

AKT NOTARIALNY

Dnia xx stycznia 2026 roku w Kancelarii Notarialnej Katarzyna Swędrowska Agnieszka Kogut spółka cywilna we Wrocławiu przy ul. Drobnera 10, przed notariuszem **Katarzyną Swędrowską**, stawili się:-----

1. **Mirosław Krzysztof Zadrożny**, używający imienia Mirosław, -----
syn Zdzisława i Zofii,-----
Pesel: 80091018230,-----
zamieszkały 49-120 Ciepiewice, ul. Topolowa numer 2a,-----
adres do korespondencji: 50-257 Wrocław, ul. Bolesława Drobnera 10 m. 206,----
prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: **BUD – REM Mirosław Zadrożny** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Bolesława Drobnera 10 lok. 206, (NIP: 7471716925, REGON: 532404263), wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, zwany w dalszej części umowy **Deweloperem**,-----
2.,-----
córka,-----
Pesel:,-----
zamieszkała, ul.,-----
zwana w dalszej części umowy **Nabywcą**.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie dowodów osobistych serii i numerów: ad 1/ DBT 781289, ad 2/

Stawający oświadczają, że strony umowy nie dokonały, jak również nie złożyły wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.), zgodnie z raportem wydrukowanym dnia dzisiejszego.-----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. (Opis nieruchomości)

1. Stawający **Mirosław Zadrożny** oświadcza, że:-----
- 1) jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu o numerach **20/5 i 27/2**, położonej w województwie dolnośląskim, powiecie gminie i mieście **Wrocław**, przy **ul. Indonezyjskiej 4, 6, 8, 10 i 12**, o powierzchni **0,4214 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **WR1K/00435124/3**,-----
 - 2) działki I-Sp i IV księgi wieczystej numer **WR1K/00435124/3** nie zawierają żadnych wpisów ani wzmianek,-----
 - 3) w dziale III księgi wieczystej numer **WR1K/00435124/3** wpisane są: -----
 - **roszczenia** o zakończenie II i III zadania inwestycyjnego, a następnie wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu i praw niezbędnych do korzystania z lokalu, wynikające z umów zawartych przez Dewelopera,-----
 - **ograniczone prawo rzeczowe** - nieodpłatna służebność przesyłu polegająca na: 1) instalacji i utrzymaniu na nieruchomości urządzeń - linii kablowej średniego napięcia, dł.: 5,0 m., szer. 1.0 m., pow. 5.0 m², linii kablowej niskiego napięcia, dł.: 19.2 m, szer.: 1.0 m., pow. 19.2 m², stacji transformatorowej wewnętrznej, dł.: 5.6 m., szer.: 5.1 m., pow.: 28.56 m² - w zakresie działki numer 20/5 oraz linii kablowej niskiego napięcia, dł.: 103.25 m, szer.: 1.0 m, pow.: 103.25 m² - w zakresie działki numer 27/2, 2) zgodnie na całodobowy dostęp (dojazd) do zainstalowanych urządzeń w celu wykonywania takich czynności jak: budowa, przegląd, remont, naprawa, konserwacja, rozbudowa, przebudowa, i inne niewymienione, lecz związane z eksploatacją bądź ich wymianą, w granicach przydzielonej powierzchni eksploatacyjnej, 3) instalacji kolejnych obwodów po trasie już istniejących lub w granicach przydzielonej powierzchni eksploatacyjnej, (infrastruktura elektroenergetyczna wybudowana w ramach umowy o przyłączenie nr WP/040957/2023/o05r01 z dnia 2 maja 2023 roku, WP/032697/o05r01 z dnia 11 kwietnia 2023 roku, WP/036063/2023/o05r01 z dnia 14 kwietnia 2023 roku oraz WP/039719/2023/o05r01 z dnia 17 kwietnia 2023 roku), na rzecz spółki pod firmą: **Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie**, Regon: 230179216, KRS: 0000073321,-----
 - 4) przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-
 - 5) powyższa nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy,-----
2. Stawający **Mirosław Zadrożny** oświadcza, że:-----
- 1) jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki o numerach: **19/4, 20/4, 20/6, 40/4, 26/3, 27/1, 27/3** o łącznym obszarze **0,1221 ha**, AM-26, obręb ewidencyjny 0012 Brochów, położonej w województwie dolnośląskim, powiecie, gminie i mieście **Wrocław**, przy **Alei Róż**, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WR1K/00242869/7**,-----

- 2) w dziale III księgi wieczystej numer **WR1K/00242869/7** wpisane są:-----
- ograniczone prawo rzeczowe - odpłatna, nieograniczona czasowo służebność przesyłu polegająca na: a) prawie do przeprowadzenia i utrzymania sieci kanalizacyjnej przez nieruchomość, b) prawie do korzystania i używania sieci zgodnie z jej przeznaczeniem i w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania, c) udostępnieniu nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z remontem, rozbudową, przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci, d) umożliwieniu dojazdu do sieci, pracy sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci poprzez wydzielenie wzdłuż sieci i wokół urządzeń kanalizacyjnych pasa o powierzchni 164,05 m² (działka numer 40/4) i szerokości zgodnej z załącznikiem graficznym. przedmiotowy pas nieruchomości pozostanie wolny od zabudowy (wraz z obiektami małej architektury), składowania materiałów, nasadzeń stałych oraz innych przeszkód, poza zaplanowaną budową drogi zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedmiot wykonywania: działka gruntu numer 40/4, na rzecz spółki pod firmą: **Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu, 930155369, 0000391028, -----
 - ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność przesyłu na niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki o numerach: 19/4, 20/4, 20/6, 40/4, 26/3, 27/1, 27/3 o łącznym obszarze 0,1221 ha, z ograniczeniem do jej wykonywania na części nieruchomości stanowiącej działkę numer 20/6 oraz działkę numer 27/3, zaznaczonej na załączniku do tego aktu kolorem pomarańczowym, polegająca na: 1) instalacji i utrzymaniu na nieruchomości urządzeń - linii kablowej niskiego napięcia, dł.: 26.3 m., szer. 1.0 m, pow. 26.3 m² - w zakresie działki numer 27/3 oraz linii kablowej niskiego napięcia, dł. 13.7 m., szer.: 1.0 m, pow.: 13.7 m² - w zakresie działki numer 20/6, 2) zgodnie na całodobowy dostęp (dojazd) do zainstalowanych urządzeń w celu wykonywania takich czynności jak: budowa, przegląd, remont, naprawa, konserwacja, rozbudowa, przebudowa, i inne niewymienione, lecz związane z eksploatacją bądź ich wymianą, w granicach przydzielonej powierzchni eksploatacyjnej, 3) instalacji kolejnych obwodów po trasie już istniejących lub w granicach przydzielonej powierzchni eksploatacyjnej, (infrastruktura elektroenergetyczna wybudowana w ramach umowy o przyłączenie nr WP/040957/2023/o05r01 z dnia 2 maja 2023 roku, WP/032697/o05r01 z dnia 11 kwietnia 2023 roku, WP/036063/2023/o05r01 z dnia 14 kwietnia 2023 roku oraz WP/039719/2023/o05r01 z dnia 17 kwietnia 2023 roku), przedmiot wykonywania: z ograniczeniem do jej wykonywania na części nieruchomości stanowiącej działkę numer 20/6 oraz działkę numer 27/3, zaznaczonej na załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu kolorem pomarańczowym, na rzecz spółki pod firmą: **Tauron Dystrybucja**

Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, Regon: 230179216, KRS: 0000073321,-----

- 3) dział IV księgi wieczystej numer **WR1K/00242869/7** nie zawiera żadnych wpisów ani wzmianek,-----
 - 4) powyższa nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, ---
 - 5) powyższa nieruchomość stanowi drogę wewnętrzną i posiada dostęp do drogi publicznej.-----
3. Stawający **Mirosław Zadrożny** oświadcza, że:-----
- 1) przedmiotowe nieruchomości nabył na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej dnia 21 grudnia 2017 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przed zastępcą notarialnym Katarzyną Swędrowską zastępcą notariusza Agnieszki Kogut, za numerem Repertorium A 7222/2017, będąc żonaty do majątku osobistego albowiem w jego małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej i do chwili obecnej w tym stanie pozostaje, -----
 - 2) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki gruntu o numerach: **20/5 i 27/2** oznaczone są symbolami RII - grunty orne,-----
 - 3) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki gruntu o numerach: **19/4, 20/4, 20/6, 26/3, 27/1, 27/3** oznaczone są symbolami RII - grunty orne oraz działka gruntu numer **40/4** oznaczona jest symbolem dr – drogi, -----
 - 4) sposób zagospodarowania nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Koreańskiej, Woskowej i Alei Róż we Wrocławiu (uchwała nr XLII/1044/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 czerwca 2013, poz. 3859), -----
 - 5) przedmiotowe nieruchomości oznaczone są na rysunku planu symbolami **7MW/1, 7MW/2, 7MW/3, 8MW/1, 8MW/2, 8MW/3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 7KDW/15 i 7KDW/16 – przeznaczone pod drogi wewnętrzne**,-----
 - 6) przedmiotowe nieruchomości nie są zalesione, nie są przeznaczone do zalesienia i nie są położone na obszarze objętym uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją wydaną na podstawie art 19 ust. 3 ustawy o lasach,-----
 - 7) według jego wiedzy, powyższe nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji lub na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278), ponadto nie została podjęta przez Radę Miejską Wrocławia uchwała, przewidująca prawo pierwokupu, wyznaczająca obejmujący nieruchomość obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji,-----
 - 8) na przedmiotowej nieruchomości gruntowej nie znajdują się żadne śródlądowe wody powierzchniowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1478),-----

- 9) powyższe nieruchomości wolne są od wszelkich innych obciążeń i roszczeń, poza wyżej opisanymi, w szczególności nie istnieją powody uzasadniające żądanie uznania czynności objętej tym aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, a także nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 roku, poz. 111) Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na przedmiotowej nieruchomości lub udziale w nieruchomości hipoteka przymusowa,-----
- 10) nieruchomości nie są położone na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej ani na terenie Parku Narodowego,-----
- 11) nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu, a także nie toczy się przeciwko niemu żadne postępowanie sądowe (w tym upadłościowe), administracyjne bądź egzekucyjne lub jakiegokolwiek inne, mogące mieć wpływ na nabycie opisanego przedmiotu umowy,-----
- 12) do chwili obecnej nie zawierał żadnych innych umów mających na celu zbycie lub obciążenie przedmiotowej nieruchomości oraz udziału w nieruchomości.-----

§ 2.

(Inwestycja)

1. Stawający **Mirosław Zadrożny** oświadcza, że:-----
- 1) Deweloper realizuje **przedsięwzięcie deweloperskie** pod nazwą „**Zielony Brochów 7**”, polegające na budowie zespołu dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Indonezyjskiej oraz al. Róż we Wrocławiu wraz z infrastrukturą techniczną na działkach 19/2, 26/2, 19/4, 20/4, 27/1, 26/3, 40/4, 20/5, 27/2, 20/6, 27/3, 20/7, 27/4, AR -26, obręb Brochów, z wyłączeniem sieci wodnej, kanalizacyjnej i przyłączy, -----
 - 2) powyższe przedsięwzięcie będzie podzielone na poszczególne zadania inwestycyjne,
 - 3) prace budowlane w ramach **III zadania inwestycyjnego** opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte dnia **23 kwietnia 2022 roku** i będą prowadzone na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **20/5 i 27/2**, o łącznym obszarze **0,4214 ha**, natomiast termin zakończenia prac budowlanych planowany jest na dzień **30 kwietnia 2026 roku**,-----
 - 4) prace budowlane prowadzone będą zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 4470/2021 zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę wydaną dnia 30 grudnia 2021 roku, -----
 - 5) w ramach **III zadania inwestycyjnego Deweloper** wykona prace polegające na budowie 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem B położonego przy ul. Indonezyjskiej oraz al. Róż we Wrocławiu, na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **20/5 i 27/2**, o łącznym obszarze **0,4214 ha**,
 - 6) Deweloper określa następujący harmonogram III zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „**Zielony Brochów 7**”:-----
 - **Etap 1** – Nabycie nieruchomości, uzyskanie pozwolenia na budowę - do dnia 31 października 2023 r., etap stanowi 20 % kosztów, -----

