----------
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, ----------
- projektem architektoniczno-budowlanym, ----------

co Nabywca/cy potwierdza/ją i oświadcza/ją, że nie wnosi/szą do nich żadnych zastrzeżeń.----------

**4.** ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że: ----------

- **rozpoczęcie** prac budowlanych związanych z wyżej opisanym Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło dnia **28.05.2026 r.**, ----------
- **zakończenie** prac budowlanych związanych z wyżej opisanym Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpi do dnia **30.06.2028 r.**----------

**5.** ..... działająca/y 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 **16.07.2026 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 15.07.2026 r. a ponadto posiada w ramach powyższego rachunku powierniczego Fundusz Gwarancyjny. ----------

PROJEKT

**6.** ..... działająca/y 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.** ..... działająca/y 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.** ..... działająca/y 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 związanej z ujawnieniem opisanych powyżej ograniczonych praw rzeczowych. ----------

**9.** Nabywca/cy oświadcza/ją, że: ----------

- nabycia dokonuje/ją będąc ..... (*stan cywilny*),----------
- odebrał/li 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 mu/im zapoznanie się z jego treścią i nie wnosi/szą do niego żadnych uwag; Prospekt ten stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy,----------
- wyraża/ją zgodę, aby wszelkie ewentualne zmiany treści prospektu były mu/im przekazywane na adres e-mail: .....----------

**10.** Nabywca/cy oświadcza/ją, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał/li się z dokumentacją techniczną Budynku, Lokalu Mieszkalnego w nim usytuowanego, Miejscami Postojowymi, Komórkami Lokatorskimi, Miejscami Postojowymi Naziemnymi, Tarasami/balkonami/loggi, jak również z projektem zagospodarowania nieruchomości, a także z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz parametrami standardu Budynku, Lokalu Mieszkalnego, Miejsc Postojowych, Komórek Lokatorskich, Miejsc Postojowych Naziemnych, Tarasów/ balkonów/loggi oraz części wspólnych Budynku i nie wnosi/szą do nich żadnych zastrzeżeń.----------

Nadto Nabywca/cy oświadcza/ją, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał/li się z położeniem nieruchomości, a także z usytuowaniem Nieruchomości wobec działek sąsiadujących oraz został/li poinformowany/ni, 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 zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich, z dnia 22 kwietnia 2026 roku, Nr IGP.7021.58.2026.JT, w sprawie planowanych inwestycji w promieniu 1 km od działek 3/10 i 24 obręb

PROJEKT

Osiedle Wschód w Ząbkowicach Śląskich, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy planowana jest „Budowa drogi S8 na odcinku Wrocław (Magnice) – Kłodzko" oraz zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę planowana jest przebudowa wszystkich ulic na osiedlu Owocowym w Ząbkowicach Śląskich wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej i sieci oświetlenia ulicznego oraz z godnie z decyzją o pozwoleniu na budowę planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, co Nabywca/cy przyjmuje/ją do wiadomości.----------

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

**11.** Nabywca/cy wyraża/ją 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/cy zobowiązuje/ją się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych praw w odpowiedniej formie i treści. ----------
**12.** ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że pomiędzy doręczeniem Nabywcy/cą 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 oraz z przyszłych wpłat od nabywców mieszkań 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/balkony/loggi), 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/cy oświadcza/ją, że powyższe zapewnienie przyjmuje/ją do wiadomości i nie będzie/dą 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/cy niniejszym przyjmuje/ją do wiadomości i akceptuje/ją.----------
**16.** Deweloper informuje Nabywcę/ców, że w pobliżu realizowanej inwestycji mogą zostać zrealizowane kolejne etapy (z możliwością podziału etapów na poszczególne fazy).----------
**17.** Nowe etapy oraz budynek B mogą stanowić zorganizowaną całość, a wybudowana w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego infrastruktura, w szczególności komunikacyjna, techniczna oraz rekreacyjna, może zostać

PROJEKT

przeznaczona do wykorzystania przez właścicieli lokali wybudowanych we wszystkich budynkach zrealizowanych zarówno w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, budynku B jak i nowych inwestycji, w tym może stanowić nieruchomość wspólną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21.06.94r. o własności lokali. Nabywca/cy jednocześnie wyraża/ją zgodę oraz zobowiązuje/ją się w Umowie Przeniesienia wyrazić zgodę na zawarcie niezbędnych umów w powyższym zakresie, ewentualnie ustanowienie odpowiednich służebności bądź użytkowań, także na rzecz wybranych właścicieli lokali, które zostaną zrealizowane w Nowych Inwestycjach, przy czym powyższe nie może naruszać praw przyznanych Nabywcy/com na mocy niniejszej umowy oraz umowy przenoszącej własność lokalu.----------

**18.** Deweloper ma prawo do dokonania połączenia oraz podziału geodezyjnego lub wieczystoksięgowego nieruchomości poprzez dokonanie w szczególności: wydzielenia działek zabudowanych budynkami, wydzielenia działek stanowiących tereny wewnątrzlokalowe, drogi, tereny pod budowę urządzeń infrastruktury, wydzielenia działek zabudowanych naziemnymi miejscami postojowymi oraz do wyodrębnienia lokali o charakterze mieszkalnym i niemieszkalnym zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Nowych Inwestycji, ustaleniami PZT, a także do ustanawiania na nieruchomości niezbędnych służebności i użytkowań, jak również do łączenia lub odłączania działek powstałych w wyniku ewentualnego podziału nieruchomości lub nieruchomości na których realizowane będą nowe inwestycje, w ramach ksiąg wieczystych istniejących, ewentualnie nowozakładanych.----------

