

AKT NOTARIALNY

Dnia *** przed notariuszem **Małgorzatą Dziechciarz** w prowadzonej przez nią Kancelarii Notarialnej w Goleszowie przy ulicy Cieszyńskiej numer 1, stawili się: -----
1/ KUBOSZEK MARCIN, legitymujący się dowodem osobistym o numerze *****
 PESEL *****, zamieszkały według oświadczenia 43-520 Mnich ulica Cieszyńska numer 46, -----

który oświadcza, że w niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Przedsiębiorstwo Budowlane HALMEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Chybiu, pod adresem: 43-520 Chybie, ulica: Cieszyńska nr 5A (REGON: 241912622, NIP: 548-264-19-40), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000384117** – zgodnie z okazaną Informacją z dnia ** 2025r. z godz. ** odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, zwanej dalej również „**Deweloperem**” lub „**Spółką**” - jako Prezes Zarządu tej Spółki, uprawniony do samodzielnej reprezentacji. -----

Ponadto zapewnia, że jego mandat jako Prezesa Zarządu nie wygasł, nie został odwołany ani nie złożył rezygnacji z pełnienia rzeczowej funkcji, w związku z czym jest on należycie umocowany do reprezentowania Spółki przy niniejszym akcie notarialnym ponadto zapewnia, że zasady reprezentacji Spółki wynikające z powołanego wydruku KRS nie uległy zmianie, reprezentowana przez niego Spółka nie jest w likwidacji, nie toczy się wobec niej postępowanie układowe, upadłościowe, restrukturyzacyjne lub inne mogące mieć wpływ na zawarcie niniejszej umowy, -----
2/ * używający imienia *, syn *, legitymujący się dowodem osobistym o numerze *
 wydanym dnia * roku przez *, PESEL *, zamieszkały według oświadczenia *, -----
 zwany dalej również „**Nabywcą**”. -----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych o numerach wypisanych przy nazwiskach. -----

Stawający zapewniają, że dane zawarte w ich dowodach osobistych są aktualne oraz nie zachodzą inne przesłanki dające podstawę do unieważnienia ich dowodów osobistych oraz wydania nowych. -----

Nabywca oświadcza ponadto, że nie jest przedsiębiorcą nabywającym przedmiotową nieruchomość na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

- I. Stawający ad. 1 oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka pod firmą **Przedsiębiorstwo Budowlane HALMEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Chybiu jest właścicielem nieruchomości

położonej w miejscowości: Strumień, obręb 0001 Miasto, gmina: Strumień, powiat: cieszyński, woj.: śląskie - składającej się z działek o numerach: ** o łącznej powierzchni * ha - zwanej dalej również „nieruchomością”, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BB1C/00025746/0**.-----

II. Spółka własność przedmiotowej nieruchomości nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia *r., Repertorium A nr */2024 Małgorzaty Dziechciarz Notariusza w Goleiszowie.-----

III. Dział I-O księgi wieczystej numer BB1C/00025746/0 zawiera dwie adnotacje o wzmiankach dotyczące odłączenia działek o numerach *** i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych.

Dział I-Sp księgi wieczystej numer **BB1C/00025746/0** wolny jest od wpisów, a w dziale IV tejże księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do sumy ** zł natomiast jej dział III zawiera wpis ograniczonego prawa rzeczowego o treści: służebność przesyłu, na czas nieoznaczony i bez wynagrodzenia, po działkach nr: 240/19 i 240/20, polegająca na prawie do korzystania przez spółkę wodociągi ziemi cieszyńskiej spółka z o.o. z istniejącej już na tychże działkach sieci wodociągowej, na prawie dostępu do tejże sieci wodociągowej w celu usunięcia awarii, wymiany urządzeń lub jej przebudowy oraz konserwacji, z tym zastrzeżeniem, że po każdorazowym wejściu na teren działek numer: 240/19, 240/20 spółka ta będzie zobowiązana do przywrócenia stanu poprzedniego na swój koszt, przy czym przebieg tejże służebności zaznaczony został na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego z dnia 28.10.2019r., rep. a nr 3377/2019 kancelarii notarialnej ewy nogackiej w ustroniu - linią niebieską w myśl § 4 umowy - na rzecz **Wodociągi Ziemi Cieszyńskiej Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Ustron** -----

Powyższe dane potwierdza stan wpisów w powyższej księdze wieczystej - sprawdzonej przez notariusza w dniu dzisiejszym o godz. *. -----

I. **Przy sporządzeniu niniejszego aktu notarialnego Stawający ad1/ przedłożył następujące dokumenty:** -----

1/ wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydany dnia * 2024 roku z upoważnienia Starosty Cieszyńskiego, zaopatrzony w klauzulę, że dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, numer ** dla wyżej opisanej działki o numerze * o powierzchni * ha, id. działki: *, która stanowi użytki o symbolu *;

- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany przez Burmistrza Miasta Strumienia z dnia * 2024 roku, numer *, z którego między innymi wynika, że: zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Strumienia uchwalonym Uchwałą Nr * Rady Miejskiej Strumienia z dnia *r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia *r. poz. *, działka nr * położona jest w terenie: **;-----

- zaświadczenie Burmistrza Miasta Strumienia z dnia ** 2024 roku, numer *, informujące, że opisane działka nr: * w obrębie * - **nie jest objęta obszarem rewitalizacji, ani specjalną strefą rewitalizacji**,-----

