

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące roku (.....)-----
przede mną notariuszem w siedzibie Kancelarii Notarialnej
w ... przy ulicy ... stawili się:-----

1.
jak oświadczyła zamieszkała pod adresem:, legitymująca się dowodem osobistym numer
ważnym do dnia roku, PESEL, posiadająca obywatelstwo polskie. -----

Ad 1 oświadcza, że przy czynności tej działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą
BEST DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie, adres:
71-001 Szczecin, ulica Południowa numer 27D, REGON 008079389, NIP 8521031591, wpisanej do
Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000020060, której akta
znajdują się w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, co wynika również z okazanej do niniejszej umowy Informacji
odpowiadającej odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa
ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, zawierającej stan na dzień
dzisiejszy na podstawie okazanego do niniejszej umowy pełnomocnictwa sporządzonego w formie
aktu notarialnego dnia 09 marca 2017 roku przez Beatę Poćwiardowską notariusza w Szczecinie,
Repertorium A Numer 1484/2017 udzielonego przez Prezesa Zarządu tej Spółki uprawnionego do
samodzielnej reprezentacji, między innymi do zbywania pod dowolnym tytułem prawnym odpłatnym
lokalu stanowiących odrębne nieruchomości wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, oraz
nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania nieruchomości i udziałów w nieruchomościach,
zawierania wszelkich umów w szczególności umów przedwstępnych, deweloperskich w trybie ustawy
z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego, ustanawiania odrębnej własności lokali, sprzedaży, zawierania i zmiany umów o
podział do użytkowania „*quoad usum*” (o sposób korzystania) z nieruchomości, reprezentowania w
postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym oraz zapewnia, że pełnomocnictwo powyższe nie
zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło, że dane wynikające z powyższej informacji KRS nie
uległy zmianie, że reprezentowana Spółka nie jest postawiona w stan likwidacji, ani nie toczy się
względem niej postępowanie upadłościowe lub postępowanie restrukturyzacyjne.-----

- zwanej w treści umowy „**Deweloperem**”.-----

Ad 1 podaje **adres do doręczeń**: 71-001 Szczecin, ulica Południowa numer 27D.-----

2.
córką, jak oświadczyła zamieszkała pod adresem:, legitymująca się dowodem osobistym
numer ważnym do dnia roku, PESEL, posiadająca obywatelstwo polskie. -----

3.
syn, jak oświadczył zamieszkały pod adresem:, legitymujący się dowodem osobistym
numer ważnym do dnia roku, PESEL, posiadający obywatelstwo polskie. -----

- zwani wspólnie w treści umowy „**Nabywcą**”.-----

Tożsamość Stawających stwierdziłam na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których
numery wypisałam obok Ich nazwisk.-----

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI

§ 1

Oświadczenia Dewelopera

1. Jolanta TKACZUK działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą BEST DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że:-----

1) reprezentowana spółka jest **wieczystym użytkownikiem** do dnia piątego grudnia dwa tysiące osiemdziesiątego dziewiątego roku (05.12.2089r.) **nieruchomości** stanowiącej działkę gruntu numer **20** (dwadzieścia), oznaczonej identyfikatorem Id dz.: 326201_1.1058.20, o powierzchni **0,5471 ha** (pięćdziesiąt cztery ary siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), położonej w **Szczecinie** przy ulicy **Zygmunta Chmielewskiego** numer **24B** (dwadzieścia cztery „B”) i numer **24C** (dwadzieścia cztery „C”), obręb ewidencyjny 326201_1.1058, Śródmieście 58 (pięćdziesiąt osiem), gmina M. Szczecin, powiat Szczecin, województwo zachodniopomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta **KW Nr SZ1S/00086818/5** (zwanej dalej nieruchomości 1),-

a) w dziale I-O księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00086818/5** ujawniony jest oprócz wyżej opisanej działki gruntu **budynek o funkcji pozostałe budynki niemieszkalne** (109), oznaczony identyfikatorem Id bud.: 326201_1.1058.175_BUD, o powierzchni użytkowej 17,60 m² (siedemnaście metrów kwadratowych sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego), stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, którego reprezentowana spółka była właścicielem, a który został rozebrany na podstawie decyzji opisanej w § 1 ust. 2 pkt 4 niniejszej umowy,-----

a wyżej opisana nieruchomość miała wcześniej nadany adres: ulica Tama Pomorzańska numer 2 (dwa) i ulica Zygmunta Chmielewskiego numer 23A (dwadzieścia trzy „A”),-----

oraz w dziale tym widnieje wzmianka o nierozpoznanym wniosku DZ. KW. / SZ1S / 16727 / 25 / 1 - 2025-06-30, 11:15:17 - INNY WPIS W DZIALE I-O, na podstawie zawiadomienia Prezydenta Miasta Szczecin – Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej o aktualizację danych ewidencyjnych nieruchomości,-----

b) w dziale I-SP księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00086818/5** wpisane są: -----

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo przejazdu i przechodu oraz na prawo przeprowadzania wszelkich mediów, w szczególności przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodnych i kanalizacji, ciepłowniczych, a także na prawo wstępu na grunt obciążony, w celu eksploatacji, konserwacji i usuwania awarii tych sieci, prawie nieograniczonego dostępu do ciągów komunikacyjnych. Koszty utrzymania, eksploatacji, kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, wymiany, rozbudowy oraz usuwania awarii sieci (w zakresie w jakim nie obciążają dostawców mediów), urządzeń, dróg, ciągów komunikacyjnych ponoszone będą wspólnie przez właścicieli nieruchomości władających i obciążonej, a szczegółowe zasady tych rozliczeń zostaną ustalone w osobnym porozumieniu pomiędzy właścicielami/wieczystymi użytkownikami tych nieruchomości, a nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą KW Nr SZ1S/00089596/3,

- okres użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 roku, sposób korzystania działki gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiące odrębną nieruchomość budynku, -----

c) w dziale II księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00086818/5** wpisana jest spółka pod firmą BEST DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oraz Skarb Państwa jako właściciel gruntu, -----

d) w dziale III księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00086818/5** wpisane są roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu oraz widnieją wzmianki

o nierozpoznanych wnioskach o wpis roszczeń wynikających z zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych, które nie dotyczą lokalu będącego przedmiotem tej umowy,-----

e) w dziale IV księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00086818/5** wpisana jest (pod numerem hipoteki 9) **hipoteka umowna łączna do kwoty 45.955.930,00 zł** (czterdzieści pięć milionów dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych) na rzecz wierzyciela **Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, która zabezpiecza kredyt, roszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania, roszczenia o świadczenia uboczne i inne należności wynikające z umowy kredytowej, umowa o kredyt obrotowy nr 3022278/28/K/OB/25 z dnia 31 marca 2025 roku, a nieruchomości współobciążone objęte są księgami wieczystymi SZ1S/00256264/9 i SZ1S/00114088/4,-----

f) żaden z działów księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00086818/5** nie wykazuje innych wzmianek,-----

na dowód czego okazuje wydruk z tej księgi wieczystej z dnia dzisiejszego pobrany przez Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,-----

g) Deweloper nabył prawa do wyżej opisanej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 grudnia 2021 roku, Repertorium A numer 9006/2021, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez Beatę Poćwiardowską notariusza w Szczecinie,-----

