

## AKT NOTARIALNY

Dnia \_\_\_\_, przed notariuszem w Warszawie – **Robertem Wróblewskim**, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ul. F.K. Dmochowskiego nr 4 lok. 1 i 2, w siedzibie tej Kancelarii Notarialnej, stawili się: -----

1. \_\_\_\_, zamieszkał\_: \_\_\_\_, ul. \_\_\_\_, legitymując\_ się dowodem osobistym: \_\_\_\_, ważnym do dnia \_\_\_\_, posiadając\_ PESEL: \_\_\_\_, działając\_ w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „**DOMWIL VERDI**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 04-431 Warszawa, ulica Solferino nr 33), posiadającej REGON: 524453693, NIP: 9522237504, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS: 0001018993**, zwanej dalej również **Deweloperem**, zgodnie z okazanym wydrukiem zawierającym Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną z bazy Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego udostępnionej na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień \_\_\_\_, 2025 roku, jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Wiceprezes Zarządu, przy zapewnieniu, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie od dnia pobrania powołanej powyżej Informacji, -----  
zwana dalej również **Reprezentantem Dewelopera**, -----
2. \_\_\_\_, syn \_\_\_\_, zamieszkały: \_\_\_\_, ul. \_\_\_\_, legitymujący się dowodem osobistym \_\_\_\_, ważnym do dnia \_\_\_\_, \_\_\_\_, posiadający PESEL:

- \_\_\_\_, -----
3. \_\_\_\_, córka \_\_\_\_, zamieszkała: \_\_\_\_, legitymująca się dowodem osobistym \_\_\_\_, ważnym do dnia \_\_\_\_, roku, \_\_\_\_, posiadająca PESEL: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
 łącznie zwani dalej również **Nabywcą**, -----  
 Reprezentant Dewelopera i Nabywca łącznie zwani dalej również **Stawającymi**, zaś Deweloper i Nabywca łącznie zwani dalej również **Stronami**.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych przy nazwiskach, zaś dane z nich niewynikające na podstawie oświadczeń Stawających. -----

Stawający zostali poinformowani o możliwości weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL i oświadczyli, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### § 1.

#### (OPIS NIERUCHOMOŚCI, DROGI I INWESTYCJI)

##### 1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, gminie m.st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Białołęka, przy ul. Giuseppe Verdiego nr 22, stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym **76** (siedemdziesiąt sześć) o obszarze 0,2168 ha (dwa tysiące sto sześćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA3M/00428304/5**, zwanej dalej również **Nieruchomością**.-----

##### 2. Reprezentant Dewelopera do niniejszego aktu, zwanego dalej również Umową bądź Umową Deweloperską, załącza:-----

- odpis zwykły księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w

Warszawie, według stanu na dzień \_\_\_\_ 2025 roku, sygn. wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/\_\_\_/\_\_\_/2025 samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, z treści której wynika, że:

1) w dziale I-O Nieruchomość oznaczona jest jako działka o nr ewidencyjnym 76, obręb ewidencyjny: 4-16-13, położona w województwie mazowieckim, gminie m.st. Warszawa, miejscowości Warszawa, dzielnicy Białołęka, przy ul. Ruskowy Bród, sposób korzystania: *„nieruchomość nie zabudowana”*, o obszarze 2.168,00 m<sup>2</sup>;

2) w dziale I-Sp widnieje wzmianka o wniosku nr Dz.Kw./WA3M/84771/25/2 z dnia 17 września 2025 roku, dotycząca wpisu służebności gruntowej, a ponadto wpisane są: -----

a) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – *„nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów w tym wykonania infrastruktury, to jest kabli energetycznych, instalacji kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, wody i gazu przez działkę nr ewid 78 objętą księgą wieczystą kw nr 168736 i wpisano w tej księdze na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości tą księgą objętej”*, zwane dalej **Służebnością 1**;-----

b) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – *„uprawnienie wynikające z służebności gruntowej, ustanowionej na nieruchomości objętej księgą wieczystą WA3M/00496247/4 za jednorazowym wynagrodzeniem i na czas nieoznaczony, polegającej na prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 76, celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z ograniczeniem wykonywania tego prawa do części działki nr 101/3 - części gruntu o powierzchni 15,00 m<sup>2</sup> w granicach oznaczonych literami a-b-d-c-a oraz do części działki nr 102/3 - części gruntu o powierzchni 28,00 m<sup>2</sup> w granicach oznaczonych literami c-d-f-e-c, na załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu”*, zwane dalej **Służebnością 2**; -----

3) w dziale II jako właściciel wpisany jest Deweloper;-----

4) w dziale III widnieje szereg wzmianek dotyczących wpisu roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa, a ponadto wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe – *„Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem posadowienia i korzystania z linii kablowej NN oraz złącza kablowego, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w tym przy użyciu ciężkiego sprzętu w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją,*

modernizacją, podłączaniem kolejnych odbiorców, dołożeniem dodatkowych kabli oraz rozbudową złącza jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do: - pasa gruntu o powierzchni 16 metrów kwadratowych, o długości 32 metra, o szerokości 0,5 metra, przeznaczonego pod linię kablową NN, w liczbie 1, - pasa gruntu o powierzchni 0,5 metra kwadratowego przeznaczonego pod złącze kablowe, w liczbie 1. Położenie urządzeń zostało zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu. Każdoczesny właściciel nieruchomości jest zobowiązany do zaniechania zabudowy i dokonywania nasadzeń na tym pasie gruntu. obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należytych stanie technicznym oraz przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po każdorazowym wykonywaniu jakichkolwiek prac związanych z użytkowaniem terenu obciąża Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należytych utrzymaniem oraz usuwaniem awarii urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu.”, na rzecz spółki pod firmą: Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 140787780, KRS: 0000270640;-----

- szereg roszczeń wynikających z dotychczas zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich; -----

5) dział IV jest wolny od wpisów; -----

6) w żadnym dziale nie ma innych wzmianek o wnioskach;-----

przy czym: -----

- powołana powyżej wzmianka nr: Dz.Kw./WA3M/84771/25/2 z dnia 17 września 2025 roku, dotyczy wniosku o wpis w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej WA3M/00168736/1 – „służebności gruntowej ustanowionej nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, polegającej na prawie przeprowadzenia mediów, w tym wykonania infrastruktury energetycznej (tj. posadowienia kabli energetycznych, wykonania i posadowienia instalacji kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, wodociągowej i gazowej), na rzecz każdorazowego właściciela działki nr ew. 76, objętej księgą wieczystą WA3M/00428304/5”, złożonego przez notariusza w Warszawie – Roberta Wróblewskiego, w dniu 16 września 2025 roku, na podstawie żądania objętego oświadczeniem o ustanowieniu służebności gruntowej, udokumentowanym przed notariuszem w Warszawie – Robertem Wróblewskim, w dniu 16 września 2025 roku, za Repertorium A nr 9349/2025, w wypisie okazanym, na potwierdzenie czego okazuje wydruk elektronicznego wniosku o wpis w księdze

wieczystej/założenie księgi wieczystej z dnia 16 września 2025 roku, któremu nadano w Repertorium Centralnym nr Rep.C./Nota/00822862/25, 9349/24;-----

- pozostałe powołane powyżej wzmianki dotyczące wpisu roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa nie dotyczą zdefiniowanego poniżej Lokalu.-----

### **3. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że:-----**

- własność Nieruchomości Deweloper nabył na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej przed zastępcą notarialnym Justyną Gustą, zastępcą notariusza w Warszawie – Roberta Wróblewskiego, w dniu 07 lipca 2023 roku, za Repertorium A nr 7347/2023, w wypisie okazanej, zwanej dalej również **Podstawą Nabycia**; -----

- Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, prawami osób trzecich, ograniczonymi prawami rzeczowymi (innymi niż ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości), ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, tak administracyjnego jak i sądowego, Nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, najmu, użyczenia, ani żadnej innej umowy uprawniającej do korzystania, Deweloper nie zawierał z osobami trzecimi żadnych umów zobowiązujących ani rozporządzających dotyczących Nieruchomości (za wyjątkiem innych umów deweloperskich) lub zdefiniowanego poniżej Lokalu, a stan wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości nie uległ zmianie od chwili wydania powołanego powyżej odpisu;--

- Deweloper nie zalega z żadnymi podatkami, opłatami lub innymi należnościami na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które stosownie do treści art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja Podatkowa, mogłyby stanowić podstawę obciążenia Nieruchomości hipoteką przymusową;-----

- Deweloper nie utracił osobowości prawnej jak również nie została w stosunku do niego ogłoszona upadłość ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, Deweloper nie jest w stanie likwidacji ani nie zostało wszczęte postępowanie układowe ani restrukturyzacyjne;-----

- nie istnieją żadne zdarzenia, które uzasadniałyby wystąpienie przez jakąkolwiek osobę trzecią z żądaniem uznania tej umowy za bezskuteczną wobec tej osoby (art. 59 lub art. 527 i następne kodeksu cywilnego), a zawarcie i wykonanie postanowień tej umowy nie czyni całkowicie ani częściowo niemożliwym zadośćuczynienie jakimkolwiek roszczeniu osoby trzeciej, nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli ani nie naruszy praw osób trzecich;

- Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Giuseppe Verdiego poprzez Służebność 2, a jej granice nie są przedmiotem sporu; -----

- uprawnienie wynikające z ustanowionej nieodpłatnie Służebności 1 przestanie obowiązywać po oddaniu – *zdefiniowanego w dalszej części aktu* – Budynku do użytkowania, bowiem Deweloper wyraził zgodę na jego wykreślenie z księgi wieczystej WA3M/00428304/5, która to zgoda została zdeponowana u czyniącego notariusza; po oddaniu Budynku do użytkowania a przed zawarciem pierwszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zostanie złożony przez właścicieli nieruchomości obciążonej wnioski o wykreślenie Służebności 1 z księgi wieczystej WA3M/00168736/1, z jednoczesnym wnioskiem o wykreślenie Służebności 1 z działu I-Sp księgi wieczystej WA3M/00428304/5;-----

- Nieruchomość położona jest na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym oznaczona jest w planie symbolem „M” i znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej; przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami I stopnia obsługi z zakresu: handlu, usług bytowych i publicznych; -----

- Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego;

- Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, gdyż zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona na inne cele niż rolne;-----

- w stosunku do Nieruchomości nie zachodzą przesłanki do wykonania prawa pierwokupu, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, ponieważ:

a) nie jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las;-----

b) nie została przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;-----

c) nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów przeprowadzonej przez starostę;-----

- Nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym ani na obszarze rewitalizacji, zgodnie z uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, jak również nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 powołanej powyżej ustawy, jednocześnie zgodnie z wydrukiem wyjaśnienia wydanego przez Dyrektora Biura Polityki Lokalowej m.st. Warszawy w dniu 17

marca 2025 roku, od dnia 16 października 2025 roku nie obowiązuje prawo pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji ustanowione Uchwałą Nr LX/1967/2022 Rada m. st. Warszawy z dnia 17 lutego 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji m.st. Warszawy w § 2 oraz m.st. Warszawa nie podjęło uchwały w sprawie wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji; Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LX/1967/2022 z dnia 17 lutego 2022 roku, w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Warszawy, ustanawiająca w § 2 prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji na rzecz m.st. Warszawy, przestała obowiązywać z dniem 15 marca 2024 roku; -----

- Nieruchomość nie jest położona w specjalnej strefie ekonomicznej ani na terenie parku narodowego; -----

- na Nieruchomości nie znajdują się śródlądowe wody stojące (to jest wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi) ani wody znajdujące się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędące stawami.

**4. Reprezentant Dewelopera ponadto oświadcza, że: -----**

- na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę Nr 403/BIA/PB/2024 wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, w dniu 20 listopada 2024 roku, znak: UD-II-WAB.6740.278.2023.MBI, K2/18517/23, która stała się ostateczna z dniem 13 czerwca 2025 roku, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla Dewelopera, obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i wewnętrzną instalacją gazu na terenie Nieruchomości oraz przepustu na terenie części działek ew. nr 101/3 i 102/3 z obrębu 4-16-12 przy ul. Ruskowy Bród w Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, zwanej dalej **Decyzją**, Deweloper realizuje na Nieruchomości inwestycję pod nazwą „Traviata”, zwaną dalej również **Przedsięwzięciem Deweloperskim**; -----

- Decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania i nie została w stosunku do niej wniesiona skarga do sądu administracyjnego; -----

- w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper wybuduje na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny, który posiadać będzie 3 (trzy) kondygnacje nadziemne oraz 1 (jedną) kondygnację podziemną, w którym usytuowane będą 42 (czterdzieści dwa) samodzielne lokale mieszkalne, w rozumieniu art. 2 ustawy o własności

lokali, zwany dalej również **Budynkiem**; -----

- na kondygnacji podziemnej Budynku usytuowana będzie hala garażowa z wjazdem wyposażonym w bramę automatyczną, w której znajdować się będą 42 (czterdzieści dwa) miejsca postojowe; -----

- w Budynku, na parterze (pierwszej kondygnacji nadziemnej), pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji nadziemnej) i drugim piętrze (trzeciej kondygnacji nadziemnej) znajduje się po 14 (czternaście) komórek lokatorskich (stanowiących pomieszczenia przynależne do lokali), to jest łącznie 42 (czterdzieści dwie) komórki lokatorskie;-----

- w Budynku, na \_\_\_\_ piętrze (\_\_\_\_ kondygnacji nadziemnej), usytuowany będzie lokal mieszkalny, zwany dalej również **Lokalem, roboczo oznaczony nr \_\_\_\_ (\_\_\_\_)**, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej \_\_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_\_), składający się z \_\_\_\_, do którego to lokalu przynależć będzie pomieszczenie – komórka o projektowanej powierzchni \_\_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_\_), zwana dalej również **Pomieszczeniem Przynależnym**; -----

- powierzchnia i układ Lokalu oraz Pomieszczenia Przynależnego, została określona w prospekcie informacyjnym dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy; -----

- pomiar powierzchni użytkowej Lokalu, Powierzchni Ruch i Pomieszczeń Przynależnych zostanie dokonany na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 przez uprawnionego geodetę, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku, w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego; -----

- z własnością Lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, przez którą rozumie się Nieruchomość oraz części Budynku znajdującego się na Nieruchomości i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, zwanej dalej również **Nieruchomością Wspólną**, liczony zgodnie z zasadami określonymi w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali; -----

- na Nieruchomości Wspólnej usytuowane będą tereny zielone – ogródki oraz inne powierzchnie wspólne przylegające do lokali usytuowanych na parterze Budynku, przeznaczone do nieodpłatnego korzystania – na zasadach wyłączności – przez właścicieli tych lokali;-----

- Nieruchomość Wspólna zostanie ponadto zabudowana infrastrukturą techniczną i małą architekturą; -----