- **Etap 2** – Wycinka drzew, prace ziemne – wykopy pod garaż podziemny, płyta fundamentowa budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem B – do dnia 28 lutego 2024 r., etap stanowi 15 % kosztów, -----
- **Etap 3** – Wykonanie konstrukcji garażu podziemnego budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem B – do dnia 31 maja 2024 roku, etap stanowi 15% kosztów, -----
- **Etap 4** – Wykonanie konstrukcji ścian parteru i pierwszego piętra oraz stropu nad parterem budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem B – do dnia 31 sierpnia 2024 r., etap stanowi 10 % kosztów, -----
- **Etap 5** – Wykonanie stanu surowego otwartego budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem B – do dnia 30 listopada 2024 r., etap stanowi 10 % kosztów, -----
- **Etap 6** – Wykonanie instalacji elektrycznych i sanitarnych na parterze i pierwszym piętrze budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem B – do dnia 28 lutego 2025 r., etap stanowi 10 % kosztów, -----
- **Etap 7** – Wykonanie pozostałych instalacji w budynku – do dnia 31 maja 2025 r., etap stanowi 10 % kosztów, -----
- **Etap 8** – Wykonanie tynków, posadzek i stolarki okiennej w budynku wielorodzinnym oznaczonym symbolem B, wykonanie elewacji w budynku wielorodzinnym oznaczonym symbolem B oraz zagospodarowanie terenu B – do dnia 30 kwietnia 2026 r., etap stanowi 10 % kosztów, -----

2. Stawający **Mirosław Zadrożny** oświadcza, że: -----

- 1) w ramach **III zadania inwestycyjnego (objętego niniejszą umową)** na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **20/5 i 27/2**, o łącznym obszarze **0,4214 ha**, Deweloper zamierza wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony symbolem **B**, położony we Wrocławiu przy ul. Indonezyjskiej oraz al. Róż,-----
- 2) Deweloper zobowiązuje się wykonać w opisanym wyżej budynku wielorodzinnym oznaczonym symbolem **B** położonym na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **20/5 i 27/2**, o łącznym obszarze **0,4214 ha**, przy ul. Indonezyjskiej oraz al. Róż we Wrocławiu, między innymi lokal mieszkalny oznaczony roboczo symbolem **.....** o łącznej powierzchni użytkowej **xxx m²**, składający się: **xxxxxxxxxxxx** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, położony na xxxxxx kondygnacji budynku we Wrocławiu przy ul. **xxxxxxx**, którego rzut stanowi załącznik do prospektu informacyjnego oraz załącznik numer 2 do tego aktu, -----
- 3) w ramach udziału w nieruchomości wspólnej każdorazowemu właścicielowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego **naziemnego/w garażu wielostanowiskowym pod budynkiem wielorodzinnym oznaczonym symbolem B**, oznaczonego numer **MP xxxx**, kolorem zielonym na załączniku numer 3 do tego aktu,-----

- 4) lokal mieszkalny wykonany zostanie w standardzie opisanym w załączniku numer 4 do tego aktu, -----
- 5) z własnością lokalu mieszkalnego związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wyliczony zgodnie z art. 3 ust. 3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048),-----
- 6) pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego zostanie dokonany w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy zastosowaniu norm określonych w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997, po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego i będzie podstawą do rozliczenia wartości przedmiotu umowy.-----

Stawający nadto oświadczają, że dnia **xxxxxx** zawarli umowę rezerwacyjną **xxxxxxxxxxxxx/**
nie zwierali umowy rezerwacyjnej.-----

§ 3.

(Tryb zawarcia umowy)

Stawający oświadczają, że niniejsza umowa zawierana jest w trybie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – **zwanej dalej Ustawą** (Dz.U. tj. z 2024 r. poz., 695, t.j.). Deweloper oświadcza, że w celu zapewnienia Nabywcy ochrony na potrzeby realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie umowy **nr 34 1160 2202 0000 0005 9400 3457** z dnia 12 grudnia 2023 roku, utworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy (**zwany dalej OMRP**) prowadzony przez bank – Bank Millennium Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (ul. Stanisława Żaryna 2A,02-593 Warszawa), KRS: 0000010186. Stawający oświadczają, że wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach przedmiotowej umowy deweloperskiej dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

§ 3a.

(Deweloperski Fundusz Gwarancyjny)

Stawający **Mirosław Zadrożny** oświadcza, że: -----

- Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej Funduszem) stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. -----
- środki gromadzone przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny pochodzą: -----
 - a) z bezzwrotnych składek wpłacanych przez Dewelopera od wpłat klientów dokonywanych na OMRP; wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego Przedsięwzięcia Deweloperskiego i wynoszą one maksymalnie: 1% takiej wpłaty, ale ostateczna wysokość tej

- stawki została wskazana w rozporządzeniu Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i na chwilę podpisania tego aktu wynosi: 0,45 %; -----
- b) z odsetek od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym UFG oraz przychodów z lokat środków DFG,-----
 - c) z roszczeń o zwrot wypłaconych Stronie Nabywającej kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez DFG zwrotu na rzecz Strony Nabywającej wpłat lub kwot (które Strona Nabywająca wpłaciła na OMRP w ramach realizacji harmonogramu płatności ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy wynikającego z Umowy Deweloperskiej); -----
 - d) wpływów z tytułu zaspokojenia się z masy upadłościowej w przypadku upadłości Dewelopera; -----
 - e) ze środków uzyskanych przez UFG z pożyczek i kredytów na rzecz DFG;-----
 - f) z innych wpływów. -----
- Podstawą wyliczenia wysokości składki na DFG jest wartość wpłaty dokonanej przez Stronę Nabywającą na OMRP w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej, a w przypadku, pobrania opłaty rezerwacyjnej, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość tej wpłaty dokonanej przez Dewelopera. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej, o której mowa w pkt a. powyżej oraz: -----
 - a) wartości wpłaty dokonanej przez Stronę Nabywającą na OMRP, albo-----
 - b) wartości wpłaty opłaty rezerwacyjnej dokonanej przez Dewelopera.-----
 - Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa wyżej i nie podlega zwrotowi. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na DFG i wpłaca ją do Banku prowadzącego OMRP w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa wyżej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do DFG w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. -----

§ 4.