- 2) reprezentowana spółka jest **właścicielem** nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **3/17** (trzy łamane przez siedemnaście), o powierzchni **0,2824 ha** (dwadzieścia osiem arów dwadzieścia cztery metry kwadratowe), oznaczonej identyfikatorem Id dz.: 326201_1.1058.3/17, położonej w **Szczecinie**, obręb ewidencyjny 326201_1.1058, Śródmieście 58 (pięćdziesiąt osiem), gmina Miasto Szczecin, powiat Szczecin, województwo zachodniopomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta **KW Nr SZ1S/00256264/9** (zwanej dalej nieruchomością 2),-----
 - a) w dziale I-Sp księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00256264/9** wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści opisanej § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b) niniejszej umowy,-----
 - b) w dziale II księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00256264/9** jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą **BEST DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie**,-----
 - c) w dziale III księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00256264/9** wpisane są:-----
 - (pod numerem wpisu 1) ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą **ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych**, polegająca na: - prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z urządzeń energetycznych, w szczególności: stacji transformatorowej oraz sieci elektroenergetycznej wraz z wszelkimi obiegami i urządzeniami niezbędnymi do eksploatacji, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji, - prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) pracowników spółki **ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki wraz z niezbędnym sprzętem do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych, - prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją wyżej wymienionych praw, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzeniem nowych linii elektroenergetycznych, - powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania

nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich, a nieruchomość współobciążona objęta jest księgą wieczystą KW Nr SZ1S/00089596/3,-----

- (pod numerem wpisu 2) ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Szczecińska Energetyka Ciepła Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie i jej następców prawnych polegająca na prawie korzystania z nieruchomości na cele eksploatacji sieci ciepłowniczych (wraz z pomieszczeniami węzłów cieplnych) i w tym celu na prawie do ułożenia podziemnej sieci ciepłowniczej wraz z wszelkimi urządzeniami ciepłowniczymi, a ponadto na prawie do jej bieżącej eksploatacji po jej uruchomieniu, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji oraz usuwania awarii, a także wymiany i ułożenia nowych sieci ciepłowniczych, a nieruchomość współobciążona objęta jest księgą wieczystą KW Nr SZ1S/00089596/3,-----

- (pod numerem wpisu 3) ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą UPC Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i jej następców prawnych polegającej na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej (gruntu oraz posadowionych na nim budynków i ich instalacji telekomunikacyjnej) w zakresie polegającym na prawie do przeprowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez nieruchomość, w tym budowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym urządzeń i osprzętu sieci telekomunikacyjnej wraz z prawem do dokonywania ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy oraz odbudowy, prawie przesyłu mediów związanych z prowadzoną przez uprawnionego działalnością telekomunikacyjną, a także stałego i niezwłocznego dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu dokonywania czynności, o których mowa powyżej co do infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a nieruchomość współobciążona objęta jest księgą wieczystą KW Nr SZ1S/00089596/3,-----

- (pod numerem wpisu 4) roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,-----

e) w dziale IV księgi wieczystej KW Nr SZ1S/00256264/9 wpisana jest (pod numerem hipoteki 7) **hipoteka umowna łączna** opisana w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. e) niniejszej umowy,-----

f) żaden z działów księgi wieczystej KW Nr SZ1S/00256264/9 nie wykazuje wzmianek,-----

na dowód czego okazuje wydruk z tej księgi wieczystej z dnia dzisiejszego pobrany przez Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, -----

g) Deweloper nabył wyżej opisaną nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 października 2018 roku, Repertorium A numer 5769/2018, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez Beatę Poćwiardowską notariusza w Szczecinie, -----

- 3) reprezentowana spółka jest **wieczystym użytkownikiem** do dnia piątego grudnia dwa tysiące osiemdziesiątego dziewiątego roku (05.12.2089r.) nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin, oznaczonej jako działka gruntu numer **3/10** (trzy łamane przez dziesięć), o powierzchni **0,1385 ha** (trzyście arów osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych), oznaczonej identyfikatorem Id dz.: 326201_1.1058.3/10, położonej w **Szczecinie**, obręb ewidencyjny 326201_1.1058, Śródmieście 58 (pięćdziesiąt osiem), gmina Miasto Szczecin, powiat Szczecin, województwo zachodniopomorskie, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW Nr SZ1S/00114088/4 (zwanej dalej nieruchomością lub **parkingiem**), -----

a) w dziale I-O księgi wieczystej KW Nr SZ1S/00114088/4 oprócz wyżej opisanej działki gruntu ujawnione są dwa budynki niemieszkalne, które zostały rozebrane na podstawie decyzji opisanej w § 1 ust. 2 pkt 4 niniejszej umowy,-----