**19.** W związku z możliwością realizacji na pozostałej części nieruchomości nowych inwestycji, deweloper będzie uprawniony do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z tym związane, w tym na wejście na teren nieruchomości, przejazd i przechód w celu realizacji robót budowlanych i instalacyjnych oraz prowadzenie przez dewelopera niezbędnych postępowań administracyjnych, w tym związanych z ewentualnym podziałem nieruchomości, realizacją i oddaniem do użytkowania budynków.----------

**20.** Nabywca/cy został/li poinformowani, że deweloper na przedmiotowych nieruchomościach będzie prowadził inwestycję etapami co związane jest z koniecznością prowadzenia robót budowlanych w dni robocze oraz soboty. W związku z tym deweloper może występować o wydanie stosownych decyzji administracyjnych. Nabywca/cy wyrażaj/ą zgodę na realizację dalszych etapów inwestycji i zamierzeń dewelopera i jednocześnie oświadcza/ją że w umowach przeniesienia własności udzieli/lą pełnomocnictwa Deweloperowi w tym zakresie jak i pełnomocnictwa do zawarcia umowy o zmianie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w zakresie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością przedmiotu umowy w związku z realizacją dalszych etapów inwestycji powodujących konieczność dostosowania udziałów w nieruchomości wspólnej.----------

**21.** Niezależnie od podziału do korzystania jaki zostanie dokonany w stosunku do nieruchomości wspólnej w zakresie wskazanym w niniejszej umowie, na części nieruchomości wspólnej mogą zostać ustanowione służebności, w szczególności służące prawidłowej realizacji i funkcjonowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów, służebności przejazdu i przechodu, służebność przyłączenia i korzystania z urządzeń i infrastruktury technicznej i rekreacyjnej na rzecz sąsiednich nieruchomości.----------

**22.** Strony postanawiają, że w przypadku dokonania przez dewelopera połączenia lub podziału geodezyjnego lub wieczystoksięgowego nieruchomości, w szczególności poprzez wydzielenie działek stanowiących tereny międzyosiedlowe, drogi wewnętrzne i nie włączenia ich do nieruchomości wspólnej, realizacja

PROJEKT

wynikających z tego tytułu uprawnień Nabywcy/ców nastąpi poprzez zawarcie umów sprzedaży udziałów w prawie do ww działek gruntu obliczonych w proporcji do liczby lokali powstałych w wyniku realizacji inwestycji lub kolejnych udziałów w cenie 1.000,00 zł netto za udział.----------

**23.** Nabywca/cy przyjmuje/ją do wiadomości, że o ile zajdzie taka potrzeba, w akcie obejmującej Umowę Przeniesienia nabędzie udział we współwłasności urządzeń i infrastruktury przesyłowej i innej wybudowanej przed dewelopera, w celu obsługi budynków, która nie zostanie przekazana gestorom mediów i nie będzie stanowiła części składowych nieruchomości w rozumieniu art. 49 kodeksu cywilnego.----------

**24.** Nabywca/cy przyjmuje/ją do wiadomości, iż wszelkie zobowiązania wynikające z decyzji lub pozwoleń uzyskanych przez dewelopera oraz umów lub porozumień zawartych przez dewelopera z podmiotami trzecimi, służące zapewnieniu prawidłowej obsługi budynku i nieruchomości ( w szczególności ewentualnych decyzji o zezwoleniu na zajęcie prasa drogowego, wbudowanie urządzeń infrastruktury technicznej itp.) zostaną przeniesione na Wspólnotę Mieszkaniową i będą stanowiły jej zobowiązania z chwilą powstania wspólnoty, z jednoczesnym obowiązkiem utrzymywania urządzeń lub infrastruktury, służących obsłudze budynków i nieruchomości ( w tym usytuowanych poza obszarem nieruchomości) w wykonaniu powyższych decyzji, pozwoleń, umów lub porozumień. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia wyrazić zgodę na przeniesienie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej albo odpowiednio na rzecz współwłaścicieli uzyskanych decyzji, pozwoleń, porozumień lub umów, o których mowa powyżej.----------

**25.** Deweloper może zainstalować na części nieruchomości wspólnej, w szczególności na dachu, holu wejściowym lub elewacji budynku napisu odzwierciedlającego nazwę inwestycji, pełną lub skróconą nazwę dewelopera, logo dewelopera lub inne elementy charakteryzujące dewelopera (również z możliwością podświetlenia instalacji). W związku z tym deweloperowi przysługiwać będzie nieodpłatne i na czas nieokreślony prawo użytkowania części nieruchomości wspólnej w części zajętej pod opisaną instalację, prawo do poboru energii elektrycznej, z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu kosztów wykorzystanej energii, prawo przejazdu i przechodu do tej części nieruchomości wspólnej, dokonywanie niezbędnych napraw, modernizacji, rozbudowy, konserwacji, zmian czy demontażu z jednoczesnym obowiązkiem utrzymania instalacji w należytym stanie.----------