(Dokumenty)

Do aktu przedłożono: -----

- 1) wydruk treści księgi wieczystej numer **WR1K/00435124/3** z dnia dzisiejszego wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości,-----
- 2) wydruk treści księgi wieczystej numer **WR1K/00242869/7** z dnia dzisiejszego wygenerowany z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości,-----
- 3) prospekt informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący załącznik numer 1 do niniejszej umowy,-----
- 4) rzut lokalu mieszkalnego, stanowiący załącznik numer 2 do niniejszej umowy, -----
- 5) rzut miejsc postojowych/ garażu wielostanowiskowego, stanowiący załącznik numer 3

- do niniejszej umowy, -----
- 6) standard wykończenia lokalu, stanowiący załącznik 4 do niniejszego umowy, -----
 - 7) załącznik graficzny wskazujący podział nieruchomości gruntowej do korzystania (quoad usum), stanowiący załącznik numer 3 do niniejszej umowy, -----
i okazano:-----
 - 8) wypis z rejestru gruntów dla działek o numerach: **20/5 i 27/2**, o łącznym obszarze **0,4214 ha**, położonych we Wrocławiu, wydany dnia 7 września 2023 roku przez Prezydenta Wrocławia,-----
 - 9) wypis z rejestru gruntów dla działek o numerach: **19/4, 20/4, 20/6, 40/4, 26/3, 27/1, 27/3** o łącznym obszarze **0,1221 ha**, położonych we Wrocławiu, wydany dnia 7 września 2023 roku przez Prezydenta Wrocławia,-----
 - 10) wypis aktu notarialnego - umowy sprzedaży sporządzonej dnia 21 grudnia 2017 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przed zastępcą notarialnym Katarzyną Swędrowską zastępcą notariusza Agnieszki Kogut, za numerem Repertorium A 7222/2017,-----
 - 11) ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 4470/2021 zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę wydaną dnia 30 grudnia 2021 roku, -----
 - 12) zaświadczenie nr 15142/2023 z dnia 13 grudnia 2023 roku wydane przez Departament Strategii i Rozwoju Miasta Urząd Miejski Wrocławia, z którego wynika, że decyzja nr 4470/2021 Prezydenta Wrocławia z dnia 30 grudnia 2021 roku jest decyzją ostateczną od dnia 8 lutego 2022 roku, -----
 - 13) wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Koreańskiej, Woskowej i Alei Róż we Wrocławiu (uchwała nr XLII/1044/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 18 kwietnia 2013 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 czerwca 2013, poz. 3859), wydany dnia 19 października 2021 roku przez Prezydenta Wrocławia.-----

§ 5.

(Zobowiązanie do przeniesienia własności oraz przedwstępna umowa sprzedaży)

Mirosław Zadrożny zobowiązuje się **przenieść na rzecz**, po zakończeniu prac budowlanych, uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz wypisu z kartoteki lokalu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy - z nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **20/5 i 27/2**, o łącznym obszarze **0,4214 ha** – **na odrębną własność lokal mieszkalny** oznaczony **roboczo symbolem**, o powierzchni użytkowej **xxxx m²**, który będzie usytuowany na **xxxxxxx** kondygnacji w budynku oznaczonym symbolem **B**, położonym przy ul. **Indonezyjskiej** oraz **al. Róż** we **Wrocławiu**, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, bliżej opisanych w § 1 ust 1 tego aktu, a **.....** zobowiązuje się na to przeniesienie praw do nieruchomości **wyrazić zgodę i zapłacić ustaloną cenę** oraz oświadcza, że jest stanu wolnego.-----

Stawający nadto oświadczają, że do wyżej opisanego lokalu mieszkalnego przylega ogród/taras/balkon zaznaczony na załączniku numer 3 do tego aktu, z którego każdorazowy właściciel bądź współwłaściciel przedmiotowego lokalu, w ramach przysługującego jemu udziału w nieruchomości wspólnej, będzie korzystał na zasadach wyłączności.-----

Opisana wyżej umowa zwana będzie dalej **Umową Przeniesienia Własności**.-----

Mirosław Zadrożny zobowiązuje się sprzedać xxxxxxxx:-----

- udział wynoszący xxxx części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu o numerach: 19/4, 20/4, 20/6, 40/4, 26/3, 27/1, 27/3, o obszarze 0,1221 ha, położonej we **Wrocławiu**, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych numer **WR1K/00242869/7**, opisanej szczegółowo w § 1 ust 2 tego aktu, -----

a xxxxxx zobowiązuje się powyżej określony udział **kupić** oraz oświadcza, że jest stanu wolnego.-----

§ 6.

(Cena i sposób zapłaty)

1. Stawający oświadczają, że łączna cena sprzedaży **lokalu mieszkalnego** oraz **udziału w nieruchomości** opisanej szczegółowo w § 1 ust 2 tego aktu, ustalona została na kwotę zł, w tym podatek od towarów i usług, (w tym kwota xxxxxx za lokal mieszkalny, kwota xx.000,00 zł za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego naziemnego/ w garażu wielostanowiskowym pod budynkiem wielorodzinnym oznaczonym symbolem B, oraz kwota 1,23 zł za udział w nieruchomości opisanej szczegółowo w § 1 ust 2 tego aktu).-----
2. Raty ceny sprzedaży **lokalu mieszkalnego** oraz **udziału w nieruchomości** opisanej szczegółowo w § 1 ust 2 tego aktu, wpłacane będą na indywidualne subkonto prowadzone dla Nabywcy w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego przez Dewelopera w banku – **Bank Millennium Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie nr Środki z rachunku będą wypłacane Deweloperowi przez bank na warunkach określonych w umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa w § 3 tego aktu. Koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Szczegółowy opis zasad prowadzenia rachunku określony jest w powołanej wyżej umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. **Wpłaty nastąpią nie wcześniej niż po poinformowaniu Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego**.-----
3. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania niniejszej umowy, został zrealizowany i rozliczony etap xx przedsięwzięcia deweloperskiego, co jest jednoznaczne z zaawansowaniem wpłat na poziomie xxx% ceny sprzedaży. -----
4. Stawający oświadczają, że cena sprzedaży **lokalu mieszkalnego** oraz **udziału w**