- zaświadczenie Starosty Cieszyńskiego z dnia * 2024 roku, numer WS.6162.**.2024, informujące, iż w/w dz. * położona w jednostce ewidencyjnej Strumień, obręb * **nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu** dla gminy Strumień na okres od 1 stycznia 20*r. do 31 grudnia 20*r., ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach; zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach; zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach - ww. uproszczony plan urządzenia lasu, sporządzony na zlecenie Starosty Cieszyńskiego, obejmuje lasy niestanowiące własności Skarbu Państwa, należące do osób fizycznych i wspólnot gruntowych.-----

II. Deweloper przedkłada - Uchwałę numer * Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki: **Przedsiębiorstwo Budowlane HALMEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Chybiu z dnia * 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez Spółkę czynności dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym, oraz oświadcza, że uchwała ta do chwili obecnej nie została zmieniona, uchylona, ani odwołana, zaś do dokonania przez Spółkę czynności dokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana żadna inna zgoda, zatwierdzenie ani upoważnienie ze strony jakiegokolwiek organu, osoby trzeciej lub sądu.-----

III. Deweloper oświadcza, że: -----

-

1) reprezentowana przez niego spółka jest właścicielem wyżej opisanej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer **BB1C/00025746/0**, że przedmiotowa nieruchomość wolna jest od innych niż opisane powyżej, to jest hipoteka umowna **do sumy ** zł (*)** - nieujawnionych w powołanej księdze wieczystej obciążeń, długów i praw i roszczeń osób trzecich;-----

2) na opisanych działkach nie znajdują się grunty pod stojącymi wodami śródlądowymi, nie stanowią one gruntów pod powierzchniowymi wodami płynącymi, nie są położone na terenie parku narodowego, nie są położone na terenach graniczących z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, nie są objęte obszarem rewitalizacji, ani specjalną strefą rewitalizacji, nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu dla gminy Strumień, ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach; nadto opisana działka jest zabudowana ośmioma budynkami jednorodzinnymi w trakcie realizacji, nie jest ogrodzona, jest częściowo uzbrojona (wodociąg i kanalizacja),-----
- nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulicy **),--

4) reprezentowana przez niego Spółka **jest podatnikiem podatku od towarów i usług,**

5) w dniu * 2024 roku reprezentowana przez niego Spółka zawarła z Bankiem Spółdzielczym w Tychach z siedzibą w Tychach działającym w imieniu własnym - umowę o kredyt numer *, na podstawie której Bank ten (zwany dalej również: „Bankiem”) udzielił Spółce kredytu w kwocie *, z przeznaczeniem na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, realizowanego na nieruchomości położonej w Strumieniu ulica * (składającej się z działki o numerze * o powierzchni 0,*ha, objętej księgą wieczystą numer BB1C/00025746/0, polegającego na

przeprowadzeniu inwestycji „Brzozowa Aleja” w postaci budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, położonych w Strumieniu ul. *, wraz z miejscami postojowymi, w ramach zadania inwestycyjnego, **przy czym** po dokonaniu przez Nabywcę zapłaty całej ceny sprzedaży za budynek mieszkalny o numerze projektowym *) na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa poniżej w § 9 ust. 1) Bank wyrazi zgodę na bezcieżarowe odłączenie działki gruntu wraz z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny numer * o łącznej powierzchni użytkowej ** **m² (* metra kwadratowego)**, która to zgoda zostanie przedłożona przez Dewelopera do aktu notarialnego - umowy przeniesienia własności; a oświadczenia Banku w tym zakresie zostały opisane w § 5 pkt. 1 tego aktu. -----
IV. * oświadcza, jest ***** oraz że posiada **obywatelstwo polskie**. -----

§ 2.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ, PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE, INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Deweloper oświadcza, że: -----

1) na podstawie ostatecznej decyzji nr **655**, wydanej dnia **29 czerwca 2022 roku (numer pisma WB.6740.1368.2021.EG)** przez Starostę Cieszyńskiego, zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla Inwestora - **Przedsiębiorstwo Budowlane HALMEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, obejmującego budowę nowych obiektów budowlanych – budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z instalacjami, na terenie działki nr: **240/20**, w obrębie ewidencyjnym nr **Strumień Miasto**, w jednostce ewidencyjnej **Strumień, przy ul. Zielonej**, stanowiącego **IV** etap inwestycji **obejmującej** budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz urządzeń związanych z tymi budynkami,-----

2) na podstawie wyżej powołanej decyzji - Deweloper, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego (w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2020 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym) polegającego na przeprowadzeniu **czwartego** etapu budowy inwestycji „Brzozowa Aleja”, realizować będzie zadanie inwestycyjne (zwane dalej również „**zadaniem inwestycyjnym**”), w ramach którego na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer **BB1C/00025746/0** (obejmującej wyżej opisaną dz. * obręb *) , wzniesionych zostanie osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, położonych, przy ulicy: * w Strumieniu, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (zwany dalej również „**budynkiem**” lub „**budynkiem mieszkalnym**”) wraz z infrastrukturą, -----

3) budynek wykonany zostanie w technologii tradycyjnej, mieszanej: płyta fundamentowa żelbetowa, ściany fundamentowe żelbetowe, ściany murowane z pustaków z betonu komórkowego oraz z bloczków wapienno-piaskowych, stropy żelbetowe częściowo monolityczne wykonywane na mokro, a częściowo prefabrykowane, klatka schodowa i schody żelbetowe monolityczne, szyb windy żelbetowy monolityczny wylewany na miejscu, dach żelbetowy częściowo wylewany częściowo prefabrykowany, ocieplony styropianem i pokryty papą lub folią pcv., balkony żelbetowe wylewane na miejscu, ścianki działowe z betonu komórkowego; o powierzchni użytkowej **112,31 m²** (sto dwanaście i trzydzieści jeden setnych metra kwadratowego) każdy, powierzchni zabudowy * m² (*) i kubaturze *m³ (*); -----

§ 3.

OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

Deweloper oświadcza, że: -----

1) opisany powyżej budynek mieszkalny oznaczony został roboczo numerem * (*) położony, przy ulicy: * w Strumieniu, usytuowany na I i II kondygnacji, o projektowanej powierzchni użytkowej 112,31 m² (sto dwanaście i trzydzieści jeden setnych metra kwadratowego) , składający się z ** (zwany dalej również „budynkiem mieszkalnym”); do opisanego wyżej budynku mieszkalnego przylegać będzie balkon; -----

2) opis budynku mieszkalnego z określeniem jego: powierzchni, układu pomieszczeń, zakresu i standardu prac wykończeniowych oraz rzut kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotowego budynku mieszkalnego zawarty został w załączniku numer 1 (jeden) do niniejszego aktu notarialnego; prospekt informacyjny przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z załącznikami zawarty został w załączniku numer 2 (dwa) do niniejszego aktu notarialnego, -----

Ponadto przedmiotowy budynek mieszkalny zostanie wykonany w następującym standardzie: -----

Budynek mieszkalny:-----

KONSTRUKCJA

1. Ławy żelbetowe.
2. Ściany fundamentowe wykonana z pustaka szalunkowego ,
3. Ściany fundamentowe posiadające izolacje termiczną oraz hydroizolacje .
4. Płyta poziomu „0” na podbudowie piaskowej.
5. Ściany nośne budynku z pustaka z betonu komórkowego gr. 25cm,
6. Ścianki działowe gr. 11,5 -12.5cm,
7. Strop żelbetowy,
8. Wieżba z drewna,
9. Pokrycie dachowe blachą na rąbek stojący,
10. System rynnowy stalowy

OCIEPLENIE

1. Ocieplenie budynku styropianem gr.20cm
2. Ocieplenie poddasza w następujących warstwach :
 - 1.Warstwa - 20 cm wełny pomiędzy krokwiowo
 - 2.Warstwa - 10 cm wełny na krokwiowo
 3. Warstwa - wykończeniowa poszycie z płyt kartonowo -gipsowych na ruszcie stalowym bez spoinowania.

ELEWACJA

1. Metoda lekka- mokra systemowa z użyciem styropianu 20cm i tynku akrylowego,

ŚCIANY WEWNĘTRZNE.

1. Tynki mechaniczne gipsowe i cementowo -wapienne (łazienki)
2. Na poddaszu wykonana sucha zabudowa z płyt g-k nie zawiera spoinowania i przygotowania pod warstwy wykończeniowe Takie jak: spoinowanie, warstwy gruntujące , powłoki malarskie.

PODŁOGI

Wylewki cementowe –wykonane maszynowo.

STOLARKA OKIENNO-DRZWIOWA

1. Okna PCV z zewnątrz kolor winchester , wewnątrz białe.
2. Drzwi wejściowe w kolorze winchester.
3. Brama garażowa segmentowa z automatem .

PARAPETY

1. Parapety zewnętrzne z blachy lub pvc
2. Parapety wewnętrzne – brak

INSTALACJE

1. Instalacja elektryczna , z uzbrojoną rozdzielnią, bez opraw oświetleniowych, instalacja oświetleniowa, gniazda 230 V zabezpieczone wyłącznikami różnicowo-prądowymi
2. Instalacja wodno-kanalizacyjna.
3. Instalacja centralnego ogrzewania podłogowego w systemie z pompą ciepła bez instalacji fotowoltaicznej (opcja). W łazienkach podejście pod grzejnik drabinkowy .
4. Instalacja internetowa , okablowanie z jednym punktem bez osprzętu (świadczenie usług internetowych na podstawie odrębnej umowy z operatorem)
5. Instalacja TV- okablowanie, 1 gniazdko TV cyfrowej naziemnej okablowanie z jednym punktem dla telewizji satelitarnej bez osprzętu (świadczenie usług telewizyjnych na podstawie odrębnej umowy z operatorem)

BALKON

1. Wykończony folią EPDM,
2. Balustrada metalowa malowana proszkowo.

3) zobowiązuje się przed odbiorem budynku mieszkalnego przez Nabywców do wykonania w wymienionych budynkach mieszkalnych prac wykończeniowych, których zakres i standard określony jest w prospekcie informacyjnym. -----

§ 4.**DOKUMENTY**

Deweloper okazuje: -----

- 1) oświadczenie wydane dnia * roku przez Bank Spółdzielczy w Tychach z siedzibą w Tychach, l. dz. *, z którego wynika między innymi, że Bank wyrazi zgodę na:-----
 - bezobciążeniowe wydzielenie działki wraz z budynkiem mieszkalnym prawa oznaczonym symbolem * projektowanej powierzchni wynoszącej 112,31m²; (przedmiotowa promesa Banku przekazana została w dniu dzisiejszym Nabywcy, co Nabywca niniejszym potwierdza);-----
 po spełnieniu przez Nabywcę następujących warunków: dokonaniu zapłaty całej ceny sprzedaży w łącznej kwocie za w/w przedmiot ** **brutto** na rachunek powierniczy otwarty prowadzony w Banku Spółdzielczym w Tychach; -----
 2) ostateczną decyzję nr *, wydaną dnia * roku przez Starostę Cieszyńskiego, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.-----

§ 5.