- b) w dziale I-Sp księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00114088/4** wpisane jest uprawnienie o treści opisanej § 1 ust. 1 pkt 1 lit. b) niniejszej umowy oraz okres użytkowania wieczystego do dnia 05 grudnia 2089 roku, sposób korzystania działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i stanowiące odrębną nieruchomość budynku,-----
 - c) w dziale II księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00114088/4** wpisana jest spółka pod firmą BEST DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oraz Gmina Miasto Szczecin jako właściciel gruntu, -----
 - d) w dziale III księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00114088/4** wpisane są trzy służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów, o treści opisanej w § 1 ust. 1 pkt 2) lit. c) niniejszej umowy, -----
 - e) w dziale IV księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00114088/4** wpisana jest (pod numerem hipoteki 15) **hipoteka umowna łączna** opisana w § 1 ust. 1 pkt 1 lit. e) niniejszej umowy,-----
 - f) żaden z działów księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00114088/4** nie wykazuje wzmianek,-----
 - g) Deweloper nabył wyżej opisaną nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 października 2018 roku, Repertorium A numer 5769/2018, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez Beatę Poćwiardowską notariusza w Szczecinie. -----
2. Deweloper oświadcza ponadto, że:-----
- 1) działka gruntu numer 20 powstała ze scalenia działek gruntu numer 3/6 (trzy łamane przez sześć), numer 3/7 (trzy łamane przez siedem) i numer 3/5 (trzy łamane przez pięć), a działka gruntu numer 3/17 powstała z podziału geodezyjnego działki gruntu numer 3/8,-----
 - 2) wyżej opisana nieruchomość oznaczona jako działka gruntu numer 20 posiada bezpośredni, faktyczny i prawny dostęp do drogi publicznej, a działki gruntu numer 3/17 i 3/10 posiadają faktyczny i prawny dostęp do drogi publicznej poprzez służebność opisaną w § 1 ust. 1 pkt 1) lit. b) i pkt 2) lit. a) tej umowy, -----
 - 3) wyżej opisane działki gruntu numer 3/17, 3/10 i część działki numer 20 znajdują się na terenie, objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany-Chmielewskiego” w Szczecinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania, uchwalonym Uchwałą numer LVIII/1617/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 marca 2024 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 marca 2024 roku poz. 1795), oznaczonym symbolem elementarnym 5MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a część działki gruntu numer 20 znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona” w Szczecinie uchwalonym uchwałą numer XXXVI/889/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 roku, Nr 63 poz. 1707) oznaczonym symbolem elementarnym Z.N.9016.KD.G o przeznaczeniu - droga publiczna - ulica główna, -----
 - 4) dnia 25 października 2017 roku została wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin decyzja numer 1640/17 udzielająca pozwolenia na rozbiórkę budynków oraz obiektów budowlanych na działkach numer 3/5, 3/6, 3/7, 3/8 i 3/10, na dowód czego okazuje niniejszą decyzję, -----
 - 5) dla inwestycji prowadzonej na przedmiotowych nieruchomościach zostały wydane przez Prezydenta Miasta Szczecin następujące ostateczne decyzje: dnia 28 marca 2018 roku decyzja numer 447/18 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (oznaczonego numerem 1) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach numer 3/5, 3/6, 3/7, 3/8 i 3/10, przeniesiona na Dewelopera na podstawie decyzji znak: WUiAB-III.6740.451.2018.TK z dnia 07 listopada 2018 roku, zmienionej decyzją numer 280/20 znak: WUiAB-III.6740.469.2019.TK z dnia 04 marca 2020 roku, zmienionej decyzją numer 500/21 znak: WUiAB-III.6740.432.2020. TK z dnia 12 maja 2021 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową (oznaczonych numerem 2 i numerem 3) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na dowód czego okazuje powyższe decyzje, -----

- 6) wyżej opisane nieruchomości są położone w obszarze zdegradowanym lecz nie są położone w obszarze rewitalizacji w rozumieniu art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 278) wyznaczonych w uchwale numer XLIV/1227/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2022 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2022r. poz. 5312), w której nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, nie ustanowiono zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1130) oraz że w Gminie Miasto Szczecin nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji zgodnie z art. 25 wyżej wymienionej ustawy,-----
- 7) z prawem użytkowania wieczystego gruntu związany jest obowiązek uiszczania opłaty rocznej,----
- 8) wyżej opisane nieruchomości nie są objęte uproszczonym planem urządzania lasu i nie została dla nich wydana decyzja na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2025r. poz. 567), -----
- 9) wyżej opisane nieruchomości nie są położone na terenie parku narodowego, parku krajobrazowego ani na terenie, na którym znajdują się śródlądowe wody stojące w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 1087 ze), ani nie leżą w granicach portów lub przystani morskich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1796),-----
- 10) wyżej opisane nieruchomości wolne są od wszelkich długów i innych niż wyżej wymienione obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego, zabezpieczającego, administracyjnego, Deweloper nie zalega z należnościami publiczno-prawnymi, w szczególności z tytułu zobowiązań podatkowych związanych z przedmiotowymi nieruchomościami i nie toczą się przeciwko niemu postępowania sądowe dotyczące przedmiotowych nieruchomości, które to okoliczności mogłyby wywołać skutki względem Nabywcy. -----

§ 2

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego i zadania inwestycyjnego

Deweloper oświadcza, że: -----

- 1) na wyżej opisanych nieruchomościach oraz nieruchomościach sąsiednich w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje **przedsięwzięcie deweloperskie** polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową, z podziemnymi halami garażowymi, z parkingami naziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na obszarze pomiędzy ulicami Chmielewskiego i Tama Pomorzańska w Szczecinie, ----
- 2) wyżej opisane przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest zgodnie z projektem architektonicznym i obowiązującymi przepisami budowlanymi na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji opisanej w § 1 ust. 2 pkt 5 niniejszej umowy, -----
- 3) z wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego wyodrębniono **zadanie inwestycyjne** (zwane dalej jako **Etap II**) polegające na budowie: -----
 - a) na działce gruntu numer 3/10 **parkingu naziemnego z wyznaczonymi miejscami postojowymi i drogą wewnętrzną oraz infrastrukturą techniczną**,-----
 - b) na działkach gruntu numer 20 i 3/17, które utworzą jedną nieruchomość o powierzchni **0,8295 ha budynku mieszkalnego wielorodzinnego** o numerze projektowym 2 (dwa), o dziewięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, obejmującego 124 (sto dwadzieścia cztery) samodzielne lokale mieszkalne i 1 (jedną) halę garażową oznaczoną numerem projektowym G2 (w kondygnacji -1), obejmującą 71 (siedemdziesiąt jeden) miejsc

postojowych i inne pomieszczenia niemieszkalne, która to hala nie będzie samodzielny lokalem w rozumieniu przepisu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, lecz będzie stanowiła część nieruchomości wspólnej,-----