nieruchomości opisaney szczegółowo w § 1 ust 2 tego aktu, w kwocie zł, w tym podatek od towarów i usług, zostanie zapłacona w następujący sposób:-----

a) kwota zł tytułem **opłaty rezerwacyjnej** została już, zapłacona co **Mirosław Zadrozny** niniejszym potwierdza, -----

b) kwota xxxxxxxx zł zapłacona zostanie w terminie do dnia xxxxxxxx 2025 roku, ----

c) kwota xxxxxxxx zł zapłacona zostanie w terminie do dnia **30 kwietnia 2026 roku**, przy czym w przypadku zakończenia **Etapu 8 III** zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przed tym terminem, Deweloper zawiadomi pisemnie Nabywcę o zakończeniu prac budowlanych w ramach Etapu 8 III zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, a Nabywca zobowiązuje się zapłacić kwotę xxxxxx zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o zakończeniu Etapu 8 III zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

przy czym stawający ustalają, że powyższe terminy do dokonania wpłat obowiązują, jeśli przed ich nadejściem Nabywca otrzyma od Dewelopera zawiadomienie o zakończeniu odpowiadającego procentom płaconej ceny sprzedaży etapowi budowy zgodnie z harmonogramem opisanym w § 2 ust 1 pkt 6 tego aktu, -----

5. Deweloper dokona przelewu kwoty wpłaconej przez Nabywcę w wysokości wskazanej w § 6 ust 4 pkt a) tego aktu na indywidualne subkonto prowadzone dla Nabywcy w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego przez Dewelopera w banku - Bank Millennium Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nr, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. -----

6. Nabywca dokonywał będzie wpłat zaliczkowych zgodnie z postępowaniem realizacji etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, a wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów tego przedsięwzięcia, określonych w harmonogramie, opisanym w § 2 ust 1 pkt 6 tego aktu. Nabywca dokonuje wpłat na Subkonto po zakończeniu danego etapu określonego w harmonogramie, opisanym w § 2 ust 1 pkt 6 tego aktu. W związku z powyższym Nabywca będzie dokonywał wpłat na podstawie wezwań (z załączonym do tej informacji skanem lub kserokopią wyciągu z dziennika budowy Inwestycji, z którego wynikać będzie, że nastąpiło zakończenie etapu Inwestycji, za wykonanie którego Deweloper wymaga zapłaty określonej części Ceny), otrzymywanych od Dewelopera, na co najmniej 7 dni przed określonym w nich terminem płatności, zgodnie z poniższą procedurą. Wezwania będą wysyłane do Nabywcy w formie elektronicznej (mailem) na wskazany w niniejszym Akcie adres mailowy. Wezwanie do płatności kolejnej transzy uznaje się za doręczone w momencie potwierdzenia otrzymania zawiadomienia (również w formie elektronicznej) przez Nabywcę. W przypadku, gdy Nabywca nie potwierdzi otrzymania zawiadomienia w sposób opisany powyżej w terminie **5 dni** od jego wysłania przez Dewelopera, Deweloper kolejne wezwanie wyśle do Nabywcy listem poleconym za potwierdzeniem jego odbioru, przy czym Strony uznawać będą powiadomienie za doręczone również w przypadku otrzymania przez Sprzedawcę tejsze przesyłki rejestrowanej z adnotacją operatora

pocztowego, że nie została ona podjęta przez Nabywcę w terminie pomimo jej dwukrotnego awizowania (niezależnie od przyczyny), z upływem 7 dnia od dnia drugiego awizo.-----

7. Jeżeli wskutek wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy wzrośnie cena lokalu, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy na zasadach określonych w § 12 tego aktu. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT, w terminie do czternastu dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera.-----
8. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią przedmiotowego lokalu, o której mowa w § 2. ust. 2 pkt 2) tego aktu, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu, cena ulegnie stosownej zmianie w ten sposób, że ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia lokalu, przez stawkę brutto zł za jeden metr kwadratowy.-----
9. W przypadku gdy różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią przedmiotowego lokalu, o której mowa w § 2. ust. 2 pkt 2) tego aktu, a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu, wyniesie więcej niż +/- 3 %, Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy na zasadach określonych w § 12 tego aktu. Deweloper pisemnie zawiadomi Nabywcę o zaistniałej okoliczności niezwłocznie po dokonaniu ostatecznego pomiaru.-----

§ 7.

(Termin odbioru lokalu)

1. Stawający ustalają, że wydanie lokalu mieszkalnego na rzecz Nabywcy może nastąpić po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny oraz po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, najpóźniej do dnia **31 lipca 2026 roku**.-----
2. Nabywca może wystąpić do Dewelopera z wnioskiem o odbiór lokalu mieszkalnego przed dokonaniem zapłaty ceny, nie wcześniej jednak niż po zakończeniu przez Dewelopera prac budowlanych oraz po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. O terminie odbioru lokalu Nabywca powiadomiony zostanie z siedmiodniowym wyprzedzeniem. Odbiór dokonywany będzie w obecności Nabywcy.-----
3. Z czynności odbioru lokalu sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego. W terminie do czternastu dni od dnia podpisania protokołu Deweloper jest zobowiązany doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach odmowy. W terminie do trzydziestu dni od dnia podpisania protokołu Deweloper jest zobowiązany usunąć uznane przez siebie wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli mimo zachowania należytej