ZOBOWIĄZANIA STRON, ZOBOWIĄZANIE DO ZAWARCIA UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI

1. Deweloper zobowiązuje się do: -----
 a) wybudowania na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer BB1C/00025746/0 Sądu Rejonowego w Cieszynie, oznaczonej numerem działki ** o powierzchni ** budynku mieszkalnego jednorodzinnego - bliżej opisanego w §2 tego aktu o powierzchni użytkowej 112,31 m² (sto dwanaście i trzydzieści jeden setnych metra kwadratowego), a następnie zawarcia wraz z Nabywcą umowy przeniesienia na rzecz Nabywcy - w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w §13 ust. 1 pkt 4) tego aktu - własności tego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 a Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się spełnić na rzecz Dewelopera świadczenia pieniężne na poczet ceny, w wysokościach, w sposób i w terminach określonych w § 8 niniejszej umowy oraz przedmiotowy budynek mieszkalny jednorodzinny - **nabyć**, za cenę i na warunkach określonych w niniejszej umowie, nadto zobowiązuje się zawrzeć z Deweloperem umowę określającą sposób korzystania z nieruchomości wspólnej - w sposób określony w §4 pkt 4) niniejszego aktu oraz ustanowić z Deweloperem prawo do wyłącznego korzystania z wyżej opisanych miejsc parkingowych. -----

§ 6.

TERMINY ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIE PRAC BUDOWLANYCH, TERMIN ZAWARCIA UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI

1. Deweloper oświadcza, że prace budowlane w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w §2 niniejszego aktu rozpoczęte zostały w 2024 roku i będą realizowane zgodnie z harmonogramem prac przedstawionym w prospekcie informacyjnym, -----
 2. Deweloper zobowiązuje się zakończyć prace budowlane przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w §2 niniejszego aktu w terminie do 31 grudnia 2025 roku z zastrzeżeniem prac dotyczących zagospodarowania zieleni, które to prace

mogą być przeprowadzone w najbliższym okresie wegetacyjnym po zakończeniu budowy, -----

3. Zawarcie umowy przeniesienia własności nastąpi w terminie do dnia **31 marca 2026 roku**, po uprzednim: -----
 - uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, ---
 - dokonaniu przez Nabywcę odbioru budynku mieszkalnego, -----
 - dokonaniu przez Nabywcę zapłaty całej ceny za przedmiotowy budynek mieszkalny; -----
4. Termin zawarcia umowy przeniesienia własności ustali Deweloper i wskaże Nabywcy dwa możliwe terminy jej zawarcia, pomiędzy którymi będzie odstęp czasu nie mniejszy niż 3 (trzy) dni i nie większy niż 7 (siedem) dni. -----
5. Koszty umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca. -----

§ 7.

CENA/CENY, SPOSÓB ZAPŁATY CENY/CEN

1. Strony ustalają, że łączna cena wynosi ***,00 zł (* złotych) brutto** w tym:-----
 - a) cena budynku mieszkalnego wynosi łącznie ***,00 zł (* złotych) brutto**, na którą składa się:-----
 - cena ***,00 zł (* złotych) brutto** za 1m2 powierzchni budynku mieszkalnego, -----
 Wymienione powyżej ceny zawierają należny podatek od towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy wynoszącej 8% (osiem procent), natomiast wymieniona w ust. 1 lit. b) powyżej cena zawiera należny podatek od towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy wynoszącej 23% (dwadzieścia trzy procent). -----
 2. Strony postanawiają, że określona w ust. 1 powyżej cena może ulec zmianie jedynie w przypadku: -----
 - a) zmiany stawki podatku od towarów i usług, przy czym w przypadku zaistnienia takiej zmiany cena zostanie ustalona w oparciu o nową stawkę, a Nabywca zobowiązana będzie do dokonywania zapłaty pozostałych do zapłaty kwot z tytułu ceny z uwzględnieniem nowej stawki podatku od towarów i usług - zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień powstania obowiązku podatkowego, z tym że w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług i zmiany ceny na wyższą Nabywca będzie mógł, wedle swego wyboru, przyjąć obowiązek zapłaty wyższej ceny albo odstąpić od niniejszej umowy w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni, licząc od dnia doręczenia im przez Dewelopera zawiadomienia o wzroście ceny,
 - b) zmiany powierzchni użytkowej przedmiotowego budynku mieszkalnego nie wynikających ze zmian zleconych przez Nabywcę, przy czym w przypadku zaistnienia takiej zmiany cena zostanie ustalona w oparciu o projekt budowlany i pomiary w nim ustalone, dokonane w sposób opisany w § 13 ust. 2 lit. b) tego aktu, zaś Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie do 7 (siedem) dni, licząc od dnia doręczenia im przez Dewelopera zawiadomienia o tej zmianie;-----
 - ponadto Strony zgodnie postanawiają, że zmiana całkowitej powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu nieprzekraczająca 2% (dwa procent) w stosunku do powierzchni projektowej - nie stanowi zmiany przedmiotu umowy będącej podstawą roszczeń Stron (z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego). -----
3. Strony ustalają następujący sposób zapłaty ceny brutto: -----