- Nabywca został poinformowany, że w toku realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego może zaistnieć konieczność dokonywania zmian w Przedsięwzięciu

Deweloperskim oraz projekcie budowlanym, na podstawie którego Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane; w odniesieniu do istotnych zmian Przedsięwzięcia Deweloperskiego i odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie projektu zagospodarowania działki lub terenu, kubatury Budynku oraz zmiany zamierzonego sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, Deweloper zobligowany jest do uzyskania decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 36a ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku – Prawo budowlane; -----

- Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian Przedsięwzięcia Deweloperskiego i odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego, z tym jednak zastrzeżeniem, że zmiany takie lub odstępstwa nie wpłyną na projekt Lokalu określony w treści niniejszej umowy, w tym w szczególności w prospekcie informacyjnym dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zwanym dalej również **Prospektem Informacyjnym**;-----

- rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 01 października 2025 roku, zaś ich zakończenie planowane jest na 31 marca 2027 roku, przy czym szczegółowy harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego – oznaczony w etapach – zamieszczono w Prospekcie Informacyjnym.-----

## § 2.

### (DOKUMENTY I ZAŁĄCZNIKI)

#### 1. Reprezentant Dewelopera przy tym akcie ponadto okazuje:-----

- wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, w dniu 02 października 2025 roku, znak BG-UE-IV.6621.4371.2025.KJA, z treści którego wynika, że działka o nr ewidencyjnym 76, położona w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej: 146503\_8, Dzielnica Białołęka, obręb ewidencyjnym: 1613, 4-16-13, zawiera obszar 0,2168 ha, stanowi łąki trwale oznaczone symbolem „LIV” oraz grunty pod rowami oznaczone symbolem „W”;-----

- wyrys z mapy ewidencyjnej wydany z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, w dniu 02 października 2025 roku, znak: BG-UE-IV.6621.4371.2025.KJA, z treści którego wynika, że działka o nr ewidencyjnym 76, położona w województwie mazowieckim, powiecie m.st. Warszawa, jednostce ewidencyjnej: 146503\_8, Dzielnica Białołęka, obręb ewidencyjnym: 1613, 4-16-13, jest niezabudowana;-----

- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany w dniu \_\_\_\_\_ roku, z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Białołęka m. st. Warszawy, z treści którego wynika, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 część I,

zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Warszawa – Białoleka Nr XLII/552/01 z dnia 25 maja 2001 roku, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 161 z dnia 04 sierpnia 2001 roku, poz. 2371, teren działki nr 76 oznaczony jest symbolem: M – zabudowa mieszkaniowa; przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami I stopnia obsługi z zakresu: handlu, usług bytowych i publicznych;-----

- zaświadczenie nr 4058/2022 wydane z upoważnienia Dyrektora Lasów Miejskich w Warszawie, w dniu \_\_\_\_ roku, znak: LM-W.NL.653.4088.2022.NL-Z, z treści którego wynika, że działka o nr ewidencyjnym 76, z obrębu 4-16-13, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu oraz nie jest objęta decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach.

### § 3.

#### (OŚWIADCZENIA STRON)

1. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że:-----

- Deweloper jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej również **Ustawą Deweloperską** i prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, będąc czynnym podatnikiem tego podatku, wobec czego sprzedaż przedmiotów niniejszej umowy podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, na podstawie powołanej powyżej ustawy;-----

- na zawarcie niniejszej Umowy zgodę wyraziło Zgromadzenie Wspólników Dewelopera, na potwierdzenie czego okazuje Uchwałą nr \_\_/2025 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dewelopera z dnia \_\_ 2025 roku, w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości; -----

- powyższa uchwała nie została zmieniona, uchylona ani zaskarżona;-----

- na zawarcie niniejszej Umowy nie jest wymagana żadna inna zgoda, zatwierdzenie ani upoważnienie ze strony jakiegokolwiek organu, osoby trzeciej bądź sądu; -----

- zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu biura sprzedaży Dewelopera, znajdującym się w Warszawie (03-289) przy ul. Jarzębinowej nr 30, ze wszystkimi dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy Deweloperskiej; -----

- w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia obciążeń hipotecznych na Nieruchomości, Deweloper w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia przedstawi zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia wydane przez wszystkich wierzycieli hipotecznych, na

przeniesienie własności Lokalu bez tych obciążeń, przy czym warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych oświadczeń, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całości Ceny zgodnie z Umową.

2. Nabywca oświadcza, że: -----

- znany jest mu stan prawny i faktyczny Nieruchomości zapoznał się z lokalizacją Nieruchomości, Budynku, Lokalu oraz Pomieszczenia Przynależnego i w tym zakresie nie wnosi żadnych roszczeń związanych z przyjętymi rozwiązaniami architektonicznymi oraz założonymi funkcjami użytkowymi poszczególnych pomieszczeń w Lokalu;-----

- Deweloper zapewnił mu możliwość wglądu do dokumentów, o których mowa w art. 26 Ustawy Deweloperskiej, w terminie umożliwiającym zapoznanie się w sposób wyczerpujący z położeniem, wyglądem, otoczeniem i parametrami technicznymi Budynku, zdefiniowanego powyżej Lokalu i Nieruchomości Wspólnej, a także ich stanem prawnym oraz został poinformowany, że dokumenty, o których mowa w art. 26 Ustawy Deweloperskiej, pozostają do wglądu Nabywcy w biurze sprzedaży Dewelopera, znajdującym się w Warszawie (03-289) przy ul. Jarzębinowej nr 30;

-----  
- odebrał od Dewelopera w postaci papierowej Prospekt Informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w Ustawie Deweloperskiej wraz z załącznikami, stanowiący Załącznik nr 2 do Umowy;-----

- zapoznał się z treścią Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami i nie wnosi do nich żadnych uwag ani zastrzeżeń; -----

- nabycie Lokalu nie jest przez niego dokonane w celach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą bądź zawodową;-----

- nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego, ani egzekucyjnego; -----

- własnym staraniem zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację zobowiązań wynikających z Umowy, w szczególności w przypadku finansowania z kredytu bankowego, a Deweloper nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek ustalenia Nabywcy z bankiem wybranym przez Nabywcę, w tym za terminy wypłaty poszczególnych części kredytu.

- w jego małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej niezmieniony żadną umową majątkową małżeńską ani prawomocnym orzeczeniem sądu; -----

- jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jednakże stosownie do treści art. 8 ust. 1

pkt 1) przedmiotowej ustawy na nabycie przez niego własności Lokalu nie będzie wymagane zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych.-----

3. Reprezentant Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że treść Umowy nie uległa zmianie w stosunku do wzorca umownego stanowiącego załącznik do Prospektu Informacyjnego.-----

#### § 4.

##### (PRZEDMIOT UMOWY)

1. Reprezentant Dewelopera i Nabywca oświadczają, że:-----

1) przedmiotem zdefiniowanej poniżej Umowy Przeniesienia Własności będzie Lokal wraz z Pomieszczeniem Przynależnym oraz udziałem w Nieruchomości Wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, zwanej dalej również **Ustawą o Własności Lokali**, zwane łącznie dalej również **Przedmiotem Umowy**;-----

2) Plan Lokalu wraz z rzutem piętra z zaznaczeniem Lokalu określony jest w **Załączniku nr 1** do Umowy Deweloperskiej;-----

3) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy Deweloperskiej;-----

2. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że niektóre rozwiązania architektoniczno – budowlane Budynku, Lokalu oraz zagospodarowania Nieruchomości mogą ulec zmianie w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub jego części, w szczególności w następstwie opracowania projektów wykonawczych lub nadzoru autorskiego projektanta, z zastrzeżeniem, iż zmiany te nie wpłyną na obniżenie umówionego standardu wykonania Lokalu i Budynku.-----

#### § 5.

##### (ZOBOWIĄZANIA STRON)

Reprezentant Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zawierają umowę deweloperską, zwaną dalej również **Umową Deweloperską**, na podstawie której:-----

1) Deweloper zobowiązuje się do:-----

a) **wybudowania** na Nieruchomości Budynku, w tym Lokalu i Pomieszczenia Przynależnego;-----

b) **ustanowienia** na Nieruchomości – po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego – **odrębnej własności Lokalu** oraz przeniesienia na rzecz Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca – własności Lokalu wraz z Pomieszczeniem Przynależnym, prawami związanymi z własnością Lokalu, w tym udziałem w Nieruchomości Wspólnej;-----

c) przedstawienia do odbioru i przekazania Nabywcy Przedmiotu Umowy, -----

d) zawarcia Umowy Przeniesienia w ustalonym w Umowie Deweloperskiej terminie. -

2) Nabywca zobowiązuje się do: -----

a) **ustanowienia odrębnej własności Lokalu** wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu; -----

b) **nabycia Lokalu** wraz z Pomieszczeniem Przynależnym i prawami związanymi z własnością Lokalu, w tym udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca; -----

c) odebrania i przejęcia od Dewelopera Przedmiotu Umowy; -----

d) zapłaty świadczenia pieniężnego, tj. do zapłaty Ceny z tytułu nabycia Przedmiotu Umowy, w wysokości, terminach i na warunkach określonych w § 6 i § 7 tego aktu; -----

e) zawarcia Umowy Przeniesienia w ustalonym w Umowie Deweloperskiej terminie. -

## § 6.

### (CENA)

1. Reprezentant Dewelopera i Nabywca ustalają, że całkowita cena brutto nabycia prawa odrębnej własności Lokalu wraz z Pomieszczeniem Przynależnym, w tym udziałem w Nieruchomości Wspólnej, zwana dalej również **Ceną**, stanowi kwotę \_\_\_ zł (\_\_\_\_) netto, tj. \_\_\_ (\_\_\_\_) **brutto**, która uwzględnia podatek VAT obliczony według stawki wynoszącej obecnie 8% (osiem procent). Planowana powierzchnia użytkowa Lokalu oraz Pomieszczenia Przynależnego wskazana w § 1 ust. 4 tiret 6 niniejszej Umowy, stanowi podstawę do ustalenia Ceny. Cena za 1,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej Lokalu oraz Pomieszczenia Przynależnego wynosi \_\_\_ zł (\_\_\_\_) netto, tj. \_\_\_ zł (\_\_\_\_) brutto.-----

2. Reprezentant Dewelopera i Nabywca ustalają, że w przypadku zmiany przepisów prawa w zakresie zasad opodatkowania podatkiem od towarów i usług lub stawek tego podatku w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia Umowy, Cena ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu lub zwiększeniu, o czym Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wejścia w życie zmiany przepisów, przy czym: -----

a) w przypadku zmiany skutkującej obniżeniem Ceny – Deweloper wskaże kwotę, o jaką Cena została pomniejszona i zwróci ją Nabywcy w terminie 14 (czternastu) dni, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę w Umowie Deweloperskiej; -----

b) w przypadku zmiany skutkującej wzrostem Ceny – Deweloper oświadczy, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny, a w sytuacji, gdy Cenę podwyższy, wskaże Nabywcy kwotę do wpłaty oraz termin jej wpłaty, nie krótszy niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy tego oświadczenia. -----

3. Strony postanawiają, że w przypadku wzrostu Ceny w następstwie zmiany stawki podatku od towarów i usług, Nabywcy przysługiwać będzie – w terminie miesiąca od doręczenia mu zawiadomienia o zmianie Ceny, nie później niż do dnia poprzedzającego dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności – prawo odstąpienia od umowy. -----

## § 7.

### (SPOSÓB SPEŁNIENIA ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO)

1. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że stosownie do przepisów Ustawy Deweloperskiej, Deweloper dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w dniu \_\_\_ roku, zawarł z \_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_ (adres: \_\_\_, REGON: \_\_\_, NIP: \_\_\_, KRS: \_\_\_), zwanym dalej również **Bankiem**, umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanej dalej również **Umową Rachunku Powierniczego**, na podstawie której Bank założył otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: \_\_\_, zwany dalej również **Rachunkiem Powierniczym**, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z Rachunku Powierniczego, odrębnie dla każdego z nabywców lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na indywidualnych subkontach niebędących odrębnymi rachunkami bankowymi. Nabywca będzie dokonywał płatności na poczet Ceny na przyporządkowany Nabywcy, w ramach wskazanego powyżej otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, indywidualny numer rachunku do wpłat: \_\_\_, zwany dalej również **Subkontem**.-----

2. Stawający oświadcza, że w dniu \_\_\_ 2025 roku zawarli umowę rezerwacyjną numer \_\_\_, na podstawie której Nabywca zapłacił Deweloperowi kwotę \_\_\_ zł (\_\_\_), co Reprezentant Dewelopera potwierdza. W związku z wygenerowaniem przez Bank dla Nabywcy Subkonta, Reprezentant Dewelopera zobowiązuje się, że Deweloper niezwłocznie po podpisaniu Umowy złoży polecenie przelewu powyższej kwoty z rachunku bieżącego Dewelopera na Subkonto Nabywcy, a Nabywca wyraża na to zgodę. -----

3. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi resztę Ceny w kwocie \_\_\_ zł (\_\_\_), na Subkonto w następujący sposób, zwany dalej również **Harmonogramem**: -----

- część I Ceny w kwocie \_\_\_\_\_,00 zł (\_\_\_\_\_ złotych), w terminie \_\_\_ (\_\_\_) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, z uwagi na to, że Deweloper zakończył realizację Etapu I Przedsięwzięcia Deweloperskiego, co zostało potwierdzone stosownym wpisem do dziennika budowy;-----

- część II Ceny w kwocie \_\_\_\_\_,00 zł (\_\_\_\_\_ złotych), w terminie \_\_\_ (\_\_\_) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu realizacji Etapu II Przedsięwzięcia Deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, jednakże nie

wcześniej niż w prognozowanym terminie spełnienia powyższego obowiązku; prognozowany termin spełnienia powyższego obowiązku **31 stycznia 2026 roku**; -----

- część III Ceny w kwocie \_\_\_\_-,00 zł (\_\_\_\_ złotych), w terminie \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu realizacji Etapu III Przedsięwzięcia Deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, jednakże nie wcześniej niż w prognozowanym terminie spełnienia powyższego obowiązku; prognozowany termin spełnienia powyższego obowiązku **31 marca 2026 roku**; -----

- część IV Ceny w kwocie \_\_\_\_\_,00 zł (\_\_\_\_ złotych), w terminie \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu realizacji Etapu IV Przedsięwzięcia Deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, jednakże nie wcześniej niż w prognozowanym terminie spełnienia powyższego obowiązku; prognozowany termin spełnienia powyższego obowiązku **31 lipca 2026 roku**; -----

- część V Ceny w kwocie \_\_\_\_\_,00 zł (\_\_\_\_ złotych), w terminie \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu realizacji Etapu V Przedsięwzięcia Deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, jednakże nie wcześniej niż w prognozowanym terminie spełnienia powyższego obowiązku; prognozowany termin spełnienia powyższego obowiązku **30 września 2026 roku**; -----