- staranności Deweloper nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----
4. W zakresie nieuregulowanym w ust. 1. i 3. do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi.-----
 5. Z dniem odbioru lokalu mieszkalnego przez Nabywcę przechodzą na niego korzyści i ciężary związane z nieruchomością, w szczególności obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacyjnych, a także obowiązek pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej, wody i innych mediów. Od dnia odbioru biegną terminy rękojmi i gwarancji.-----

§ 7a

(Odbiór techniczny i obowiązki w zakresie wykończenia lokalu)

1. Deweloper zobowiązuje się protokolarnie udostępnić Nabywcy po zakończeniu prac budowlanych, przedmiotowy lokal mieszkalny w celu przeprowadzenia w nim, w terminie do jednego miesiąca od dnia udostępnienia lokalu, w szczególności związanych z wykończeniem kuchni oraz pomieszczeń sanitarnych, polegających na montażu: muszli, zlewozmywaka i kuchenki, w sytuacji gdy wykonanie wyżej wymienionych prac okaże się niezbędne dla uzyskania przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Udostępnienie przedmiotowego lokalu nastąpi z zachowaniem poniższych zasad:-----
 - 1) prace wykończeniowe Nabywca wykonywać będzie na własny koszt i ryzyko, ponosząc odpowiedzialność za działania swoich wykonawców, jak i za działania własne,-----
 - 2) Nabywca zobowiązany jest do zatrudnienia do wykonania prac wykończeniowych osób posiadających odpowiednie uprawnienia, -----
 - 3) Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody spowodowane w wyniku lub przy okazji prowadzonych prac wykończeniowych, w mieniu wspólnym lub osób trzecich oraz za szkody na osobie,-----
 - 4) Nabywca może składować gruz i odpady tylko do własnych kontenerów na odpady, ustawionych w miejscach wskazanych przez kierownika budowy lub zarządcę nieruchomości,-----
 - 5) Nabywca oświadcza, że nie będzie na stałe przebywać (zamieszkiwać) w przedmiotowym lokalu przed uzyskaniem przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal,-----
 - 6) po wykonaniu wymaganych prac sporządzony zostanie protokół ich odbioru przez Dewelopera.-----
2. Stawający ustalają, że na wypadek niewykonania przez Nabywcę prac wymienionych w ust. 1. w terminie tam wskazanym, Deweloper może wykonać te prace swoim staraniem na koszt Nabywcy.-----

§ 8.
(Rękojmia)

1. Deweloper udzieli Nabywcy rękojmi zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego:-----
 - 1) na wady nieruchomości 5 lat od daty protokolarnego przekazania nabywcy przedmiotowego lokalu mieszkalnego,-----
 - 2) na pozostałe wady fizyczne 2 lata, od daty protokolarnego przekazania nabywcy przedmiotowego lokalu mieszkalnego.-----
2. Nabywca traci uprawnienia z tytułu rękojmi w przypadku dokonania istotnych zmian w lokalu, niezgodnych z dokumentacją projektową lub prawem, a także w przypadku nieprawidłowej eksploatacji lokalu, urządzenia lub elementu wyposażenia.-----
3. Reklamacje winny być zgłaszane na piśmie zawierającym opis wszystkich wad i niezgodności podnoszonych przez Nabywcę. Dla potrzeb rozpoznania reklamacji Nabywca powinien zabezpieczyć i udostępnić przedmiot reklamacji oraz stworzyć Deweloperowi warunki do zapoznania się ze wszystkimi zgłaszanymi wadami. Deweloper jest zobowiązany rozpatrzyć reklamację i powiadomić Nabywcę o sposobie jej rozpatrzenia w terminie 14 dni. W terminie do trzydziestu dni od dnia zgłoszenia wady Deweloper jest zobowiązany usunąć uznane przez siebie wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli mimo zachowania należytej staranności Deweloper nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

§ 9.

(Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności)

1. Stawający zobowiązują się zawrzeć Umowę Przeniesienia Własności oraz Umowę Sprzedaży po uzyskaniu przez Dewelopera niezbędnych dokumentów do przeniesienia prawa własności, najpóźniej do dnia **31 lipca 2026 roku**.-----
2. Umowa Przeniesienia Własności oraz Umowa Sprzedaży zostanie zawarta po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny.-----
3. Datę i miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności oraz Umowy Sprzedaży wyznaczy Deweloper.-----

§ 10.

(Kary umowne)

1. W przypadku opóźnienia Dewelopera w przekazaniu do odbioru lokalu mieszkalnego Nabywcy lub w przypadku opóźnienia w zakresie terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,005 % ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, nie więcej niż 0,5 % ceny brutto.-----
2. W przypadku opóźnienia Nabywcy w zakresie odbioru lokalu mieszkalnego lub opóźnienia w zakresie terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,005 % ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, nie więcej niż 0,5 % ceny brutto.-----

§ 11.

(Odstąpienie od umowy przez Dewelopera)

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:-----
 - 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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,-----
 - 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
2. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 1., Deweloper będzie uprawniony do potrącenia z wpłaconych kwot:-----
 - 1) kary umownej w wysokości 0,005 % ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w płatności, w przypadku odstąpienia z przyczyny wskazanej w ust. 1. pkt 1), -----
 - 2) kary umownej w wysokości 0,005 % ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w przypadku odstąpienia z przyczyn wskazanych w ust. 1. pkt 2),-----
 a pozostała część tych wpłat wypłaconych Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Nabywcę w terminie do 30 dni od dnia złożenia przez niego oświadczenia w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym wskaże numer rachunku bankowego przeznaczonego do zwrotu wpłat oraz wyrazi zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej **WR1K/00435124/3** swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli środki nie zostały jeszcze wypłacone Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego, to Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu od Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dostarczeniu Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym wyrazi zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej **WR1K/00435124/3** swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własność. Podstawę do wypłaty środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego stanowi, oświadczenie woli o wypłacie powierzonych środków podpisane przez Dewelopera i Nabywcę. -----
3. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 1., Nabywca zwróci Deweloperowi wszelkie poniesione przez Niego koszty związane z zawarciem umowy deweloperskiej tj. koszty notarialne oraz koszty pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. -----

§ 12.