Nabywca zobowiązuje się wpłacić całą cenę sprzedaży za przedmiotowy budynek mieszkalny wraz z miejscem postojowym w kwocie *,00 zł (*złotych) **brutto** na rachunek powierniczy otwarty, o którym mowa poniżej – w następujący sposób:-----

I etap – fundamenty - 15% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera I etapu budowy

II etap – stan surowy parteru - 15% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera II etapu budowy ,

III etap – stan surowy poddasza 10% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera III etapu budowy ,

IV etap – dach – 10% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera IV etapu budowy ,

V etap - stolarka okienna -i drzwiowa 10% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera V etapu budowy ,

VI etap – instalacja elektryczna i tynki - 10% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera VI etapu budowy ,

VII etap – instalacje wodno-kanalizacyjne i CO bez kotła gazowego, posadzki 10% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera VII etapu budowy

VIII etap – elewacja – 10% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera VIII etapu budowy ,

IX etap – dojazdy, chodniki, odbiór budynku - 10% ceny brutto-tj kwotę w wysokości *00 zł (*złotych) w terminie do dnia *roku, nie wcześniej jednak, niż po zakończeniu przez Dewelopera IX etapu budowy

4. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi całą wymienioną w § 8 ust. 1 tego aktu cenę, z uwzględnieniem ich zmian wynikających z przypadków opisanych w § 8 ust. 2 – najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności, przed podpisaniem aktu notarialnego. -----

5. Strony postanawiają, że: -----

a) za termin zapłaty każdej z rat uważać się będzie datę wpływu środków na poniżej wymienione rachunki,-----

b) w przypadku uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat wymienionych w ust. 3 powyżej, Deweloper

może żądać odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia; wpłaty zostaną przeznaczone w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek naliczonych od zaległych kwot, -----

c) w przypadku opóźnienia się Nabywcę w zapłacie którejkolwiek z części ceny przewidziana zostaje następująca procedura: Deweloper wezwie drugą stronę do uiszczenia zaległej części określając dodatkowy 30 (trzydziesty) dniowy termin liczony od dnia doręczenia wezwania; w przypadku braku wpłaty we wskazanym wyżej terminie Deweloper będzie miał prawo odstąpić od niniejszej umowy, chyba, że niedokonanie wpłaty przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej;

zwrot reszty wpłaconej przez Nabywcę ceny nastąpi w terminie 14 (czternastu) dni od daty skutecznego powiadomienia przez Dewelopera o odstąpieniu od umowy na rachunek bankowy Nabywcy.-----

6. W przypadku wystąpienia po stronie Dewelopera, z przyczyn wyłącznie zaistniałych po jego stronie, opóźnienia w terminowym zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, drugiej stronie przysługiwać będzie kara umowna w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, które będą naliczane od wpłaconej na podstawie niniejszej Umowy kwoty, za każdy dzień opóźnienia. -----

§ 8.

ŚRODKI OCHRONY WPŁAT NABYWCY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

1. Deweloper oświadcza, że zawarł w dniu * roku z Bankiem Spółdzielczym w Tychach z siedzibą w Tychach umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w której to umowie Bank zobowiązał się do: -----

- otwarcia i prowadzenia na rzecz Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer **-----

- przyjmowania i przechowywania powierzonych przez Nabywcę środków pieniężnych oraz realizacji dyspozycji Dewelopera pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach określonych w tej umowie, -----

- przy czym prawo wypowiedzenia tej umowy przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, a Bank poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia, -----

- nadto Deweloper oświadcza, że: umowa ta prowadzona jest dla rachunku, który jest jedynym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w myśl Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, otwartym na potrzeby [zadania inwestycyjnego](#), a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, -----

2. Deweloper oświadcza, że:-----

- w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego zobowiązuje się niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana,-----
środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostaną niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy,-----

w przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwróci nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku,-----

- w czasie obowiązywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa powyżej, oraz w terminie o którym mowa powyżej - umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie, -----

- zobowiązuje się w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy poinformować nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie

- a Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez dewelopera tego obowiązku,-----

- zobowiązuje się w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego dewelopera, zawrzeć umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, oraz w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem poinformować nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazać mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy,-----

- Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; -----

3. Deweloper oświadcza, że w odniesieniu do zadania inwestycyjnego opisanego w niniejszej umowie rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w związku z tym Deweloper zapewnia Nabywcom środek ochrony w postaci wyżej wskazanego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

Nadto Deweloper zobowiązuje się dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1, na zasadach określonych w art. 49 ustawy.-----

4. 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 przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz: ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego. -----

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w ich 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.-----

W związku z realizacją przez dewelopera umowy, bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy, z wyjątkiem kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów ostatniego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego.-----

Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, o której mowa w ustępie powyżej, bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.-----

Kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych dla dewelopera – dokonuje bank przy zachowaniu zasad określonych w art. 17 ustawy. -----

5. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy 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.-----

6. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu rzeczonych oświadczeń. -----

7. Bank Spółdzielczy w Tychach w związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przetwarza dane osobowe nabywców, jako administrator tych danych. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania danych osobowych przez Bank znajdują się w zakładce RODO na stronie internetowej <https://www.bstychy.com.pl/o-banku/dodatkowe-informacje/>

§ 9.