**26.** Strony zobowiązują się do zachowania zasady poufności w zakresie objętym postanowieniami niniejszej umowy i do nieujawniania informacji osobom trzecim, za wyjątkiem doradców bezpośrednich związanych z przedmiotem umowy, w tym podmiotów świadczących usługi pośrednictwa kredytowego czy usługi badania rynku deweloperskiego na wyłączne zlecenie dewelopera, z poinformowaniem ich o klauzuli poufności.----------

## § 3.

## Dokumenty

**1.** Stawający oświadczają, że do tego aktu przedkładają oryginały dokumentów:-----

- wyrysy z mapy ewidencyjnej dla działek nr 3/10 i 24, stanowiące załącznik nr 2,----------
- rzuty kondygnacji budynku, stanowiące załączniki nr 1, 8, 8a, 9,----------
- standard wykończenia budynku oraz lokalu mieszkalnego, stanowiący załącznik nr 3, ----------

PROJEKT

- protokół zdawczo odbiorczy wraz z informacją o odbiorze kluczy, stanowiący załącznik nr 6, ----------
- formularz zmian lokatorskich, stanowiący załącznik nr 7,----------
- prospekt informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący załącznik nr 4, ----------
- harmonogram płatności dla lokalu i miejsca postojowego, stanowiący załącznik nr 5.----------

Ponadto stawający oświadczają, że do tego aktu okazali oryginały dokumentów: -------
- ostatecznej decyzji nr 99/2026 Starosty Ząbkowickiego, z dnia 14.04.2026 r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla SKOMAR Sp. z o. o. ul. Kolejowa 20/3, 57-256 Bardo, obejmujące budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A i B) wraz z garażami podziemnymi, murami oporowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, Ząbkowicach Śląskich, obręb ewid.: Osiedle Wschód-09, działki ewid. nr: 3/10 (022405_4.0026.3/10), 24 (022405_4.0026.24),----------
- ostatecznej decyzji nr 15/2026 Starosty Ząbkowickiego, z dnia 23.09.2026 r., zmieniającej decyzję Starosty Ząbkowickiego nr 99/2026, z dnia 14.04.2026 roku zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A i B) wraz z garażami podziemnymi, murami oporowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Ząbkowice Śląskie, obręb Osiedle Wschód-09, na terenie działki ewid. 3/10 i 24, ----------
- pismo Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich, z dnia 22 kwietnia 2026 roku, Nr IGP.7021.58.2026.JT,----------
- pełnomocnictwo opisane w komparycji aktu, ----------
- protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą SKOMAR Spółką z o.o. z/s w Bardzie, z dnia 05.05.2026 r. zawierający uchwałę nr 1, w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa własności lokali mieszkalnych, udziału w drodze dojazdowej oraz udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym wielostanowiskowym w ramach inwestycji pod nazwą: Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A i B) wraz z garażami podziemnymi, murami oporowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, Ząbkowice Śląskie, obręb ewidencyjny,----------
- wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydane z upoważnienia Starosty Ząbkowickiego, dnia 16.04.2026 roku, dla działki numer 3/10,----------
- wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydane z upoważnienia Starosty Ząbkowickiego, dnia 16.04.2026 roku, dla działki numer 24,----------
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wydane z upoważnienia Burmistrza Ząbkowic Śląskich, dnia 17.04.2026 r.----------

## § 4.

## Przedmiot umowy

**1.** ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że **Deweloper zobowiązuje się do**: ----------
a. wybudowania na Nieruchomości Budynku B, ----------

PROJEKT

b. ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego nr ....., usytuowanego na ..... kondygnacji (..... piętro) Budynku nr B, składającego się z ..... o projektowanej pow. użytkowej ..... m2 i przeniesienia jego własności wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej na rzecz Nabywcy/ców,----------

c. *ustanowienia odrębnej własności Lokalu Niemieszkalnego (parking podziemny), oznaczony symbolem projektowym ....., usytuowany na 1 kondygnacji podziemnej Budynku nr B, o projektowanej powierzchni użytkowej ..... m2 i przeniesienia udziału w jego własności wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej na rzecz Nabywcy/ców oraz zawarcia umowy ustanowienia na rzecz Nabywcy/ców zgodnego sposobu do korzystania - z wyłączeniem innych współwłaścicieli – z Miejsca Postojowego nr ..... oraz Komórki Lokatorskiej, oznaczonego/nych na Załączniku nr 8,*----------

d. *zawarcia umowy ustanowienia na rzecz Nabywcy/ców zgodnego sposobu do korzystania - z wyłączeniem innych współwłaścicieli – z miejsca postojowego naziemnego nr ....., oznaczonego na Załączniku nr 8a,*------

e. zawarcia umowy ustanowienia na rzecz Nabywcy/ców zgodnego sposobu do korzystania - z wyłączeniem innych współwłaścicieli – z loggii/tarasu/balkonu o powierzchni ..... m2, oznaczonego na Załączniku nr 9,----------

a ..... **zobowiązuje/ją się kupić** powyższy Lokal Mieszkalny wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej *jak również udział w Lokalu Niemieszkalnym wraz z odpowiednim Udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz zawrzeć umowę ustanowienia zgodnego sposobu do korzystania - z wyłączeniem innych współwłaścicieli – z Miejsca Postojowego nr ..... oraz Komórki Lokatorskiej oraz zawrzeć umowę ustanowienia zgodnego sposobu do korzystania - z wyłączeniem innych współwłaścicieli – z miejsca postojowego naziemnego nr .....* zawrzeć umowę ustanowienia zgodnego sposobu do korzystania - z wyłączeniem innych współwłaścicieli – z loggii/tarasu/balkonu o powierzchni ..... m2, za Cenę Brutto określoną w § 5 niniejszej Umowy.----------
Strony oświadczają, że wiedzą, iż loggia/taras/balkon o pow. ..... m² nie będzie ujawniona/y w opisie lokalu w księdze wieczystej, a prawo wyłącznego korzystania będzie miał właściciel lokalu mieszkalnego nr .....----------