- część VI Ceny w kwocie \_\_\_\_\_,00 zł (\_\_\_\_ złotych), w terminie \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu realizacji Etapu VI Przedsięwzięcia Deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, jednakże nie wcześniej niż w prognozowanym terminie spełnienia powyższego obowiązku; prognozowany termin spełnienia powyższego obowiązku **31 grudnia 2026 roku**; -----

- część VII Ceny w kwocie \_\_\_\_\_,00 zł (\_\_\_\_ złotych), w terminie \_\_\_\_ (\_\_\_\_) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu realizacji Etapu VII Przedsięwzięcia Deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, jednakże nie wcześniej niż w prognozowanym terminie spełnienia powyższego obowiązku; prognozowany termin spełnienia powyższego obowiązku **31 marca 2027 roku**; -----

na co Reprezentant Dewelopera wyraża zgodę. Reprezentant Dewelopera oświadcza, iż powyższy Harmonogram został sporządzony zgodnie z Ustawą Deweloperską. -----

4. Nabywca oświadcza, że dokonywał będzie wpłat zaliczkowych, po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie. Deweloper zobowiązuje się poinformować Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

5. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową Rachunku

Powierniczego: -----

a) Umowa Rachunku Powierniczego została zawarta w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego w Warszawie, przy ulicy Ruskowy Bród, nr działki ewidencyjnej 76, obręb 4-16-13, polegającego na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;-----

b) Bank otworzył na rzecz Dewelopera Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w złotych, zwany dalej również **OMRP**, o numerze określonym w tytule tejże umowy, który służy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez powierzających oraz otwiera powiązane z OMRP ewidencyjne konto nabywców dla każdego powierzającego o indywidualnym numerze; -----

c) wpłaty dokonywane na ewidencyjne konta nabywców do OMRP księgowane będą na OMRP;-----

d) każdy numer konta nabywcy do OMRP, otwartego na podstawie informacji o powierzającym, o której mowa w ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego, może być przypisany do jednej umowy deweloperskiej lub jednej z umów określonych w § 1ust. 2 pkt 2, 3, 5, lub ust. 3 Umowy Rachunku Powierniczego, zawartej przez Dewelopera z powierzającym;

e) bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez powierzającego na OMRP, z zastrzeżeniem wykonania przez powiernika postanowień ust. 7 opisywanej umowy oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera dotyczących wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych powierzających na rachunek bieżący Dewelopera, o którym mowa w art. 10 Umowy Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem § 8 i § 9 Umowy Rachunku Powierniczego, lub do zwrotu środków pieniężnych powierzającym w przypadkach określonych w Umowie Rachunku Powierniczego; -----

f) Deweloper jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej również **DFG**;-----

g) Deweloper jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki do DFG oraz do dokonania wpłaty należnej kwoty na prowadzony w Banku na rzecz Powiernika rachunek pomocniczy do rozliczania składek DFG należnych od Dewelopera prowadzony dla OMRP o numerze określonym w tytule Umowy Rachunku Powierniczego; -----

h) Deweloper dokonuje wpłaty składki do DFG na rachunek pomocniczy, określony w ustępie 3 Umowy Rachunku Powierniczego, w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia dokonania wpłaty na OMRP przez Powierzającego lub Dewelopera w przypadku opłaty rezerwacyjnej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; -----

i) Deweloper zobowiązany jest każdorazowo zawiadomić Bank o zakończeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez złożenie zawiadomienia o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego inwestycyjnego wraz z dyspozycją wypłaty z OMRP, sporządzonego na formularzu stanowiącym załącznik numer 4 do Umowy Rachunku Powierniczego oraz dostarczyć komplet niezbędnych dokumentów do przeprowadzenia kontroli wykonania danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego; -----

j) Deweloper zobowiązuje się, że zakończenie każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie wyraźnie stwierdzone odrębnym wpisem kierownika budowy w dzienniku budowy; -----

k) w przypadku gdy Deweloper nie wykonał w terminie obowiązku przekazania do ewidencji DFG danych i informacji, o których mowa w ust. 6 pkt 1 lit. k opisywanej umowy, Bank wstrzymuje wypłatę środków do czasu przekazania przez Dewelopera danych do ewidencji DFG; -----

l) wypłaty z OMRP, będą dokonywane zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile spełnione zostaną warunki określone w § 8 i § 9 opisywanej umowy, tj.

m) bank w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zakończenia kontroli z wynikiem pozytywnym stwierdza zakończenie danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i dokonuje wypłaty środków z OMRP, zgodnie z dyspozycją wypłaty środków z OMRP, na rachunek bieżący Dewelopera, o którym mowa w § 2 ust. 10 opisywanej umowy, w przypadku umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 lub 3 – jeżeli upłynęło co najmniej 30 dni kalendarzowych od dnia zawarcia umowy, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny przedmiotu nabycia; w przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wypłaca środki pozostałe na OMRP po przeprowadzeniu czynności kontrolnych wskazanych w § 5 z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę, po zweryfikowaniu tego stanu na podstawie analizy działu III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu nabycia w systemie informatycznym EKW; wypłatą zastaną objęte środki wpłacone na OMRP przez powierzających w odniesieniu do których Deweloper przedstawił umowę, wskazaną w § 1 ust. 2 pkt 1, 4 lub ust. 3 pkt 1, 3 Umowy Rachunku Powierniczego, wraz z informacją o powierzającym, o którym mowa w § 2 ust. 7 Umowy Rachunku Powierniczego; -----

n) Deweloper zobowiązał się dysponować środkami wypłacanymi z OMRP wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest OMRP; -----

o) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2, 3 lub 5, przez Dewelopera, na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, powiernik zobowiązany jest przedstawić w Banku oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2, 3 lub 5, wraz ze zgodą powierzającego na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; -----

p) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa § 1 ust. 2 pkt. 2, 3 lub 5, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, strony umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2, 3 lub 5, składają w banku zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na koncie Nabywcy do OMRP przypisanym do powierzającego, sporządzone w formie aktu notarialnego, a Bank na tej podstawie niezwłoczni wypłaca w nominalnej wysokości środki pieniężne; -----

r) w przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie założyć nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, jednak nie później niż w ciągu 60 dni kalendarzowych od dnia wypowiedzenia opisywanej umowy i złożyć dyspozycję przekazania środków pieniężnych na nowy rachunek mieszkaniowego rachunku powierniczego, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy z innym bankiem jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; -----

s) środki zgromadzone na likwidowanym OMRP są niezwłocznie przekazywane przez Bank na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez powiernika oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na którym mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej.

6. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że zgodnie z art. 6 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca składkę do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, i nie później niż przed wypłatą

środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. -----

## § 8.

### (UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA)

Deweloper oraz Nabywca zobowiązują się do zawarcia – w Umowie Przeniesienia Własności – umowy o podział Nieruchomości do korzystania (quoad usum), na podstawie której: -----

1) właściciel Lokalu (Nabywca) uprawniony będzie do korzystania na zasadach wyłączności z: -----

a) przylegającego do Lokalu **ogródka** o powierzchni około \_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_); -----

b) przylegającego do Lokalu **balkonu** o powierzchni około \_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_);

c) przylegającego do Lokalu **tarasu** o powierzchni około \_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_);---

d) **miejsca postojowego w garażu podziemnym o nr:** \_\_\_ (\_\_\_); -----

e) **oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanego Lokalu lub znajdujących się na Nieruchomości, w tym między innymi elewacji zewnętrznych oraz części dachu Budynku, w którym znajduje się Lokal;** -----

2) właściciel Lokalu (Nabywca) zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z wyłącznym korzystaniem przez Nabywcę z powierzchni związanych z Lokalem, o których mowa powyżej;-----

Deweloper oraz Nabywca postanawiają, że w Umowie Przeniesienia Własności Nabywca zobowiąże się: -----

- wyrazić zgodę na zawarcie przez Dewelopera dalszych umów o określenie sposobu korzystania z części Nieruchomości Wspólnej mocą których właścicielom lokali usytuowanych w Budynku może przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z ogródków oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie Nieruchomości, w tym m.in. elewacji zewnętrznych oraz części dachu budynku, w których znajdować się będą nabywane przez nich lokale oraz oświadczają, że nie będą zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych ogródków i innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie Nieruchomości, -----

- wyrazić zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.-----

Deweloper oraz Nabywca postanawiają, że Deweloper w Umowie Przeniesienia ma

także prawo określić sposób korzystania z wybranych części Nieruchomości Wspólnej, m. in. w zakresie zagospodarowania, jak również w celu zapewnienia możliwości odpowiedniego przejazdu i przechodu przez Nieruchomość Wspólną przez właścicieli wszystkich lokali w Budynkach i Budynkach I Etapu położonych na Nieruchomości, na co Nabywca podpisując Umowę Deweloperską wyraża zgodę. -----

### **§ 9.**

#### **(OBLICZENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU I POMIESZCZENIA UŻYTKOWEGO)**

1. Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu i Pomieszczenia Przynależnego, służącej jako podstawa do ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej, zostanie dokonany według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07, tj. bez uwzględnienia powierzchni użytkowej między innymi pod wybudowanymi ściankami działowymi, stosownie do treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.-----

2. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego zgodnie ze wskazaną normą.-----

3. Po dokonaniu obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu i Pomieszczenia Przynależnego, wskazanymi w § 1 ust. 4 tiret 5 niniejszej Umowy, a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper dokona przeliczenia Ceny w oparciu o cenę 1,00 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy), powierzchni użytkowej Lokalu i Pomieszczenia Przynależnego, wskazanej w § 6 Umowy Deweloperskiej. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest niższa niż równowartość Ceny, Cena ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób różnicy. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest wyższa niż równowartość Ceny, Deweloper uprawniony będzie do podwyższenia Ceny maksymalnie o stwierdzoną w ten sposób różnicę. -----

4. Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej na 14 (czternaście) dni przed planowanym przez Strony terminem odbioru Lokalu o ewentualnych różnicach w powierzchni użytkowej Lokalu i powierzchni użytkowej Pomieszczenia Przynależnego wraz z informacją, czy i w jakim zakresie Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny. -----

5. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny, gdy powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzroście o ponad 2% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej umowie, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym

przedmiocie.-----

6. W przypadku obniżenia Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny. -----

7. W przypadku podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny. -----

### **§ 10.A.**

#### **(ODBIÓR I WYDANIE LOKALU/PRZEDMIOTU UMOWY ORAZ USUNIĘCIE WAD)**

1. Deweloper zobowiązuje się do przedstawienia Przedmiotu Umowy do odbioru nie później niż do dnia 31 marca 2027 roku, przy czym za przedstawienie do odbioru Przedmiotu Umowy Strony rozumieją wezwanie Nabywcy do dokonania odbioru, zgodnie z zasadami wskazanymi poniżej oraz stawienie się przez Dewelopera na odbiorze we wskazanym w wezwaniu terminie. -----

2. Strony postanawiają, że jeżeli wpłata 100% (sto procent) Ceny nabycia Lokalu i Pomieszczenia Przynależnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej nie zostanie dokonana, Deweloper uprawniony będzie do powstrzymania się od przedstawienia Przedmiotu Umowy do odbioru. -----

3. Bezusterkowy odbiór Przedmiotu Umowy stanowił będzie potwierdzenie przez Nabywcę wybudowania Przedmiotu Umowy zgodnie z Umową Deweloperską. W przypadku zgłoszenia przez Nabywcę wad Przedmiotu Umowy podczas odbioru, potwierdzeniem przez Nabywcę wybudowania Przedmiotu Umowy zgodnie z Umową Deweloperską będzie odpowiednio protokół usunięcia zgłoszonych wad.-----

4. Deweloper powiadomi Nabywcę za pomocą środków porozumiewania się na odległość (telefon, mail) o gotowości odbioru Lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku; odbiór zostanie wyznaczony przez Dewelopera po uprzednim zapłaceniu przez Nabywcę całej Ceny, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, jednakże nie później niż w terminie określonym w § 11 ust. 1 Umowy Deweloperskiej, to jest nie później niż do dnia ustanowienia odrębnej własności Lokalu wraz z Pomieszczeniem Przynależnym i udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz przeniesienia jego własności na Nabywcę. -----

5. Terminy wskazane w ust. 4 powyżej mogą ulec przesunięciu w przypadku wykonania

robót koniecznych, to jest takich, które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie awarii zaistniałej z przyczyn niezależnych od Dewelopera, wpisanych do dziennika budowy, o czas niezbędny dla ich realizacji. -----

**6.** Nabywca zobowiązuje się stawić na odbiór w dacie i godzinie ustalonej z Deweloperem, względnie wskazanej przez Dewelopera zgodnie z ust. 4 niniejszego paragrafu. W przypadku, gdy Nabywca z uzasadnionych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w odbiorze w ustalonej z Deweloperem bądź wyznaczonej przez Dewelopera dacie, powinien uprzednio pisemnie poinformować o tym Dewelopera niezwłocznie po stwierdzeniu okoliczności uniemożliwiającej stawienie się na odbiorze. W przypadku niestawiennictwa Nabywcy na czynnościach odbiorowych, Deweloper wyznaczy nową datę odbioru, z zachowaniem zasad opisanych powyżej. -----

**7.** Z odbioru Lokalu sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również ewentualną odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, przekazać Nabywcy na papierze lub na innym trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach; jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad lub o odmowie uznania wad w ww. terminie uważa się, że wady uznał. -----

**8.** Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, usunąć uznane wady Lokalu, przy czym, jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wady, wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----

**9.** Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 8 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po bezskutecznym upływie tego terminu, Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----

**10.** Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną, a Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa powyżej. Odmowa dokonania odbioru nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w § 12 ust. 2. -----

**11.** W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole odbioru, stosuje się ust. 8-9 powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej

Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej. -----

**12.** W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. Bieg terminu, o którym mowa w § 12 ust. 2, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa powyżej. -----

**13.** W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 12, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej.