WYDANIE I ODBIÓR BUDYNKU MIESZKALNEGO

I. 1. Deweloper zobowiązuje się przekazać Nabywcy przedmiotowy budynek mieszkalny w posiadanie w terminie do dnia 31 marca 2026 roku. Za przekazanie lokalu uznaje się podpisanie przez Nabywcę protokołu odbioru lokalu. Od dnia podpisania protokołu rozpoczyna się bieg terminu rękojmi.-----

2. Termin określony w ust. 1 może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia: -----

- a) siły wyższej, rozumianej jako zdarzenie zewnętrzne, nagłe i nie spodziewane, w szczególności takich jak: -----
 - katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp.; -----
 - wojny, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne; -----
- b) warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie inwestycji zgodnie ze sztuką budowlaną. -----
3. Jeżeli skutkiem okoliczności, o których mowa w ust. 2 (drugim) pkt a) istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone przez Nabywcę kwoty zostaną im zwrócone bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową. -----
4. Deweloper zawiadomi Nabywcę za pomocą poczty elektronicznej o wykonaniu przedmiotu umowy i wskaże dwa możliwe terminy odbioru lokalu, pomiędzy którymi będą co najmniej trzydniowe odstępy. -----
5. W odbiorze przedmiotu umowy uczestniczą Nabywca lub osoba w ich zastępstwie posiadająca upoważnienie i upoważniony przedstawiciel Dewelopera. W odbiorze mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby po jednej z każdej strony. -----
6. Odbiór nie może trwać dłużej niż jeden dzień roboczy (od godz. 8⁰⁰ do godz. 16⁰⁰), o ile rozpocznie się przed godziną 11⁰⁰ (jedenastą). W przypadku rozpoczęcia odbioru po tej godzinie odbiór odbywa się do godziny 16⁰⁰, przy czym zakończy się nie później niż o tej samej porze dnia następnego. Ocena jakości wykonania poszczególnych elementów nastąpi na podstawie obowiązujących norm technicznych dla robót budowlano-montażowych. -----
7. Z czynności odbioru zostanie spisany protokół odbioru, potwierdzający przekazanie przedmiotu umowy. Wszelkie stwierdzone lub zgłoszone wady i usterki zostaną opisane w protokole odbioru. Nabywca może odmówić odbioru i podpisania protokołu tylko i wyłącznie w przypadku stwierdzenia wad lub usterek uniemożliwiających lub znacząco utrudniających korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem. -----
8. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub usterek, lub oświadczenie o odmowie uznania wad lub usterek oraz o jej przyczynach. -----
9. Deweloper zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia wszelkich uznanych wad i usterek stwierdzonych w protokole odbioru. -----
10. W razie stwierdzenia przez obie strony podczas odbioru wad lub usterek uniemożliwiających lub znacząco utrudniających korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, zostanie ustalony termin ich usunięcia. Termin ten powinien odpowiadać możliwościom technicznym wykonania niezbędnych prac. Po usunięciu wad lub usterek Deweloper ponownie zgłosi Nabywcy gotowość do oddania lokalu w określonym terminie. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady przedmiotu umowy. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad lub usterek w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----
11. Z chwilą odbioru przedmiotu umowy na Nabywcę przechodzą ciężary i ryzyka związane z przedmiotem umowy oraz wszelkie koszty jego eksploatacji. -----
12. Po odbiorze lokalu Nabywca może rozpocząć na swój koszt i ryzyko prace wykończeniowe w lokalu. -----

§ 10.**INFORMACJA O ZAWARCIU UMOWY REZERWACYJNEJ**

Strony zgodnie oświadczają, iż niniejszą umowę zawierają w związku umową rezerwacyjną z dnia * roku, zawartą w formie pisemnej w trybie przepisów ustawy, gdzie nie została uiszczona żadna opłata rezerwacyjna. -----

§ 11.**ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

**OBOWIĄZKI DEWELOPERA W PRZYPADKU ODSTĄPIENIA NABYWCY
OD UMOWY
SKUTECZNOŚĆ ODSTĄPIENIA**

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----
 - 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 ustawy; -----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy;-----
 - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy – tj. prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;-----
 - 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy; -----
 - 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy;---
 - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy w terminie określonym w tym przepisie;-----
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 1 ustawy;-----
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy;-----
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. - Prawo upadłościowe.-----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.-----
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.-----
7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, 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 umowy deweloperskiej, 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. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-12, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy – wpłacony zadatek - ulegają zwrotowi, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, zaś umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----
10. Deweloper zobowiązuje się najpóźniej 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.-----
11. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekaze do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego - w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt. 6 ustawy - informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----
12. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----
13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 ustawy.--

§ 12.

OŚWIADCZENIA NABYWCÓW

1. Nabywca oświadcza, że: -----
- 1) przed zawarciem niniejszej umowy odebrał prospekt informacyjny na trwałym nośniku informacji, wraz z załącznikami i zapoznał się z jego treścią i na tej podstawie dokonał wyboru lokalu, -----

2) został poinformowany o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

3) zna treść zawartej przez Dewelopera z Bankiem Spółdzielczym w Tychach umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia * roku i akceptuje jej postanowienia, zagwarantuje środki finansowe pozwalające na terminową realizację wszystkich płatności wynikających z umowy, a nadto zobowiązuje się dokonywać płatności na poczet ceny sprzedaży na wskazany wyżej indywidualny numer, -----