**2.** Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego 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 9836:2020-07 ustanowionej przez Polski Komitet Normalizacyjny.----------

**3.** W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy planowaną powierzchnią Lokalu Mieszkalnego wskazaną w ust.1 umowy, wynikającą z dokumentacji projektowej, 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, Nabywca/cy będzie/dą uprawniony/ieni do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca/cy może/gą wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi, w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę/ców o

PROJEKT

powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy/ców na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Jeśli Nabywca/cy nie skorzysta/ją 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/ców 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 1m² Lokalu Mieszkalnego. --

**Nowa cena lokalu będzie obliczona jako powierzchnia użytkowa lokalu po obmiarach powykonawczych pomnożona przez cenę m2 ustaloną w umowie**. ----------

Nabywcy/com 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 Nabywcy/ców. ----------

**6.** O zmianie Ceny Brutto Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę/ców najpóźniej w terminie 7 dni przed Odbiorem Przedmiotu Umowy. W przypadku gdyby różnica ta zwiększyła Cenę Brutto określoną w § 5 Umowy, Nabywca/cy będzie/dą zobowiązany/ni 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/cy będzie/dą uprawniony/nieni do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet Ceny Brutto, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę/ców zapłacona sprzedającej Spółce, Deweloper zwróci Nabywcy/com kwotę tej różnicy w terminie 14 dni od daty zawiadomienia Nabywcy/ców o jej powstaniu, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę/ców. ----------

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

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

**9.** Strony postanawiają, że wielkość udziału w drodze dojazdowej zostanie wyliczona na podstawie stosunku ilości Lokali Mieszkalnych wybudowanych na Nieruchomości.----------

**10.** Nabywca/y wyraża/ją zgodę na zawieranie przez Dewelopera umów o ustanowienie zgodnego sposobu do korzystania z Tarasów, balkonów, loggii, miejsc postojowych - obejmujących przyznanie kolejnym współwłaścicielom prawa do wyłącznego korzystania z oznaczonego Miejsca Postojowego, oraz Tarasu, loggii lub balkonu, pod warunkiem, że sposoby korzystania w ten sposób ustalone nie będą naruszały opisanych powyżej praw Nabywcy/ców.----------

**11.** Powyższe podziały zostaną dokonane w aktach notarialnych stanowiących Umowy Przeniesienia Własności w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na co Nabywca/y wyraża/ją nieodwołalnie zgodę.----------

PROJEKT

**12.** Nabywca/y oświadcza/ją, że w Umowie przeniesienia własności wyrazi/żą zgodę i udzieli/lą Deweloperowi pełnomocnictwa (nieodwołalnego) do ustalania sposobu korzystania z Tarasów, loggii i balkonów, przyznając wolne miejsca postojowe, tarasy, loggie i balkony na rzecz kolejnych współwłaścicieli, za wyjątkiem części przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez Nabywcę/ców.--

## § 5.

## Cena

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

- Cenę Brutto Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej na kwotę **.....** złotych, w tym podatek VAT 8% w kwocie ..... złotych, przy czym cena brutto za 1m² wynosi ..... złotych, ----------
- Cenę Brutto udziału w Lokalu Niemieszkalnym /*Miejsce Postojowe nr .../*na kwotę **.....** złotych, w tym podatek VAT 23% w kwocie ..... złotych. --------
- Cenę Brutto za Miejsce postojowe na kwotę **.....** złotych, w tym podatek VAT 8% w kwocie ..... złotych. ----------

**2.** Strony zgodnie ustalają, iż: ----------

a) W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8 % (ośmiu procent) i mającej wpływ na wysokość Ceny Brutto przed dokonaniem przez Nabywcę/ców pełnego rozliczenia, Nabywca/cy będzie/dą uprawniony/nieni do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca/cy może/gą wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy/ców na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę/ców z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę/ców z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca/cy zobowiązany/ni będzie/dą do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy/com stosownego wezwania. ----------
b) W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) poniżej 8 % (ośmiu procent) przed dokonaniem przez Nabywcę/ców pełnego rozliczenia Ceny Brutto w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.----------
c) W przypadku obniżenia lub podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) 23% *(miejsce postojowe, droga dojazdowa)* przed dokonaniem przez Nabywców rozliczenia ceny brutto Miejsca Postojowego, udziału w Drodze dojazdowej, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, Deweloper odpowiednio obniży lub podwyższy cenę brutto w taki sposób, że do

PROJEKT

kwoty przypadającej do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu zapłaty.----------

d) W przypadku zmiany Ceny Brutto wskazanej w ust 1, wynikającej ze zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę/ców z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper doręczy Nabywcy/com 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)**..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że 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 04 1050 1908 1000 0090 8705 1547** z dnia 15.07.2026 r. w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez nabywców lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a **Przedsięwzięcie Deweloperskie posiada przypisany kod identyfikacyjny 5032 0006.** ----------