**14.** W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.

**15.** Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. -----

**16.** Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Postanowienia ust. 7 – 9 stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 7 i 8, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

## **§ 10.B.**

### **(PRZEKAZANIE POSIADANIA)**

**1.** Deweloper zobowiązuje się do przekazania posiadania Lokalu wraz z Pomieszczeniem Przynależnym, a Nabywca zobowiązuje się przejąć od Dewelopera ich posiadanie, zwane dalej również jako **Przekazanie Posiadania**, w terminie nie późniejszym niż do dnia **31 marca 2027 roku**, które to Przekazanie Posiadania polegać będzie na protokolarnym: -----

a) przekazaniu posiadania kluczy do Lokalu i Pomieszczenia Przynależnego; -----

b) umożliwieniu Nabywcy dostępu do powierzchni związanych z Lokalem, a w tym przekazaniu Nabywcy kluczy do takich części, jeśli posiadać one będą osobne wejście; -----

c) o ile zaistnieje taka potrzeba – spisaniu stanu liczników dotyczących mediów zużytych w Lokalu. -----

2. Deweloper uprawniony będzie do powstrzymania się od Przekazania Posiadania, jeżeli: -----

a) Nabywca nie uiszczył Deweloperowi 100% Ceny nabycia Lokalu wraz z Pomieszczeniem Przynależnym, określonej w Umowie Deweloperskiej lub -----

b) Nabywca nie dokonał odbioru Lokalu zgodnie z Umową Deweloperską. -----

3. Strony ustalą termin Przekazania Posiadania za pomocą środków porozumiewania się na odległość (telefon, mail). Jeśli Stronom nie uda się ustalić daty Przekazania Posiadania w ten sposób, Deweloper wezwie Nabywcę do dokonania Przekazania Posiadania w formie pisemnej, ze wskazaniem ich dokładnej daty i godziny. -----

4. Nabywca zobowiązuje się stawić na czynności związane z Przekazaniem Posiadania w dacie i godzinie ustalonej z Deweloperem, względnie wskazanej przez Dewelopera w wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 powyżej. Nabywca uprawniony będzie do powstrzymania się od Przekazania Posiadania, jeżeli Deweloper nie przedstawił Lokalu do odbioru zgodnie z Umową Deweloperską. -----

5. W przypadku, gdy Nabywca z uzasadnionych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w czynnościach Przekazania Posiadania, w ustalonej z Deweloperem bądź wyznaczonej przez Dewelopera dacie, powinien poinformować o tym Dewelopera niezwłocznie po stwierdzeniu okoliczności uniemożliwiającej stawienie się na te czynności. -----

6. W przypadku niestawiennictwa Nabywcy na czynności związane z Przekazaniem Posiadania, Deweloper wyznaczy nową datę Przekazania Posiadania, na które Nabywca nie stawił się. -----

7. Od dnia dokonania Przekazania Posiadania do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia korzystanie z Lokalu odbywa się na zasadach określonych w dalszych postanowieniach Umowy. -----

## § 11.

### (ZAWARCIE UMOWY PRZENIESIENIA)

1. Reprezentant Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczają, że umowa, na podstawie której Deweloper wyodrębni Lokal, oraz przeniesie na Nabywcę prawo własności tego lokalu wraz z Pomieszczeniem Przynależnym oraz udziałem w Nieruchomości Wspólnej i innymi prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu przez Nabywcę, zwana dalej również **Umową Przeniesienia**, zostanie zawarta najpóźniej do dnia **31 grudnia 2027 roku**. -----

2. Deweloper uprawniony będzie do powstrzymania się od zawarcia Umowy

Przeniesienia, jeżeli:-----

a) Nabywca nie dokonał odbioru zgodnie z Umową lub -----

b) Nabywca nie uiścił Deweloperowi 100% Ceny nabycia Przedmiotu Nabycia lub ----

c) Nabywca nie dokonał czynności związanych z Przekazaniem Posiadania zgodnie z Umową lub -----

d) Nabywca nie uiścił na rzecz Dewelopera płatności, do których był zobowiązany na podstawie przedmiotowej Umowy Deweloperskiej. -----

3. Strony ustalą termin zawarcia Umowy Przeniesienia za pomocą środków porozumiewania się na odległość (telefon, mail). Jeśli Stronom nie uda się ustalić daty zawarcia Umowy Przeniesienia w ten sposób, Deweloper wezwie Nabywcę do stawienia się na czynności notarialne związane z zawarciem Umowy Przeniesienia w formie pisemnej, najpóźniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem planowanych czynności, ze wskazaniem ich dokładnego miejsca, daty i godziny.-----

## § 12.

### (ODSTĄPIENIE OD UMOWY)

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, w przypadku, gdy: -----

1) Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; -----

2) informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach; -----

3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu Informacyjnego wraz z jego załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie lub jego załącznikach; -----

4) dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej;-----

5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej.-----

2. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, w terminie określonym w niniejszej Umowie Deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej). W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od

Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stuwudziestodniowy) termin na zawarcie Umowy Przeniesienia, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, zachowując roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

**3.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej 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 Deweloperskiej, przy czym Nabywca ma w takim wypadku prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. -----

**4.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej 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 Deweloperskiej, przy czym Nabywca ma w takim wypadku prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.-----

**5.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, przy czym Nabywca ma w takim wypadku prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. -----

**6.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej.-----

**7.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej.-----

**8.** Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, jeżeli syndyk zażąda wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo Upadłościowe.-----

**9.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: -----

1) w razie niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, z zachowaniem roszczenia z tytułu odsetek;-----

2) w razie niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia Umowy Przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, z zachowaniem roszczeń z tytułu kar umownych;

chyba że niespełnienie świadczenia lub niestawiennictwo Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

**10.** Strony ustalają, że w związku ze złożonym do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, wnioskiem o wpis roszczenia, zgodnie z treścią § 16 Umowy Deweloperskiej oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie tego roszczenia z księgi wieczystej w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami. -----

**11.** Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. -----

**12.** W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej od Umowy Deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.

**13.** W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń. -----

**15.** Nabywca wskazuje rachunek bankowy o nr: \_\_\_\_\_, jako właściwy do wypłaty przez Bank wpłaconych przez Nabywcę środków w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez jedną z jej Stron bądź też rozwiązania niniejszej umowy.

### § 13.

#### (KARY UMOWNE I ODSETKI)

**1.** W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy Deweloperskiej, Deweloper uprawniony jest do naliczenia Nabywcy odsetek za opóźnienie w wysokości 1% w skali roku, -----

**2.** W sytuacji zwłoki Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do Przekazania Posiadania lub do zawarcia Umowy Przeniesienia w terminach wskazanych w Umowie,

Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną stanowiącą równowartość odsetek w wysokości 1% w skali roku, liczonych od Ceny, proporcjonalnie do okresu zwłoki; -----

3. W sytuacji zwłoki Nabywcy w wykonaniu zobowiązania do zawarcia Umowy Przeniesienia w terminie wskazanym w Umowie, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną stanowiącą równowartość odsetek w wysokości 1% w skali roku, liczonych od Ceny, proporcjonalnie do okresu zwłoki -----

4. Obowiązek zapłaty kar umownych, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, powstaje w terminie 7 dni od daty wyznaczonej na zawarcie Umowy Przeniesienia bądź od daty odstąpienia przez Nabywcę od Umowy na podstawie § 12 ust. 2 Umowy. -----

5. Jeżeli w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań wynikających z Umowy Deweloperskiej, którakolwiek ze Stron poniesie szkodę, Stronie która szkodę poniosła, niezależnie od zastrzeżonych powyżej kar umownych, przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

## § 14.

### (USTALENIA DODATKOWE)

1. Nabywca wyraża zgodę i akceptuje fakt, że Deweloper zastrzega sobie prawo do:---

1) ustanowienia na Nieruchomości nieodpłatnych służebności, a także nieodpłatnych praw użytkowania na rzecz przedsiębiorstw, które będą dostarczać media do Nieruchomości oraz wykonywać usługi na rzecz mieszkańców Budynku, celem zapewnienia należytego funkcjonowania Budynku; -----