- 4) wyżej wskazana liczba lokali i miejsc postojowych wynika z projektu budowlanego i w trakcie realizacji inwestycji, na życzenie klientów dopuszcza się zmianę ich liczby ze względu na możliwość ich połączenia lub podzielenia a ilość miejsc postojowych zostanie zbilansowana w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego po wykonaniu ostatniego III Etapu Osiedla, -----
- 5) kolejne zadanie inwestycyjne (zwane dalej jako **Etap III**) polegać będzie na budowie na działkach gruntu numer **20 i 3/17**, które utworzą jedną nieruchomość **budynku** o numerze projektowym **3** (trzy), o dziewięciu kondygnacjach nadziemnych i trzech kondygnacjach podziemnych, obejmującego 126 (sto dwadzieścia sześć) lokali mieszkalnych i 3 (trzy) hale garażowe, w związku z czym budynki o numerach projektowych 2 i 3 wybudowane w Etapach II i III będą stanowiły jedną wspólnotę mieszkaniową, -----
- 6) na terenie nieruchomości zostaną wybudowane drogi wewnętrzne, zagospodarowanie terenu i niezbędna infrastruktura techniczna, w tym w etapie II powstanie **37** (trzydzieści siedem) **naziemnych miejsc parkingowych** (docelowo po zakończeniu etapu III będzie 51 (pięćdziesiąt jeden) naziemnych miejsc parkingowych),-----
- 7) powierzchnia użytkowa lokali będzie liczona według normy PN-ISO 9836:1997, a zasady pomiaru według tej normy zostały opisane w prospekcie informacyjnym stanowiącym **załącznik** do niniejszej umowy,-----
- 8) z lokalami w wyżej opisanym budynku związane będą udziały w **nieruchomości wspólnej**, którą stanowić będzie prawo do nieruchomości stanowiących działki gruntu numer 20 i 3/17, opisanych szczegółowo w § 1 niniejszej umowy oraz części wspólne budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (z wyłączeniem urządzeń i instalacji stanowiących własność dostawców mediów lub teleoperatorów), w szczególności: fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne lokale, dachy i kominy, windy, klatki schodowe, pomieszczenia śmietników, ciągi komunikacyjne, hale garażowe, pomieszczenia gospodarcze, techniczne i inne, a wysokość tych udziałów zostanie ustalona zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.2021, poz. 1048),-----
- 9) wyżej opisany budynek wyposażony będzie w energię elektryczną, wodę, kanalizację sanitarną, deszczową, centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, -----
- 10) dla wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego została wydana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Decyzja znak: WOPN-OG.6401.04.19.2019.MK z dnia 31 lipca 2019 roku, w której nałożony został obowiązek wykonania zastępczego zimowiska dla nietoperzy w części podziemnej budynku numer 3 (trzy) oraz dalszego obowiązku jego monitoringu porealizacyjnego, a w związku z tym zapewnienia dostępu osób upoważnionych dla wykonania niezbędnej kontroli, monitoringu i sprawowania opieki związanej z prawidłowym funkcjonowaniem zimowiska, które będzie usytuowane jako osobne pomieszczenie w kondygnacji (-3) w budynku numer 3,-----
- 11) do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności na nabywcę w wykonaniu niniejszej umowy na przedmiotowych nieruchomościach mogą zostać ustanowione na czas nieoznaczony, odpłatnie za jednorazowym wynagrodzeniem lub nieodpłatnie, ograniczone prawa rzeczowe w postaci służebności gruntowych na rzecz nieruchomości sąsiednich, hal garażowych, innych pomieszczeń, polegające w szczególności na prawie przejazdu i przechodu, korzystania z ciągów komunikacyjnych, placów zabaw, infrastruktury technicznej oraz służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów i teleoperatorów, w szczególności w celu budowy i nieograniczonego dostępu do sieci, przyłączy i urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ciepłej, wody, kanalizacji, sygnałów telekomunikacyjnych i innych podobnych urządzeń, a infrastruktura techniczna wykonana przez dostawców mediów stanowić będzie ich własność,-----

- 12) Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług a zbycie nieruchomości będących przedmiotem niniejszej umowy będzie opodatkowane tym podatkiem na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----
- 13) prace budowlane wyżej opisanego zadania inwestycyjnego (Etap II) rozpoczęły się dnia trzeciego stycznia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (**03.01.2022r.**) i zakończyły się w terminie do dnia szesnastego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (**16.05.2025r.**), w dniu 26 czerwca 2025 roku została wydana decyzja **udzielająca pozwolenia na użytkowanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego jako Nr 2), szczegółowo opisana w § 3 pkt 4 tej umowy.-----

§ 3 Dokumenty

Deweloper okazuje i przedkłada:-----

- 1) Protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą BEST DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie z dnia 20 maja 2022 roku zawierający Uchwałę numer 6/05/2022, w której wyrażona została zgoda na zbywanie przez spółkę nieruchomości, udziałów w nieruchomościach i udziałów w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości oraz we własności budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą *Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych numer 2 i numer 3 z garażowcem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - ETAP II i ETAP III*, będącego częścią przedsięwzięcia deweloperskiego na obszarze pomiędzy ulicami Zygmunta Chmielewskiego i Tama Pomorzańska w Szczecinie, to jest na nieruchomościach szczegółowo opisanych w § 1 i 2 tej umowy;-----
- 2) prospekt informacyjny wraz załącznikami: wzorem umowy deweloperskiej, planem sytuacyjnym nieruchomości położonej pomiędzy ulicami Zygmunta Chmielewskiego i Tama Pomorzańska w Szczecinie, rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, standardem wykończenia, rzutem kondygnacji podziemnej, stanowiący **załącznik numer 1** do niniejszej umowy; -----
- 3) zaświadczenie wydane dnia 04 kwietnia 2025 roku przez **Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (pod adresem: 00-844 Warszawa, ulica Grzybowska numer 81, wpisanym do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229 Oddział w Gdyni ulica Świętojańska numer 23, 81-372 Gdynia), z którego wynika, że:-----
 - bank udzielił w dniu 31 marca 2025 roku spółce pod firmą pod firmą BEST DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (zwanej dalej „Kredytobiorcą”) kredytu, na podstawie Umowy o kredyt obrotowy – deweloperski Nr 3022278/28/K/OB/25, którego celem jest finansowanie i refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynku nr 3 w ramach III etapu inwestycji, związanej z budową budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu na działkach ewidencyjnych o nr 20, 3/17 i 3/10, zlokalizowanych przy ul. Zygmunta Chmielewskiego w Szczecinie,-----
 - jednym z prawnych zabezpieczeń spłat wyżej opisanego kredytu jest hipoteka umowna łączna do sumy 45.955.930,00 PLN (czterdzieści pięć milionów dziewięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych), współobciążająca następujące nieruchomości/prawa:-----
 - a) prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość na użytkowanym gruncie, opisane w księdze wieczystej KW nr SZ1S/00114088/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiące nieruchomość położoną w Szczecinie, obejmujące działkę ewidencyjną nr 3/10, przysługujące użytkownikowi wieczystemu, tj. Kredytobiorcy;-----