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;----------

PROJEKT

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 umożliwia 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;----------

PROJEKT

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 zewidencjowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy wg

PROJEKT

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 **30.06.2028 r.** i będzie realizowane według poniższego harmonogramu:----------

- **Etap I** - wykonanie stanu zerowego - **25% do 30.09.2026 r.**,----------
- **Etap II -** wykonanie stanu surowego otwartego kondygnacji: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 - **20% do 31.03.2027 r.**,----------
- **Etap III -** wykonanie stanu otwartego budynku kondygnacji 8, montaż stolarki okiennej (80%), instalacji elektrycznej (15%), c.o. (30%), wod.-kan. (30%) - **20% do 30.04.2027 r.**, ----------
- **Etap IV -** wykonanie stanu surowego zamkniętego, za wyjątkiem montażu bram garażowych i drzwi wejściowych do budynku, wykonanie instalacji elektrycznej (60%), c.o. (60%), wod-kan. (60%) - **15% do 31.05.2027 r.**, --
- **Etap V –** wykonanie instalacji elektrycznej (80%), wod.-ka. (80%), posadzek betonowych (80%), tynków (80%) i elewacji (70%) – **10% do 30.09.2027 r.**, ----------
- **Etap VI -** wykonanie infrastruktury zewnętrznej i wykonanie stanu deweloperskiego - **10% - 30.06.2028 r**.----------

*.....działający w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Deweloper oraz Nabywca/y zawarli umowę rezerwacyjną dotyczącą Przedmiotu Umowy, a Nabywca/y wpłacił/li na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości ..zł., którą to kwotę ....działający 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 .. dni, tj. najpóźniej do dnia ...* ----------

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

**4.** Strony oświadczają, że na poczet Ceny Brutto Przedmiotu Umowy Nabywca/y zobowiązuje/ją się *solidarnie* zapłacić zaliczkę stanowiącą .... % kwoty brutto Lokalu Mieszkalnego tj. **.....** złotych, w terminie najpóźniej do dnia .....
**5.** Pozostałą część Ceny Brutto w wysokości **.....** złotych, w tym:----------
- ..... złotych za Lokal Mieszkalny, ----------
- ..... złotych za Miejsce Postojowe, ----------
- ..... złotych za Miejsce Postojowe,----------

Nabywca/cy zobowiązuje/ją się *solidarnie* 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 czerwca roku dwa tysiące dwudziestego ósmego **(30.06.2028 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,** tj. w ten sposób, że:----------

- kwotę ..... złotych – stanowiącą .....% kwoty brutto Lokalu Mieszkalnego, w ciągu .. dni od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zaangażowaniu budowy na poziomie ....%, w terminie najpóźniej do dnia ..... /...../,----------
- kwotę ..... złotych – stanowiącą ....% kwoty brutto Lokalu Mieszkalnego, w ciągu .. dni od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zaangażowaniu budowy na poziomie ...%, w terminie najpóźniej do dnia ..... /...../,----------
- kwotę ..... złotych – stanowiącą ...% kwoty brutto Lokalu Mieszkalnego, w ciągu ... dni od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zaangażowaniu budowy na poziomie ...%, w terminie najpóźniej do dnia ..... /...../,----------
- kwotę ..... złotych – stanowiącą ...% kwoty brutto Lokalu Mieszkalnego, w ciągu ... dni od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zaangażowaniu budowy na poziomie ...%, w terminie najpóźniej do dnia ..... /...../,----------
- kwotę ..... złotych – stanowiącą ...% kwoty brutto Lokalu Mieszkalnego, w ciągu ... dni od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zaangażowaniu budowy na poziomie ....%, w terminie najpóźniej do dnia jednak nie później niż do dnia ..... /...../.----------
- *kwotę .....złotych* - ***za Miejsce Postojowe lub za Miejsce Postojowe Naziemne*** *przed odbiorem lokalu mieszkalnego i sporządzeniem umowy przeniesienia własności,* ***jednak nie później niż do dnia 30.06.2028 r.,***----------

**6.** *Ponadto Nabywca oświadcza, że cenę sprzedaży zobowiązuje się zapłacić z kredytu bankowego*. ----------
Strony zgodnie oświadczają, że Nabywca/cy może/gą 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 trzech kompletnych wniosków kredytowych o udzielenie kredytu i przedłożenie

PROJEKT

Deweloperowi pisemnej odmowy udzielenia tegoż kredytu przez banki. W przypadku odstąpienia Nabywcę/ców od Umowy, z przyczyn opisanych wyżej, Deweloper dokona zwrotu wniesionych przez Nabywcę/ców 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 Nabywcą/cami 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/ców 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 (na kwotę odpowiadającą zwolnionym środkom) i będą wysyłane Nabywcy/com na adres e-mail wskazany w paragrafie 20 tej umowy.----------

**10.** Stosownie do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych Nabywca/y potwierdza/ją otrzymanie informacji, że w związku z wykonywaniem umowy mieszkaniowego 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/ców prowadzonego w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego,----------
3) dane Nabywcy/ów mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w ustawie Prawo bankowe,----------
4) Nabywcy/om 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/cy wyrażają zgodę.----------