4) znany jest mu fakt, iż w związku z realizacją niniejszej umowy nieruchomości opisana w §1 niniejszego aktu może zostać obciążona nieodpłatnymi prawami na rzecz dostawców mediów oraz innych podmiotów i właścicieli nieruchomości sąsiednich, w zakresie między innymi dotyczącym urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego jak również łączy telekomunikacyjnych i innych urządzeń podobnych dotyczących mediów doprowadzanych lub odprowadzanych ze wznoszonego budynku lub nieruchomości w celu zapewnienia prawidłowej realizacji i funkcjonowania osiedla. -

2. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że: -----

a) projekt budowlany może ulec modyfikacji, przy czym zmianom nie mogą ulec istotne parametry budynku mieszkalnego, takie jak: powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (za wyjątkiem zmian wynikających z położenia tynków wewnętrznych oraz różnicy w powierzchni lokalu nie większej 2%), ilość i rozkład pomieszczeń, ---

b) pomiar budynku mieszkalnego zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997, według następujących podstawowych zasad: -----

- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego będzie obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), -----

- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego będzie obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., -----

- do powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, -----

- obmiaru dokonuje się na poziome podłogi, obmiaru dokonuje się w świetle przegród ograniczających w stanie całkowicie wykończonym, nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia przejść w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych), -----

- do powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe (przez które rozumie się ścianki nie będące elementem konstrukcyjnym budynku), rury, kanały, -----

- dokładność pomiaru liniowego wynosi do 0,01 m (jedna setna metra), zaś przy obliczaniu powierzchni 0,01 m² (jedna setna metra kwadratowego), -----

- powierzchnię pomieszczenia w zależności od wysokości liczy się w całości zgodnie z powierzchnią podłogi, ale część o wysokości poniżej 1,90 m (jeden metr dziewięćdziesiąt centymetrów) zalicza się do powierzchni pomocniczej; podpisanie przez Nabywcę protokołu odbioru lokalu będzie oznaczać akceptację wyników

obmiaru oraz stanowić będzie podstawę do dokonania ewentualnych, wzajemnych rozliczeń Stron, stosownie do postanowień § 8 tego aktu, -----

c) naziemne miejsca postojowe, balkony, tarasy i ogródki przydomowe zostaną wyłączone ze wspólnego korzystania na podstawie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (quoad usum), która określi sposób i zasady korzystania z części nieruchomości wspólnej; każdorazowi właściciele poszczególnych lokali posiadających bezpośredni dostęp do balkonów / tarasów/ ogródków będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z tych powierzchni, -----

d) każdorazowy właściciel budynku mieszkalnego posiadający bezpośredni dostęp do balkonu/tarasu/ogródka zobowiązany będzie do ich udostępnienia celem przeprowadzenia remontów i napraw części wspólnych budynków. -----

3. Nabywca zobowiązuje się do korzystania wyłącznie z wyżej oznaczonych miejsc parkingowych - numer *) oraz przylegających bezpośrednio do ścian tego lokalu dwóch balkonów, zrzeka się prawa do korzystania z pozostałych miejsc parkingowych, ogródków / balkonów / tarasów i wyraża zgodę na określenie przez Dewelopera sposobu korzystania z pozostałych miejsc parkingowych / ogródków / balkonów/ tarasów przez pozostałych nabywców udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z lokalem poprzez przydzielenie im odpowiednich miejsc parkingowych / ogródków / balkonów/ tarasów oraz dokonanie stosownych wpisów w dziale III-cim księgi wieczystej. -----

§ 13.

RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. Uprawnienia z tytułu rękojmi na lokal regulowane są właściwymi przepisami prawa. -----

2. W okresie rękojmi Nabywcy przysługuje prawo do żądania usunięcia wad budynku mieszkalnego stwierdzonych podczas odbioru oraz wad ukrytych, które ujawnią się w trakcie eksploatacji budynku, a które nie zostały spowodowane zachowaniem się lub działaniem Nabywców. -----

3. W przypadku nieprawidłowej eksploatacji powodującej zniszczenia, uszkodzenia elementów budynku mieszkalnego, Deweloper jest zwolniony od odpowiedzialności za zniszczone w ten sposób elementy budynku mieszkalnego. W przypadku opisanym w zdaniu poprzednim Deweloper może odmówić realizacji swych zobowiązań wynikających z niniejszego paragrafu. -----

4. Deweloper ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości według przepisów Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem, iż za wady nieruchomości oraz za wady elementów i urządzeń zamontowanych w lokalu - w okresie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od daty wydania budynku mieszkalnego lub zgodnie z gwarancją producenta - o ile taka zostanie przekazana Nabywcy. -----

5. Oświadczenie gwarancyjne Dewelopera lub oświadczenie gwarancyjne producenta elementów lub urządzeń zamontowanych w budynku mieszkalnym, zostaną przekazane Nabywcy w chwili wydania przedmiotów niniejszej umowy w posiadanie. -----

6. Deweloper nie odpowiada za wady lub usterki powstałe w wyniku użytkowania przedmiotu umowy niezgodnie z warunkami „Instrukcji użytkowania mieszkania” przekazanej Nabywcom w dniu protokolarnego wydania przedmiotów niniejszej umowy. -----

§ 14.