- b) nieruchomość gruntową położoną w Szczecinie, obejmującą działkę ewidencyjną nr 3/17, opisaną w księdze wieczystej KW nr SZ1S/00256264/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącą własność Kredytobiorcy;-----
- c) prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość na użytkowanym gruncie, opisane w księdze wieczystej KW nr SZ1S/00086818/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiące nieruchomość położoną w Szczecinie, obejmujące działkę ewidencyjną nr 20, przysługujące użytkownikowi wieczystemu, tj. Kredytobiorcy;-----
- na nieruchomościach, o których mowa powyżej realizowana jest również budowa budynku nr 2, która nie jest finansowana ze środków pochodzących z powyższego kredytu,-----
- w związku z realizacją przez Kredytobiorcę Przedsięwzięcia deweloperskiego Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku nr 2, zlokalizowanym przy ul. Zygmunta Chmielewskiego w Szczecinie i przeniesienie ich własności na Nabywców wraz z odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynku i udziałami w prawie do gruntu, -----
- k którego kopia stanowi załącznik numer 2 do niniejszej umowy.-----
- 4) ostateczną i prawomocną decyzję wydaną dnia 26 czerwca 2025 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim Szczecin, znak: ROP.5121.60.2365.2025.PW, z której wynika, że po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03 czerwca 2025 roku BEST DEVELOPER Spółka z o.o. z siedzibą przy ulicy Południowej 27D w Szczecinie o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Chmielewskiego 24B w Szczecinie **udziela się pozwolenia na użytkowanie** budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego jako Nr 2) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Chmielewskiego 24B w Szczecinie (działki numer 3/17, 3/10 i 20 z obrębu 1058) i **zobowiązuje się inwestora do: odbudowy wyrzutni powietrza w terminie do 30 sierpnia 2025 roku oraz zakończenia robót wykończeniowych w lokalach mieszkalnych, a o wykonaniu powyższego obowiązku należy powiadomić Inspektorat**, że przedmiotowa inwestycja zrealizowana została na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Szczecin zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę numer 447/18 z dnia 28 marca 2018 roku obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (oznaczonego jako Nr 1) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Chmielewskiego w Szczecinie (działki numer 3/5, 3/6, 3/7, 3/8 i 3/10 z obrębu 58 Śródmieście), a następnie przeniesionej decyzją z dnia 07 listopada 2018 roku oraz zmienionej decyzją numer 280/20 z dnia 04 marca 2020 roku obejmującej zmiany w zakresie układu funkcjonalnego budynku Nr 1 oraz budową budynku Nr 2 oraz Nr 3; że Decyzją z dnia 15.03.2021r., znak: ROP.5121.34.1068.2021.PW udzielone zostało pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (oznaczonego jako Nr 1) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Chmielewskiego 24, 24A w Szczecinie i do zakończenia pozostaje wybudowanie budynku Nr 3 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.-----

§ 4

Oświadczenia Nabywcy i Dewelopera

1. Strony oświadczają, że niniejszą umowę zawierają zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 695), zwaną w treści tej umowy „ustawą deweloperską”.-----
2. Strony oświadczają, że **nie zawarły** wcześniej umowy rezerwacyjnej.-----

3. Nabywca oświadcza, że: -----

1) przed zawarciem niniejszej umowy, odebrał od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami, zapoznał się z ich treścią i nie wnosi do nich żadnych uwag, a ponadto oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w dziale sprzedaży Dewelopera w Szczecinie przy ulicy Południowej numer 27D z:-----

a) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości, -----

b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, -----

c) kopią pozwolenia na budowę na przedmiotowej nieruchomości,-----

d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----

e) projektem budowlanym dla przedmiotowej nieruchomości;-----

2) aktualny stan faktyczny i prawny nieruchomości szczegółowo opisanych w § 1 i 2 tej umowy oraz aktualna treść ksiąg wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości są Jemu znane, -----

3) został poinformowany przez Dewelopera że przedmiot umowy stanowi część osiedla budowanego w etapach i jest powiązany funkcjonalnie, architektonicznie oraz technicznie z jego pozostałą częścią. -----

4. Deweloper oświadcza, że informacje zawarte w prospekcie informacyjnym i załącznikach do prospektu **nie uległy zmianie**.-----

§ 5

Przedmiot umowy i zobowiązania Stron

1. Deweloper oświadcza, że w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zrealizował zadanie inwestycyjne zwane jako Etap II **na nieruchomości** szczegółowo opisanej w § 1 i 2 niniejszej umowy i wybudował **budynek mieszkalny** oznaczony numerem projektowym **2**, w którym znajduje się między innymi:-----

lokal mieszkalny usytuowany na kondygnacji nadziemnej (...piętrze), oznaczony numerem projektowym (...), o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej m² (...), składający się z następujących pomieszczeń:, do którego przylega balkon,-----

którego określenie usytuowania w budynku i układ pomieszczeń przedstawione zostały na **załączniku numer 1** do prospektu informacyjnego będącego załącznikiem do niniejszej umowy, zakres i standard prac wykończeniowych szczegółowo określono w **załączniku** numer 4 do prospektu informacyjnego będącego załącznikiem do niniejszej umowy, a usytuowanie przedmiotowego budynku na nieruchomości przedstawione zostało na **załączniku** numer 3 do prospektu informacyjnego będącego załącznikiem do niniejszej umowy,-----

i strony zobowiązują się zawrzeć umowę **ustanowienia odrębnej własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego i Deweloper zobowiązuje się przenieść na Nabywcę własność** tego lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, w stanie wolnym od hipotek i wszelkich innych niż wynikające z niniejszej umowy obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, a Nabywca zobowiązuje się własność tego lokalu wraz z prawami z nim związanymi nabyć.-----

2. Nabywca oświadcza, że jest stanu (stan cywilny, ewentualne umowy majątkowe małżeńskie).-----

(Opcja w przypadku nabycia miejsca postojowego w hali garażowej stanowiącej część nieruchomości wspólnej) 3. Strony postanawiają, że w ramach udziału w nieruchomości wspólnej każdorazowy właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego będzie korzystał na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego w hali garażowej oznaczonej numerem projektowym w kondygnacji podziemnej -.....budynku oznaczonego numerem projektowym na **załączniku numer** do prospektu informacyjnego będącego załącznikiem do niniejszej umowy, zgodnie z

dokonanym podziałem do używania „quoad usum” części nieruchomości wspólnej, szczegółowo opisanym w § 9 niniejszej umowy.-----

(Opcja w przypadku nabycia miejsca postojowego naziemnego przy budynku) 4. Strony postanawiają, że w ramach udziału w nieruchomości wspólnej każdy z właścicieli przedmiotowego lokalu mieszkalnego będzie korzystał na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego naziemnego na terenie przedmiotowej nieruchomości wspólnej oznaczonego numerem na **załączniku numer** do prospektu informacyjnego będącego załącznikiem do niniejszej umowy, zgodnie z dokonanym podziałem do używania („quoad usum”) części nieruchomości wspólnej, szczegółowo opisanym w § 9 niniejszej umowy. -----