## § 7.

## Realizacja przedmiotu umowy

**1.** Deweloper dopuszcza możliwość wykonania zmian lokatorskich w Lokalu, o ile są one zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, dokumentacją projektową, wymaganiami technicznymi oraz harmonogramem realizacji Inwestycji. Przez zmiany lokatorskie rozumie się w szczególności zmianę lokalizacji punktów instalacji elektrycznej, zmianę lokalizacji punktów instalacji wodno-kanalizacyjnej, zmianę układu ścian działowych niebędących elementami konstrukcyjnymi, inne zmiany zaakceptowane przez dewelopera.----------

**2.** Nabywca/y może/gą zgłosić wniosek o wykonanie zmian lokatorskich wyłącznie w formie pisemnej lub dokumentowej (e-mail) na formularzu udostępnionym przez dewelopera stanowiącym **Załącznik nr 7** do Umowy.----------

**3.** Wniosek o wykonanie zmian lokatorskich należy złożyć w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, jednak nie później niż przed rozpoczęciem robót dotyczących danego Lokalu, po uprzednim ustaleniu

PROJEKT

z Deweloperem o możliwości wprowadzenia takich zmian. Po upływie tego terminu deweloper może odmówić wykonania zmian bez podawania przyczyny.----------

**4.** Zmiany lokatorskie są wykonywane wyłącznie po pisemnej akceptacji dewelopera oraz po podpisaniu aneksu lub protokołu zmian określającego ich zakres, koszt oraz termin zapłaty.----------

**5.** Koszt zmian lokatorskich ponosi nabywca. Płatność następuje przed odbiorem mieszkania na rachunek bankowy wskazany przez dewelopera.----------

**6.** Deweloper może odmówić wykonania zmian lokatorskich, jeżeli naruszają przepisy prawa lub warunki pozwolenia na budowę, ingerują w elementy konstrukcyjne budynku, ingerują w części wspólne, mogą pogorszyć bezpieczeństwo użytkowania budynku, powodują opóźnienie realizacji inwestycji, są technicznie niewykonalne.----------

**7.** Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za brak możliwości wykonania zmian zgłoszonych po terminie określonym w ust. 3. ----------

**8.** W przypadku rezygnacji Nabywcy/ców z wprowadzenia zmian po rozpoczęciu ich realizacji, Nabywca/cy pokrywa/ją koszty poniesione przez dewelopera.-----

**9.** .....działający 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.----------

**10.** .....działający w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że istnieje możliwość zgłaszania zmian lokatorskich w terminach ustalonych mailowo w zależności od kondygnacji, na której znajduje się mieszkanie.----------

**11.** Deweloper zastrzega sobie prawo korekty (zmiany) wysokości udziałów we współwłasności Nieruchomości Wspólnej związanych z własnością poszczególnych lokali usytuowanych w budynku nr B, na co Nabywca/cy bezwarunkowo i nieodwołalnie wyrazi/żą zgodę. W związku z powyższym Nabywca/cy zobowiązuje/ją się udzielić Deweloperowi w Umowie Przeniesienia Własnosci pełnomocnictwa do zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej jako prawa związanego z prawem własności lokalu - bez żadnych dodatkowych rozliczeń z tego tytułu - w zakresie niezbędnym do dostosowania wielkości udziałów w Nieruchomości do obowiązujących przepisów prawa i postanowień niniejszej umowy (w szczególności w przypadku wystąpienia błędów rachunkowych), bądź w razie konieczności zmiany wielkości tych udziałów w następstwie sprzedaży lokali lub ewentualnego podziału/łączenia lokali w ostatnim etapie lub innych okoliczności wpływających na zmianę powierzchni lokalu, skutkującą koniecznością zmiany wysokości udziałów, w szczególności do podpisywania aktów notarialnych dotyczących zmiany udziałów w Nieruchomości Wspólnej, na warunkach i według uznania pełnomocnika, reprezentowania przez Zarządcę Nieruchomością Wspólną we wszystkich sprawach związanych ze zmianą udziałów, składania wniosków wieczystoksięgowych.----------

**12.** .....działający w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że z uwagi na koncepcję projektową budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych i maksymalne wykorzystanie terenu działki miejsca postojowe naziemne zlokalizowane są zgodnie z PZT zarówno na działce 24 i 3/10. Eksploatacja konkretnych miejsc postojowych naziemnych jest bezpośrednio związana z oddaniem do użytkowania konkretnych etapów inwestycji. Do tego czasu część miejsc

PROJEKT

postojowych naziemnych może być niedostępna do użytkowania, o czym Kupujący zostanie poinformowany przed podpisaniem umowy, na co wyraża zgodę i powyższe akceptuje.----------

**§ 8.**

**Odbiór techniczny**
**i wydanie lokalu**

**1.** ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Spółka zobowiązuje się w terminie do dnia **30.06.2028 r.** zawiadomić Nabywcę/ców 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/ców lub jego/ich należycie umocowanego przedstawiciela. ----------
**3.** Z czynności Odbioru zostanie sporządzony pisemny Protokół Odbioru, do którego Nabywca/cy może/gą zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokół Odbioru, doręczyć Nabywcy/com 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/com odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. ----------
**6.** Po usunięciu uznanych wad Deweloper powiadomi Nabywcę/ców, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem, o terminie wydania Przedmiotu Umowy. Dokonanie Odbioru Przedmiotu Umowy nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy/ców 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/cy jest/są zobowiązany/ni 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 Nabywca/com zostanie potwierdzone protokołem stwierdzającym stany liczników wody i ciepła, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę/ców 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