2) do zbycia bądź oddania w odpłatne bądź nieodpłatne używanie części Nieruchomości lub infrastruktury znajdującej się na Nieruchomości, na rzecz podmiotów wykorzystujących tę infrastrukturę, a także wyraża zgodę na korzystanie z Nieruchomości przez te podmioty, celem dostarczania mediów i świadczenia innych usług na rzecz mieszkańców Budynku, dotyczy to w szczególności kanalizacji technicznej, linii zasilających w energię elektryczną, sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych itp., oraz na korzystanie z Nieruchomości przez ww. podmioty; uzyskany w ten sposób przychód jest przychodem Dewelopera, a w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Przeniesienia. -----

2. Nabywca wyraża zgodę na to, że Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia spowodowane działaniem siły wyższej lub przez inne okoliczności niezależne od niego zgodnie z ogólnymi zasadami określonymi w Kodeksie cywilnym. -----

3. Nabywca wyraża zgodę na to, aby Deweloper finansował Przedsięwzięcie Deweloperskie w części ze środków pochodzących z kredytu i w tym celu na zabezpieczenie

ich płatności ustanowił hipoteki na Nieruchomości, przy czym w sytuacji istnienia obciążeń hipotecznych na Nieruchomości, Deweloper w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia przedstawi zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia wydane przez wszystkich wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności Lokalu bez tych obciążeń, przy czym warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych zgód, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całości Ceny zgodnie z Umową (a Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę, że gdyby doszło do przeniesienia własności Lokalu bez zapłaty całości Ceny zgodnie z Umową, to Lokal będzie obciążony hipotekami). -----

## § 15.

### (PRACE WYKOŃCZENIOWE I KORZYSTANIE Z LOKALU)

1. Strony postanawiają, że od wyznaczonego przez Dewelopera dnia przekazania, nie później jednak niż od dnia Przekazania Posiadania, do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia, Nabywca ponosić będzie comiesięczną opłatę związaną z utrzymaniem Lokalu, Pomieszczenia Przynależnego i Nieruchomości Wspólnej. -----

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, będą wpłacane z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na Konto Dewelopera. -----

## § 19

### (ZMIANY LOKATORSKIE)

1. Deweloper dopuszcza możliwość dokonywania indywidualnych zmian lokatorskich w Lokalu na wniosek Nabywcy, o ile zmiany takie będą możliwe mając na uwadze zaawansowanie robót budowlanych i ze względów technicznych oraz nie będą wymagać uzyskania zmiany Pozwolenia na budowę, zwane dalej również **Zmianami Lokatorskimi**. Zmiany Lokatorskie mogą dotyczyć wyłącznie ścianek działowych oraz lokalizacji punktów wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych w Lokalu, nie mogą zaś ingerować w układ konstrukcyjny Budynku, elewację, Nieruchomość Wspólną oraz ukształtowanie terenów zewnętrznych. -----

2. Nabywca ma prawo do odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich w Lokalu poprzez złożenie, w terminie do dnia \_\_\_ roku, wniosku o ich dokonanie oraz podpisanie z Deweloperem, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania wniosku nabywcy przez Dewelopera, protokołu uzgodnień zmian lokatorskich, zwanego dalej również **Protokołem Uzgodnień**. -----

3. Ostateczna decyzja o możliwości wprowadzenia Zmian Lokatorskich należy do Dewelopera. Podstawą wprowadzenia Zmian Lokatorskich jest zgoda Dewelopera i podpisanie przez strony Protokołu Uzgodnień. -----

4. Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia pełnych kosztów wykonania prac budowlanych związanych z wprowadzeniem proponowanych Zmian Lokatorskich. Podpisanie Protokołu Uzgodnień możliwe będzie po uprzednim zatwierdzeniu Zmian Lokatorskich przez Dewelopera i ustaleniu kosztów ich wykonania. Należność za wykonanie Zmian Lokatorskich Nabywca zobowiązany jest uregulować najpóźniej w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia podpisania Protokołu Uzgodnień na rachunek wskazany przez Dewelopera w tym protokole. -

5. Strony postanawiają, że w przypadku rezygnacji przez Nabywcę z zamówionych Zmian Lokatorskich w Lokalu lub w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze Stron, Nabywca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów wykonanych projektów oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu sprzed wykonania Zmian Lokatorskich, w tym kosztów likwidacji Zmian Lokatorskich; w takiej sytuacji terminy zakończenia prac budowlanych wskazane w § 1 ust. 4 tego aktu, jak również Przekazania Posiadania i podpisania Umowy Przeniesienia, ulegną przedłużeniu o okres niezbędny do dostosowania Lokalu stanu poprzedniego zgodnego z **Załącznikiem nr 1** do Prospektu Informacyjnego oraz standardu wykończenia określonego w **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy Deweloperskiej. -----

6. Zmiana powierzchni użytkowej Lokalu spowodowana Zmianami Lokatorskimi pozostaje bez wpływu na Cenę, jak również nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od umowy w trybie § 9 ust. 5 Umowy Deweloperskiej. -----

## § 19.

### (PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH)

1. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie Bankowi prowadzącemu Rachunek Powierniczy jego danych osobowych, które zostają przekazane temuż Bankowi w celu realizacji zabezpieczenia interesów Nabywcy. -----

2. Deweloper informuje, a Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Deweloper, uprawniony jest do przetwarzania jego danych osobowych zawartych w niniejszej umowie i załącznikach do niej. -----

## § 20.

### (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Reprezentant Dewelopera i Nabywca zgodnie postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia oraz inna korespondencja między Stronami dotycząca Umowy Deweloperskiej sporządzana będzie na piśmie, o ile z umowy wyraźnie nie wynika inaczej i przesyłana na wskazane poniżej adresy do doręczeń:-----

1) **Deweloper:** 04-431 Warszawa, ul. Solferino nr 33; -----

2) **Nabywca:** jak w komparycji tego aktu. -----

2. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń, przy czym zmiana ta nie stanowi zmiany Umowy Deweloperskiej.-----

3. Przeniesienie ogółu praw i obowiązków może nastąpić wyłącznie na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy trójstronnej zawartej pomiędzy Stronami Umowy Deweloperskiej oraz osobą, na którą ma zostać przeniesiony ogół praw i obowiązków wynikających z Umowy i na mocy której Nabywca przeniesie na nowego nabywcę ogół praw i obowiązków z Umowy Deweloperskiej, a Deweloper wyrazi na to zgodę.-----

## § 21.

### (WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY)

W związku z zawarciem Umowy Deweloperskiej Nabywca żąda, aby czyniący notariusz, stosownie do treści art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek wieczystoksięgowy obejmujący **żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności wraz z prawami z nim związanymi na rzecz Nabywcy.** ----

**Stawający wskazują adresy Stron do doręczeń:**-----

**Deweloper:** jak siedziba wskazana w komparycji tego aktu;-----

**Nabywca:** jak adres zamieszkania wskazany w komparycji tego aktu.-----

Nabywca wskazuje Dewelopera jako uczestnika postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie powyższego żądania złożenia wniosku. -----

Notariusz poinformował Stawających o treści art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

## § 22.

### (OPŁATY)

Koszty tego aktu, w tym złożenia wniosku wieczystoksięgowego oraz opłaty sądowej, ponoszą Deweloper i Nabywca, w równych częściach. -----

Koszty Umowy Przeniesienia, w tym złożenia wniosku wieczystoksięgowego oraz opłaty sądowej, poniesie Nabywca. -----

Należne opłaty zaewidencjonowane za nr Repertorium A tego aktu: -----

- **opłata sądowa** - na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o

kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----- **150,00 zł**

- **taksa notarialna** - na podstawie § 2, § 3 i § 6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- **\_\_\_ zł**

- **podatek od towarów i usług (VAT) - 23%** - na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług **\_\_\_ zł**

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246,00 zł**) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

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