(Odstąpienie od umowy przez Nabywcę)

1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:-----

- 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 lub art. 36 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,-----
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej,-----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie określonym w § 9. ust. 1. tego aktu,-----
- 7) w przypadku wzrostu ceny wskutek podwyżki stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy,-----
- 8) w przypadku, gdy różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią przedmiotowego lokalu, o której mowa w § 2. ust. 2 pkt 2), a powierzchnią wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu, wynosić będzie więcej niż +/- 3 %.-----
- 9) 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; -----
- 10) 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;
- 11) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; -----
- 12) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy; -----
- 13) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy;-----
- 14) 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) do 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie trzydziestu dni od dnia jej zawarcia, w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 6. ust. 5, natomiast w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 6. ust. 7 tego aktu.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi studwudziestodniowy termin na przeniesienie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie 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 9), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust 3 ustawy. -----
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10), 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 11), 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 ustawy. -----
7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy. -----
W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1., umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej **WR1K/00435124/3** swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy wniesione przez niego środki (wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej), powiększone o ewentualną karę umowną określoną w § 10. ust. 1 tego aktu, w terminie do 30 dni od dnia doręczenia Deweloperowi opisanego wyżej oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia oraz wskazaniem numeru rachunku, na który mają być zwrócone wpłaty, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli środki nie zostały jeszcze wypłacone Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego, to Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dostarczeniu Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w formie z podpisem

notarialnie poświadczonym, w którym wyrazi zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej **WR1K/00435124/3** swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własność.-----

8. 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, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

§ 13.

(Przeniesienie praw z niniejszej umowy)

Nabywca może przenieść prawa i obowiązki z niniejszej umowy na osobę trzecią za zgodą Dewelopera.-----

§ 14.

(Ustalenia dodatkowe)

1. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o wszelkich zmianach w adresach miejsca zamieszkania lub siedziby. Zawiadomienia lub oświadczenia będą doręczane na adresy:-----
 - 1) Dewelopera: ul. Bolesława Drobniera 10 lok. 206, 50-257 Wrocław,-----
 - 2) Nabywcy: wymieniony w komparycji tego aktu,-----
lub na adresy e-mail:-----
 - 1) Dewelopera: sprzedaz@bud-rem.eu-----
 - 2) Nabywcy: -----
2. Stawający ustalają, że w odniesieniu do obliczania powierzchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego stosowane będą postanowienia normy Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997.-----
3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z lokalizacją, projektem i sposobem zagospodarowania przedmiotowej inwestycji budowlanej, rozwiązaniami architektonicznymi i materiałowymi, a także załącznikami do niniejszej umowy.-----
4. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera, że pierwotny projekt budowlany może ulec zmianie w związku z czym Nabywca oświadcza, że nie będzie składać żadnych wniosków ani wnosić żadnych środków odwoławczych m.in.: sprzeciwów i odwołań w postępowaniach administracyjnych dotyczących zmiany pierwotnego projektu budowlanego.-----
5. O ile pozyskanie materiałów lub surowców przewidzianych w projekcie budowlanym będzie zbyt utrudnione przez Dewelopera ma on prawo do zastąpienia ich materiałami lub surowcami odpowiadającymi ich standardowi i jakości. Deweloperowi przysługuje

- również prawo do wprowadzania zmian w projekcie, które nie wpływają na zmianę standardu wykonania przedmiotu umowy, oraz na jego cenę, a związane są z okolicznościami wynikającymi z projektu budowlanego, na co Nabywca wyraża zgodę.-----
6. Nabywca ma prawo do otrzymywania od Dewelopera rzetelnej i wyczerpującej informacji na temat stanu zaawansowania prac budowlanych, a także ma prawo do wizyty na terenie budowy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, po wcześniejszym ustaleniu terminu oraz możliwości wejścia na teren budowy z kierownikiem budowy.-----
 7. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na ustanowienie na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer **WR1K/00435124/3** oraz **WR1K/00242869/7** służebności gruntowych, w tym służebności przejazdu i przechodu, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, zarówno tytułem odpłatnym jak i nieodpłatnym, na rzecz podmiotów świadczących usługi, w szczególności w zakresie dostawy wody, odbioru nieczystości płynnych, w tym kanalizacji deszczowej i sanitarnej, dostawy gazu, energii elektrycznej, internetu, czy połączeń telekomunikacyjnych, polegających m.in. na umożliwieniu dostępu do nieruchomości w celu posadowienia sieci lub przyłączy, wraz z prawem do ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy i zapewnia wyrażenie takiej zgody przez swoich następców prawnych.-----
 8. Nabywca został poinformowany i w pełni akceptuje, że przez teren Nieruchomości przebiegają sieci instalacji podziemnych. -----
 9. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, o tym iż Deweloper będzie w przyszłości prowadził kolejne zadanie inwestycyjne w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz występował o stosowane decyzje administracyjne i prowadził prace budowlane związane z zamierzeniami Dewelopera. W związku z powyższym Nabywca wyraża zgodę na dalsze przedsięwzięcia i zamierzenia Dewelopera oraz na realizację wszelkich prac budowlanych planowanych przez Dewelopera związanych z tymi działaniami i zobowiązuje się, że nie będzie podejmować jakichkolwiek kroków zmierzających do wstrzymania bądź opóźnienia powyższych prac budowlanych, a także nie będzie podejmować przed osobami trzecimi, organami administracji oraz sądami administracyjnymi i powszechnymi, na drodze administracyjnej ani sądowej, żadnych działań w jakikolwiek sposób utrudniających albo uniemożliwiających realizację zamierzeń Dewelopera na powyżej wskazanych działkach, w szczególności nie będzie odwoływał się od decyzji wydanych zgodnie z wnioskiem Dewelopera we wszystkich postępowaniach administracyjnych dotyczących zamierzeń Dewelopera, w tym w szczególności decyzji o pozwoleniu na budowę dla powyższych zamierzeń Dewelopera, nie będzie wnosił skarg do wojewódzkiego sądu administracyjnego, odwołań, zażaleń, zastrzeżeń i protestów od wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień i uzgodnień uzyskiwanych dla zamierzeń Dewelopera, ani nie będzie składał od nich środków zaskarżenia zwyczajnych lub nadzwyczajnych, ani składał w toku postępowań do organów administracji uwag lub zastrzeżeń, i nie będzie nakłaniał osób trzecich do podejmowania takich działań, pod warunkiem, że decyzje te nie będą niezgodne z

prawem. Powyższe zamierzenia Dewelopera oraz prace budowlane z nimi związane nie będą obejmowały bezpośrednio przedmiotowego Lokalu i nastąpią wyłącznie kosztem i staraniem Dewelopera. -----