PROJEKT

elektrycznej. Po jej zawarciu zamontowany zostanie licznik doprowadzający energię elektryczną do lokalu. Należy wówczas przed rozpoczęciem prac wykończeniowych sprawdzić instalację elektryczną. ----------\
..... działający w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się również przekazać Nabywcy/com 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, Nabywca/cy będzie/dą pokrywać wszystkie koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Umowy. ----------
Z datą wydania Przedmiotu Umowy przechodzi na Nabywcę/ców ryzyko przypadkowego pogorszenia Przedmiotu Umowy. ----------

**11.** W razie nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy/ców lub pełnomocnika na wyznaczony termin Odbioru, Deweloper doręczy Nabywcy/com pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu dodatkowego terminu Odbioru. Pomiędzy 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.** ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się dokonać niezbędnych prac i złożyć wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie Budynku do właściwego organu nadzoru budowlanego. ----------

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

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

**4.** Nabywca/cy wykona/ją we własnym zakresie i na swój koszt prace w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych obejmujące: montaż drzwi do łazienki i wc, montaż muszli, umywalek, brodzika lub wanny, montaż zlewozmywaka w kuchni, z zachowaniem poniższych zasad: ----------

a) Prace wykończeniowe Nabywca/cy wykonywać będzie/dą na własny koszt i ryzyko, ponosząc odpowiedzialność za działania swoich wykonawców, jak i za działania własne; ----------
b) Nabywca/cy ponosi/szą 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) Nabywca/cy może/gą składować gruz i śmieci tylko w miejscach do tego wyznaczonych, wskazanych przez kierownika budowy; ----------
d) W wypadku niewykonania przez Nabywcę/ców prac, o których mowa w § 9.4, Deweloper ma prawo do samodzielnego ich wykonania na koszt Nabywcy/ców w przypadku wydania przez właściwe organy nadzoru budowlanego decyzji odmawiającej udzielenia pozwolenia na użytkowanie Budynku, z uwagi na niewykonanie tychże prac. W wypadku takim Nabywca/cy upoważnia/ją Dewelopera do wejścia do Lokalu Mieszkalnego bez dodatkowej zgody Nabywcy/ców z prawem

PROJEKT

sforsowania drzwi wejściowych do lokalu, w wypadku nie wpuszczenia pracowników Dewelopera (lub jego podwykonawców) do Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę/ców mimo wcześniejszego pisemnego – wysłanego przez Dewelopera listem poleconym, 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 Nabywcę/ców. ----------

**5.** Nabywca/cy oświadcza/ją, że nie będzie/dą 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/ców wyłącznie przygotowywany do zamieszkania. ----------

**6.** Nabywca/cy odpowiada/ją 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.** Z zastrzeżeniem ust. 2, SKOMAR spółka z o.o. z/s w Bardzie oraz Nabywca/cy w terminie do dnia **30.09.2028 r.** na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i sprzedaży jego własności na rzecz Nabywcy/ców wraz z prawami z nim związanymi *oraz umowę sprzedaży udziału w Lokalu Niemieszkalnym /Miejsce Postojowe/ i 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/ców płatności całej Ceny Brutto Lokalu Mieszkalnego *i całej ceny brutto Miejsca Postojowego* 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/szą Nabywca/cy. ----------

**§ 11.**

**Rękojmia**

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

**2.** O wystąpieniu wad Nabywca/cy jest/są zobowiązany/ni zawiadomić Dewelopera na piśmie.----------

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

**4.** Deweloper przekaże zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej, która powstanie po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu, wszystkie znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty gwarancyjne wystawione przez producentów

PROJEKT

lub sprzedawców urządzeń lub materiałów zainstalowanych w częściach wspólnych Nieruchomości Wspólnej. Jeżeli dokumenty takie dotyczyłyby wyłącznie urządzeń lub materiałów zainstalowanych w Lokalu Mieszkalnym – Deweloper przekaże je bezpośrednio Nabywcy/com. ----------

**§ 12.**

**Koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną**

**1.** Od dnia wydania Przedmiotu Umowy, Nabywcę/ców będą obciążały koszty określone w art. 13 i 14 Ustawy o Własności Lokali, ponoszone w związku z używaniem i utrzymaniem Przedmiotu Umowy. ----------
**2.** ..... działająca/y w imieniu SKOMAR Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Bardzie i Nabywca/cy niniejszym uzgadniają, że zarząd nieruchomością wspólną zostanie uregulowany zgodnie z Ustawą o Własności Lokali w umowie ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu w Przedsięwzięciu Deweloperskim. ----------

**§ 13.**

**Odstąpienie od umowy**

**1.** Nabywca/cy ma/ją prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:----------
1) jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy ochronie praw nabywcy, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy 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 ochronie praw nabywcy;----------
3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy 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 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 ochronie praw nabywcy;----------
9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy 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 ochronie praw nabywcy;----------

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy 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/ów z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy/com wolno odstąpić od niniejszej umowy za zapłatą oznaczonej sumy.----------

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

**11.** Strony ustalają, że: ----------

- w przypadku skorzystania przez Nabywcę/ów 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 Nabywcę/ców z przyczyny o której mowa w paragrafie 13.1.6, Nabywcy/com będzie przysługiwać kara umowna w wysokości 0,05 % Ceny Brutto. Zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy/ców 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 opóźnienia się przez Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Nabywcę/ców z prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 13 ust. 3, Nabywcy/com przysługuje kara umowna za okres zwłoki w wysokości 0,05% za każdy dzień zwłoki. Zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy/ców 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. ----------