ŻĄDANIE ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPIS ROSZCZENIA

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

- o dokonanie w księdze wieczystej numer **BB1C/00025746/0** wpisu roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym ** i przeniesienie jego własności - na rzecz: *; -----

2. Stawający Marcin Kuboszek podaje adres do doręczeń dla siebie oraz dla reprezentowanej Spółki: 43-520 Chybie, ulica: Cieszyńska nr 5A. -----

Notariusz poinformowała stawających o brzmieniu art. 626⁴ §4 k.p.c. - w szczególności o tym, że: w przypadku wniosków składanych przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz o treści art. 626¹⁰ § 1¹ i 1² k.p.c..-----

Stawający oświadczają, iż nie zrzekają się zawiadomienia przez sąd o dokonanych wpisie oraz wskazują adresy do korespondencji sądowej – jak w komparycji tego aktu notarialnego. -----

§ 15.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Pisma i rachunki doręczane będą przez Strony na adresy wskazane w niniejszej umowie lub bezpośrednio stronom. O każdej zmianie adresu strony zobowiązują się niezwłocznie informować w formie pisemnej. -----

Za równoważną z korespondencją wysłaną drogą pocztową uznaje się korespondencję wysłaną drogą elektroniczną, wysłaną na adres: -----

Deweloper: biuro@halmex.pl, -----

Nabywcy: *;-----

§ 16.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa. -----

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy albo jej rozwiązanie wymagają dla swojej ważności formy aktu notarialnego. -----

§ 17.

1. Strony oświadczają, że koszty niniejszej umowy deweloperskiej, w tym koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą w równych częściach. -----

2. Strony postanawiają, że wypisy niniejszego aktu notarialnego mogą być wydawane Bankowi Spółdzielczemu w Tychach.-----

3. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani przez Dewelopera, iż administratorem jej danych osobowych jest Bank Spółdzielczy w Tychach z siedzibą w Tychach, który może przetwarzać ich dane osobowe w celu wykonania niniejszej umowy, nadto że Nabywcom przysługuje prawo dostępu do treści danych, ich poprawiania oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych. -----

Nabywca oświadcza, że na potrzeby realizacji niniejszej umowy wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Bank Spółdzielczy w Tychach, postanawiając jednocześnie, że Bank ten upoważniony jest do przechowywania jej danych osobowych. -----

4. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani przez Dewelopera, iż administratorem jej danych osobowych jest Deweloper – zgodnie z treścią klauzuli stanowiącej załącznik do wzoru umowy deweloperskiej. -----

§ 18.

Nabywca wyraża zgodę na włączenie do treści niniejszej umowy zmian w stosunku do projektu umowy. -----

§ 19.

Notariusz poinformowała strony o treści art. 6 ust. 2-4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, o treści art. 56 § 1 Kodeksu karnego skarbowego, po czym strony zapewniają, że cena przedmiotu umowy deweloperskiej odpowiada jego wartości rynkowej. Deweloper oświadcza, że cena przedmiotu umowy deweloperskiej obejmuje podatek od towarów i usług według stawek wskazanych w niniejszej umowie. -----

Notariusz pouczyła o treści art. 23 i art. 217 ustawy z 20.07.2017r. prawo wodne.-----

Notariusz poinformowała strony o treści art. 390, 394, 395, 483 i 484 Kodeksu Cywilnego, -----

o treści art. 16 i 17 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o treści art. 23 i 29 i innych Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. -----

Notariusz poinformowała strony o przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), a w szczególności, że: administratorem pozyskanych danych osobowych jest notariusz Małgorzata Dziechciarz, podane dane będą przetwarzane w celu realizacji czynności notarialnych, podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym, odbiorcą danych osobowych będą instytucje i podmioty, którym zgodnie z obowiązującymi przepisami – notariusz ma obowiązek przekazać dane osobowe, dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane, dane będą przechowywane przez okresy wskazane przepisami prawa, nadto o prawie do żądania od administratora dostępu do danych osobowych dotyczących osoby, której dane dotyczą, ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania, lub o prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także o prawie do przenoszenia danych, o prawie do wniesienia skargi do organu nadzorczego. -----

§ 20.

1. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 09.09.2000 roku (Dz.U. z 2022 poz.111).-----

Pobrano: -----
wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnych na podstawie §§ 3 i 6, w związku z § 11 rozp. Min. Sprawiedl. z dnia 28.06.2004 roku (Dz. U. z 2020, poz. 1473) w kwocie **, -----

podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 ust. 1 w związku z art. 41 ust. 1 i art. 146a ustawy z dnia 11.03.2004 roku (Dz.U. z 2022 r. poz. 2707) w kwocie-----*

opłatę sądową, która będzie zarejestrowana w Repertorium „A” pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego – na podstawie art. 43 ustawy z dnia

28.07.2005 roku (Dz.U. z 2022 poz.1125) w kwocie----- **150,00 zł**
 w częściach równych od Dewelopera i Nabywców. -----
 Razem pobrano----- * **zł** (Słownie:
 *).-----

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246,00 zł** (dwieście czterdzieści sześć złotych) 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.-----

Na oryginale podpisy Stawających i notariusza.

Małgorzata Dziechciarz - Notariusz

Kancelaria Notarialna

ul. Cieszyńska 1, 43-440 Goleszów

Repertorium A. numer **5694/2023**

Niniejszy wypis aktu notarialnego z dnia 05 grudnia 2023 roku Rep. A. nr 5692/2023

wydałam: **Stawającym**

Pobrałam tytułem taksy notarialnej w myśl §12 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004r. (tj. Dz.U. z 2020r. poz. 1473) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie 90,00 zł oraz podatek od towarów i usług wg stawki 23% na podstawie ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 1570) w kwocie 20,70 zł, co wynosi 110,70 zł. Goleszów, dnia 05 grudnia 2023 roku.