§ 6

Termin przeniesienia

Strony zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności najpóźniej w terminie do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (**31.12.2025r.**). -----

§ 7

Cena i terminy płatności

Informacje dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego, zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym oraz o naliczaniu i przekazywaniu składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

1. Cenę strony ustaliły na łączną kwotę brutto **.....,00 zł** (... złotych), w tym za: -----
 - lokal mieszkalny w kwocie brutto ... zł,-----
 - prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w kwocie brutto.....-----

Opcja Strony oświadczają że kwota zł została przez Nabywcę zapłacona Deweloperowi, tytułem opłaty rezerwacyjnej i kwotę tą Deweloper zobowiązuje się przekazać na niżej podany otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.-----

2. Całą cenę/Resztę ceny brutto w kwocie zł (...złotych) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - indywidualny rachunek Nabywcy o numerze prowadzony przez Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy szczegółowo opisanej w ustępie niniejszego paragrafu, w następujący sposób: -----
 - część ceny w kwocie zł (...złotych) w terminie do dnia roku stanowiącą wraz z opłatą rezerwacyjną 83% ceny brutto, -----
 - część ceny w kwocie zł (...złotych) w terminie do dnia roku stanowiącą wraz z opłatą rezerwacyjną 17% ceny brutto, -----
 na co Deweloper wyraża zgodę. -----

3. Strony postanawiają, że za dzień zapłaty uważa się dzień zaksięgowania kwot na powyższym rachunku bankowym. Deweloper zobowiązuje się wystawić Nabywcy fakturę VAT.-----

4. Strony postanawiają, że: -----
 a) cena lokalu mieszkalnego określona w niniejszym paragrafie może ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni użytkowej lokalu i zostanie ostatecznie ustalona po wykonaniu pomiaru powykonawczego tego lokalu mieszkalnego i stanowić będzie sumę iloczynu powierzchni powykonawczej lokalu mieszkalnego oraz ceny za 1 m² (jeden metr kwadratowy)

w wysokości brutto (to jest z podatkiem od towarów i usług VAT w stawce 8%) – zł (.....złotych), a cena obliczona w powyższy sposób zostanie rozliczona w ostatniej racie płatności, chyba że Nabywca odstąpi od umowy zgodnie z § 12 ust. 9 pkt 1) niniejszej umowy; Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o zmianie ceny w formie pisemnej; różnica między powierzchnią powykonawczą lokalu mieszkalnego wynosząca do 1,5 % (półtora procenta) powierzchni wynikającej z niniejszej umowy nie spowoduje obowiązku rozliczeń z tytułu ceny;-----

b) cena określona w niniejszym paragrafie może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług w budownictwie, o kwoty tego podatku i zostanie rozliczona w ostatniej racie płatności, chyba że Nabywca odstąpi od umowy zgodnie z § 12 ust. 9 pkt 2) niniejszej umowy. Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o zmianie ceny w formie pisemnej.-----

5. Deweloper oświadcza, że: -----

- 1) dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego Deweloper zawarł w dniu 26 lipca 2024 roku z bankiem bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (pod adresem: 00-844 Warszawa, ulica Grzybowska numer 81, KRS 0000069229) umowę o prowadzenie **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** w złotych o numerze 73 1930 0005 2002 0302 2278 0002 (zwanego dalej: Rachunkiem Powierniczym), jest to bankowy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, którego celem jest: gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na podstawie zawartej umowy deweloperskiej; przechowywania zgromadzonych na rachunku środków pieniężnych; wykonywania rozliczeń pieniężnych zgodnie z zawartą umową deweloperską i ustawą deweloperską.-----
- 2) Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla danego zadania inwestycyjnego do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej.-----
- 3) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. -----
- 4) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego.-----
- 5) Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie;-----
- 6) Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.-----
- 7) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.-----
- 8) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera, a środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w tym punkcie.-----
- 9) W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego.-----
- 10) W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac **po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej**, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.-----

- 11) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. Zakres ten określony jest w art. 17 ustawy deweloperskiej, w szczególności trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie zadania inwestycyjnego oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy. Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 ustawy, a koszty kontroli ponosi deweloper.-----
 - 12) W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy deweloperskiej od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów o których mowa w umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----
 - 13) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43, strony przedstawia zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.-----
 - 14) Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.-----
 - 15) Deweloper oświadcza, że **ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zwany dalej „Funduszem”**.-----
 - 16) Fundusz **stanowi wyodrębniony rachunek** w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym.-----
 - 17) Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu.-----
 - 18) Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej w ustępie poniżej oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----
 - 19) Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% – w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341) wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy **wynosi 0,00%**.-----
 - 20) Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----
 - 21) Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----
 - 22) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, 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.-----
6. Nabywca został poinformowany przez Dewelopera o przetwarzaniu danych osobowych przez Bank w związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

§ 8

Odbiór techniczny i wydanie przedmiotów umowy

Strony postanawiają, że:-----

1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy jest poprzedzone odbiorem lokali mieszkalnych przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.-----
2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy.-----
3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokali mieszkalnych. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera.-----
4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:-----
 - 1) informację o uznaniu wad albo-----
 - 2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----
5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.-----
6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokali mieszkalnych.-----
7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy.-----
8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.-----
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokale mieszkalne posiadają wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.-----
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej.-----
11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.-----
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. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9.-----
13. 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.-----
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.-----
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.-----
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.-----
17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera.-----
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----
19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej nabywca może zgłosić

taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

20 . **Odbiór techniczny przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpi najpóźniej w terminie do dnia roku (....r.).** W dniu odbioru nastąpi wydanie przedmiotu umowy w posiadanie Nabywcy.----

21. O dokładnym terminie Nabywca zostanie poinformowany telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej oraz wyznaczony termin może być potwierdzony pisemnie przez Dewelopera na adres Nabywcy wskazany w treści niniejszej umowy, co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczonym terminem odbioru.-----

22. Od dnia wydania przedmiotów umowy w posiadanie Nabywcy, przechodzą na niego wszelkie korzyści i ciężary związane z przedmiotami umowy, w szczególności wszelkie wykonywane w lokalach prace Nabywca prowadzi na własny koszt i ryzyko i od dnia wydania obciążać go będą wszelkie koszty i wydatki oraz opłaty związane z przedmiotami umowy.-----

23. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron, **Nabywca** zobowiązany jest do zwrotu **Deweloperowi** lokali (w stanie z dnia dokonania odbioru) na pierwsze jego wezwanie, o ile do dnia odstąpienia od umowy obejmie te lokale w posiadanie.-----

24. Nabywca po wydaniu lokali zobowiązuje się, bez zgody Dewelopera, nie wykonywać zmian w podziale architektonicznym lokali, jakichkolwiek wyburzeń lub przekuć, zmian przebiegu instalacji, do czasu zawarcia umowy przeniesienia.-----

25. Nabywca zobowiązuje się w przekazanym jemu lokali mieszkalnych wykonywać wszelkie roboty wykończeniowe w sposób zgodny ze sztuką budowlaną i z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa. -----

§ 9

Podział do używania nieruchomości wspólnej

1. Deweloper oświadcza, że: -----

- w dziale III księgi wieczystej obejmującej nieruchomość będącą przedmiotem niniejszej umowy, zostanie określony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej polegający na dokonaniu podziału do używania „*quoad usum*” części nieruchomości wspólnej, w szczególności – balkonów, tarasów i loggi, miejsc postojowych naziemnych, miejsc postojowych w halach garażowych, innych pomieszczeń niemieszkalnych i terenów, celem przyznania ich do wyłącznego korzystania Deweloperowi z przeznaczeniem do przyznawania właścicielom niektórych lokali lub wspólnocie mieszkaniowej, zgodnie z zawartymi umowami, według uznania Dewelopera, części elewacji lub hali garażowej celem umieszczenia przez właścicieli lokali klimatyzatorów, w szczególności że każdoczesnym właścicielom lokali, do których przylegają balkony, tarasy lub loggie, przysługuje prawo wyłącznego korzystania z nich, -----

- koszty utrzymania części nieruchomości wspólnej przyznanej do wyłącznego korzystania właścicielowi określonego lokalu obciążać będą wyłącznie właściciela tego lokalu i zostaną ustalone w uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej -----

i Nabywca akceptuje, że doprecyzowanie sposobu korzystania nastąpi do dnia zawarcia umowy przeniesienia, -----

2. Nabywca zobowiązuje się w umowie przeniesienia zawartej w wykonaniu niniejszej umowy: -----

- zobowiązać się że w ramach dokonanego podziału do używania części nieruchomości wspólnej nie będzie utrudniał korzystania z części wspólnych nieruchomości przyznanych do wyłącznego korzystania właścicielom określonych lokali i rzec się prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej wyłączonej ze wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali (z wyjątkiem przyznanych jemu części), -----

- wyrazić nieodwołalną zgodę na określanie (również zmianę) przez Dewelopera sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (podziału do używania („*quoad usum*”) części nieruchomości wspólnej, zgodnie z zawartymi przez Dewelopera umowami i na wpis lub zmianę wpisu określającego ten sposób korzystania w księdze wieczystej (w sposób nienaruszający uprawnień Nabywcy),-----

§ 10**Oświadczenia Nabywcy**

1. Nabywca wyraża zgodę na to, że:-----

- 1) Deweloper ma prawo dokonywania scaleń lub podziałów geodezyjnych przedmiotowych nieruchomości oraz ma prawo bezciężarowo, to jest bez przenoszenia wpisu roszczenia Nabywcy wynikającego z niniejszej umowy wydzielania nieruchomości lub ich części, na których nie jest realizowany przedmiot umowy do odrębnych ksiąg wieczystych dla potrzeb realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, -----
- 2) Deweloper ma prawo ustanawiania na nieruchomościach opisanych w § 1 tej umowy oraz na rzecz właścicieli/wieczystych użytkowników tych nieruchomości, na czas nieoznaczony, odpłatnie lub nieodpłatnie, ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, w szczególności na rzecz właścicieli/wieczystych użytkowników nieruchomości sąsiednich, hal garażowych, innych pomieszczeń, na rzecz dostawców mediów i teleoperatorów, -----
- 3) Deweloper ma prawo zaciągania kredytów bankowych i pożyczek na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego/ każdego zadania inwestycyjnego, w szczególności obciążania nieruchomości opisanych w § 1 niniejszej umowy hipotekami, z tym, że do chwili zawarcia umowy przeniesienia w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej przedmiot umowy będzie zwolniony spod wszelkich obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich lub do umowy przeniesienia Deweloper dostarczy zgodę wierzyciela na bezciężarowe wyodrębnienie przedmiotu umowy, -----
- 4) Deweloper ma prawo łączenia lub podziału lokali w przedmiotowym budynku na życzenie nabywców, według swojego uznania, oraz zmiany zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji i ilości miejsc postojowych, w związku z czym liczba lokali oraz ilość i usytuowanie miejsc postojowych może ulec zmianie w trakcie realizacji inwestycji i w tym zakresie może ulec zmianie projekt i decyzja udzielająca pozwolenia na budowę, -----
- 5) Deweloper ma prawo do dalszego prowadzenia budowy po zakończeniu Etapu II i Nabywca jest świadomy, że nie będzie stroną umów dotyczących III Etapu.-----

2. Deweloper poinformował Nabywcę:-----

- a) o możliwości udzielenia Deweloperowi pełnomocnictwa z prawem substytucji do dokonania, na koszt dewelopera, zmian wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w oparciu o ostateczne wyliczenie powierzchni użytkowej wszystkich lokali, które może nastąpić również po zakończeniu całej planowanej inwestycji i zbyciu ostatniego lokalu, a także pełnomocnictwa do reprezentowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej z prawem głosu nad uchwałami w przedmiocie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i udzielania pełnomocnictw w tym zakresie zarządowi wspólnoty mieszkaniowej oraz do zawierania stosownych umów i reprezentowania przed sądem w celu składania wniosków o wpis do księgi wieczystej, -----
- b) o możliwości wyrażenia zgody na prowadzenie przez Dewelopera na nieruchomościach opisanych w § 1 tej umowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w § 2 niniejszej umowy, na koszt i ryzyko Dewelopera, na korzystanie z nieruchomości wspólnej na cele budowlane w powyższym zakresie, w tym utrzymanie na niej zaplecza budowy, a następnie wyodrębnienie i sprzedaż osobom trzecim własności lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych, udziałów w lokalach, z prawem do uzyskania przez Dewelopera wszelkich korzyści i w ramach powyższego: na dokonywanie wszelkich czynności faktycznych i prawnych służących do osiągnięcia opisanego celu, w tym również obejmujących zmiany projektu i decyzji udzielających pozwolenia na budowę i możliwych związanych z tym uciążliwości, w tym w zakresie komunikacji i udzielenia Deweloperowi pełnomocnictwa z prawem substytucji do reprezentowania w postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