**3.** W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy/ców, 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/cy opóźni/nią 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/com 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/ców wynikających z niniejszej umowy, odstąpi od umowy, w przypadkach, o których mowa w § 13 ust. 7 i 8 umowy, zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę/ców na poczet Ceny Brutto nastąpi w terminie 30 dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia woli Nabywcy/ców, 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/cy jest/są zobowiązany/ni doręczyć Deweloperowi powyższą zgodę w terminie 7 dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera, a w przypadku jej niedoręczenia w tym terminie Nabywca/Nabywcy zobowiązany/ni jest/są 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. ----------

PROJEKT

## § 15.

## Cesja praw i obowiązków oraz zmiana dłużnika

**1.** Nabywca/cy ma/ją 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/ców 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 Nabywcy/ców (Cedenta) o wykreślenie praw i roszczeń wpisanych na jego/ich rzecz do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.----------
**3.** W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w § 15.1, Nabywca/cy (Cedent) zobowiązuje/ją 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 Nabywcę/ców (Cedenta) 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 Nabywca/cy (Cedent) wystąpią do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy z wnioskiem o dokonanie zaliczenia świadczenia pieniężnego spełnionego przez Nabywcę/ców (Cedenta) na poczet świadczeń Cesjonariusza. ----------
**5.** W przypadku, gdy Nabywca/cy dokona/ją uprzednio cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy w zakresie zwrotu środków wpłaconych przez Nabywcę/ców 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 Nabywcę/ców pisemnej zgody tego Banku. ----------

## § 16.

## Doręczenia

**1.** Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie doręczona osobiście, listownie lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, na adresy poniżej (adres...., mail...., telefon.....), na co Nabywca/cy wyraża/ją 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/cy oświadcza/ją, że wyraża/ją zgodę na przetwarzanie jego/ich 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/cy występuje/ją lub występować będzie/dą jako strona umów cywilnoprawnych. Nabywca/cy ma/ją prawo wglądu do swoich

PROJEKT

danych osobowych przetwarzanych przez Dewelopera oraz do ich aktualizacji i poprawiania. ----------
Deweloper oświadcza, że dane osobowe Nabywcy/ców będą przetwarzane przez Bank, jako administratora danych osobowych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1000 z późn. zmianami), w celu realizacji zawartej z Deweloperem Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. ----------
Nabywca/cy ma/ją 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 oraz w ustawie o ochronie praw nabywców zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali.----------

**§ 18.**

**Załączniki**

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

- Załącznik numer 1 – Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego, ----------
- Załącznik numer 2 – wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 3/10 i 24, ----
- Załącznik numer 3 – Standard wykończenia, ----------
- Załącznik numer 4 – Prospekt Informacyjny wraz z dołączonym rzutem kondygnacji, wzorem umowy deweloperskiej i zagospodarowaniem terenu dla zakresu objętego pozwoleniem na budowę + dla zakresu objętego postępowaniem administracyjnym w związku ze zmianą decyzji, ----------
- Załącznik numer 5 – Harmonogram płatności dla Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego, ----------
- Załącznik numer 6 – Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z informacją o odbiorze kluczy, ----------
- Załącznik numer 7 – Formularz zmian lokatorskich, ----------
- Załącznik numer 8 - Rzut garażu z zaznaczeniem miejsca postojowego podziemnego. ----------
- Załącznik numer 8a - Pzt z zaznaczeniem miejsca postojowego naziemnego.-
- Załącznik numer 9 – Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem balkonów i tarasów.----------

**§ 19.**

**Koszty**

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

PROJEKT

nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177).----------

**§ 20.**

**Wniosek wieczystoksięgowy**

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Deweloper oraz ..... jako wnioskodawcy żądają, 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 wieczysto księgowego, obejmującego następujące żądania skierowane do Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich V Wydział Ksiąg Wieczystych:----------

- wpisania w dziale III księgi wieczystej Nr **SW1Z/00040827/6**roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr ..... i przeniesienia jego prawa własności oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz **.....**

**§ 21.**

**Uczestnicy postępowania**

Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczysto księgowego, które zostanie wszczęte na podstawie wniosku złożonego zgodnie z dyspozycją zawartą w § 20 aktu, są strony niniejszej czynności.----------

**§ 22.**

**Pouczenia**

Notariusz poinformowała stawających o:----------
- brzmieniu art. $626^4$ kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej lub wierzycielu;----------
- brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej zamieszczonych w aktach notarialnych, a w szczególności o tym, że ostateczną wysokość opłaty ustali sąd właściwy do rozpoznania wniosku.-

**§ 23.**

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

**§ 24.**

Pobrano i naliczono:

a) opłatę sądową (zarejestrowaną pod odrębnym numerem Repertorium A)na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ..... 150,-zł

PROJEKT

b) taksę notarialną za sporządzenie aktu na podstawie § 2, 3, 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ..... zł
c) taksę notarialną za złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej (zarejestrowanego pod odrębnym numerem Repertorium A) na podstawie § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ..... zł
d) podatek VAT na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług - 23% od kwoty w pkt b i c ... ..... zł

**Razem**

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

Umowa niniejsza nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.—----------

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

PROJEKT