§ 11

Odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi i gwarancji

1. Deweloper zobowiązuje się udzielić Nabywcy **gwarancji** na wykonane lokale mieszkalne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.-----
2. Notariusz poinformowała strony, że w zakresie nie uregulowanym niniejszą umową i przepisami ustawy deweloperskiej do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1061 ze zm.) o rękojmi. -----

§ 12

Prawa odstąpienia

1. **Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej:** -----
 - 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 ustawy deweloperskiej;-----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej;-----
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy, w terminie wynikającym z tej umowy;-----
 - 7) w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą oszczędnościowo-kredytową zwaną dalej kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej;-----
 - 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 ustawy deweloperskiej;-----
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, ustawy deweloperskiej w terminie określonym w tym przepisie (w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku lub kasy, o którym mowa w art. 10 ust.2, to jest potwierdzające, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy);-----
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej;-----
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej;-----
 - 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 niniejszej umowy 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

niniejszej umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia (nie dotyczy).-----

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

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

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

7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

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

9. Strony postanawiają, że Nabywcy przysługuje **umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej**, w poniższych przypadkach:-----

1) w przypadku zmiany ceny lokalu na skutek zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego o więcej niż 1,5 % (półtora procent) powierzchni wynikającej z niniejszej umowy zgodnie z § 7 ust. 6 lit. a) niniejszej umowy, które to prawo odstąpienia może być wykonane najpóźniej w terminie do 30 dni liczonych od dnia poinformowania o zmianie ceny jednak nie później niż do dnia wskazanego w § 6 tej umowy;-----

2) w przypadku zmiany ceny na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT zgodnie z § 7 ust. 6 lit. b) niniejszej umowy, które to prawo odstąpienia może być wykonane najpóźniej w terminie do 30 dni liczonych od dnia poinformowania o zmianie ceny jednak nie później niż do dnia wskazanego w § 6 tej umowy;-----

10. Notariusz poinformowała Nabywcę, że: -----

1) W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy, za zapłatą oznaczonej sumy.-----

2) W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy deweloperskiej, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

3) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

4) W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

- 5) Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, wynikających z niniejszej umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----
- 6) W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 ustawy deweloperskiej, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń wynikających z niniejszej umowy.-----

11. Strony uzgodniły, iż w przypadku odstąpienia od umowy Nabywca niezwłocznie po otrzymaniu/doręczeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy przekaże Deweloperowi: -----

- 1) podpisaną fakturę korygującą; -----
- 2) przedmiot umowy (o ile został wydany).-----

12. W razie opóźnienia w wykonaniu zobowiązań określonych w umowie lub związanych z odstąpieniem od umowy każdej ze stron przysługuje uprawnienie do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.-----

13. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper dokona rozliczenia wpłaconych przez Nabywcę kwot, które zostały wypłacone z mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie do 30 dni po otrzymaniu/doręczeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, przy czym zwrot środków nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.-----

Informacje i postanowienia dodatkowe

§ 13

Notariusz poinformowała Strony o treści: -----

- przepisów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną zawartych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.2021r., poz. 1048) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 1061 ze zm.) o współwłasności, -----

- art. 3 i 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 101),-----

- ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz.6).-----

§ 14

Strony postanawiają, że: -----

- miejscem negocjacji i adresem do korespondencji dla Dewelopera jest adres Działu Sprzedaży: 71-001 Szczecin, ulica Południowa numer 27D, a adresem do korespondencji dla Nabywcy jest adres do doręczeń Nabywcy podany w treści niniejszej umowy, a zmiany adresów wymagają powiadomienia drugiej strony z zachowaniem formy pisemnej i nie stanowi to zmiany niniejszej umowy, -----

- Nabywca ma prawo wstępu na teren budowy za uprzednim zawiadomieniem Dewelopera i w obecności jego przedstawiciela. -----

Strony podają adresy email do doręczeń: -----

- Deweloper: **biuro@bestdeweloper.pl**;-----

- Nabywca:-----

§ 15

Wartość przedmiotu umowy

Strony określiły wartość przedmiotów umowy na kwotę równą cenie. -----

§ 16**Koszty zawarcia umowy**

Strony postanawiają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponoszą Deweloper i Nabywca po połowie, a koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca, za wyjątkiem kosztów wydania wypisu dla Dewelopera, które ponosić będzie Deweloper. -----

§ 17**Informacja o wniosku wieczystoksięgowym**

Strony wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy żądają, aby notariusz wykonując obowiązek złożenia wniosku, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1001) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

o **wpis** w dziale III księgi wieczystej **KW Nr SZ1S/00086818/5** roszczenia o wybudowanie budynku oznaczonego numerem projektowym **2** ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, w tym z prawem do korzystania na zasadzie wyłączności z miejsca postojowego numer zgodnie z niniejszą umową na rzecz Nabywcy-----

oraz aby notariusz przesłał do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydziału Ksiąg Wieczystych wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiący podstawę wpisu. -----

§ 18

Notariusz poinformowała Stawających o treści art. 626⁴ ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeksu postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.) w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności prawnej.-----

§ 19

Za dokonane czynności naliczono następujące opłaty:-----

- tytułem wynagrodzenia notariusza zgodnie z §§ 3 i 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.) w kwocie:-----**.....,00 zł**

- za 3 wypisy na 20 stronach zarejestrowane w Repertorium A pod odrębnymi numerami, zgodnie z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zm.) w kwocie:-
-----**288,00 zł**

- za usługi notarialne podatek od towarów i usług w stawce 23 % zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.) w kwocie:-----**... zł**

- opłatę sądową od wniosku o wpis roszczenia zgodnie z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.) w kwocie: -----**... zł**

Opłata sądowa od wniosku wieczystoksięgowego złożonego na podstawie tego aktu notarialnego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626⁴ Kodeksu

postępowania cywilnego pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A, które zastępuje ewidencję pobranych opłat pod odrębnym numerem wniosku wieczystoksięgowego i zostanie przekazana do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych.-----

Łącznie pobrano kwotę:-----... zł

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza zgodnie z § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej za złożenie wniosku wieczystoksięgowego, który będzie zarejestrowane w Repertorium A pod odrębnym numerem wniosku wieczystoksięgowego w kwocie 200,00 zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w stawce 23 % zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie 46,00 zł, w łącznej kwocie:----- **246,00 zł**

Łączne opłaty związane z niniejszą umową wynoszą:-----.... zł

.....

Umowa nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych zgodnie z art. 2 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 295).-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.