10. Nabywca wyraża zgodę na wykonanie nowych lub dostosowanie istniejących przyłączy mediów, w celu zasilenia lokali zrealizowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz innych przedsięwzięć Dewelopera oraz na przyłączenie do istniejących w przedmiotowym budynku instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz energetycznej, a także na przeprowadzenie przez część wspólną nieruchomości niezbędnych sieci telekomunikacyjnych, a także wszelkich innych niezbędnych prac związanych z tymi inwestycjami i zobowiązuje się powtórzyć tę zgodę w Umowie Przenoszącej Własność, jak również zapewnić wyrażenie takiej zgody przez swoich ewentualnych następców prawnych.-----
11. Nabywca oświadcza, że został poinformowany i akceptuje fakt, iż nastąpi podział prawny i geodezyjny Nieruchomości.-----
12. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że będzie ponosił koszty związane z utrzymanie, naprawą i konserwacją drogi dojazdowej, której zostanie współwłaścicielem. -----

§ 15.

(Oświadczenia dodatkowe)

1. Nabywca oświadcza, że:-----
 - 1) Deweloper przekazał mu prospekt informacyjny wraz z załącznikami,-----
 - 2) zapoznał się z ich treścią,-----
 - 3) został poinformowany o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. tj. z 2024 r. poz., 695, t.j.), to jest aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, ostateczną decyzją zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany, sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a także projektem architektoniczno-budowlanym.-----
2. Deweloper oświadcza, że pomiędzy doręczeniem nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy nie wystąpiły zmiany w treści prospektu informacyjnego.-----
3. Stawający oświadczają, że wszystkie ustalenia zawarte w niniejszej umowie zostały przez nich indywidualnie dokonane. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia, bądź porozumienia, wyrażone w formie pisemnej lub ustnej pomiędzy stronami.-----

§ 16.

(Podział nieruchomości do korzystania)

1. Strony zgodnie ustalają, że przy zawarciu Umowy Przenoszącej Własność oraz Umowy Sprzedaży ustalą podział nieruchomości wspólnej do korzystania w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lub współwłaścicielowi oznaczonego lokalu mieszkalnego będzie przysługiwało wyłączone prawo do korzystania z ogródka/balkonu/tarasu, przylegającego do jego lokalu, zaznaczonych kolorem różowym na załączniku numer 3 do niniejszej umowy.-----
2. Nabywca wyraża zgodę i udziela pełnomocnictwa Deweloperowi na dokonanie przez Dewelopera w Umowie Przenoszącej Własność podziału do korzystania z Nieruchomości wspólnej w ten sposób, że właściciele/współwłaściciele poszczególnych lokali będą korzystać na zasadach wyłączności z miejsc postojowych naziemnych, przydzielonych im w zawieranych przez Nich z Deweloperem umowach oraz że właściciele/współwłaściciele poszczególnych lokali będą korzystać na zasadach wyłączności z ogródka/balkonu/tarasu, przylegających do ich lokali, przydzielonych im w zawieranych przez Nich z Deweloperem umowach.-----

§ 17.

(Pouczenie)

Strony zostały pouczone, że strona uprawniona może dochodzić zawarcia Umowy Przeniesienia Własności na drodze sądowej.-----

§ 18.

(Złożenie wniosku wieczystoksięgowego)

1. Wobec dokonania czynności objętych niniejszym aktem notarialnym strony tych czynności 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 do **Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych** wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:-----

- **wpisanie** w dziale III księgi wieczystej numer **WR1K/00435124/3** **roszczenia** na rzecz **....., córki/syna i**, **Pesel:**, o zrealizowanie III zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem **B**, a następnie wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo symbolem **...** w **budynku** oznaczonym symbolem **B**, położonym we Wrocławiu przy ul. xxxxxxxxxxxxxxxx i przeniesienie na Nabywcę prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę, w terminie do dnia **xxxxxxxxxxxxx roku**.-----

2. Strony tej czynności prawnej wskazują, iż wnioskodawcami w postępowaniu wieczystoksięgowym wszczętym na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą:-

- **Mirosław Krzysztof Zadrozny**, syn Zdzisława i Zofii, Pesel: 80091018230,

zamieszkały 49-120 Ciepiewowice, ul. Topolowa nr 2a, adres do korespondencji: 50-257 Wrocław, ul. Bolesława Drobniera 10 lok. 206,-----

• , syn i , Pesel: zamieszkały

3. Notariusz poinformowała stawających o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych składanych przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1645).-----

§ 19.

(Opłaty)

1. Koszty tego aktu ponoszą strony w częściach równych, natomiast Nabywca zobowiązuje się ponieść koszty Umowy Przeniesienia Własności zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej oraz Umowy Sprzedaży.-----
2. Pobrano:-----
 - a) opłatę sądową – na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2014 r., poz. 1025 ze zm.) w kwocie----- **150,00 zł**
 - b) taksę notarialną – na podstawie § 6 pkt 15a) i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.)----- **xxx,00 zł,**
 - c) podatek VAT (23%) od taksy notarialnej na podstawie art. 146a pkt 1 w związku z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 710 ze zm.) w kwocie -----**xxx,00 zł**
3. W Repertorium A pod numerem czynności – złożenia wniosku wieczystoksięgowego, o którym mowa w § 18 tego aktu, zarejestrowane będą:-----
 - wynagrodzenie notariusza za dokonanie złożenia tego wniosku pobrane na podstawie § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej wraz należnym podatkiem VAT w kwocie łącznej **246,00 zł**, którego nie obejmują kwoty podane w ust. 2 tego paragrafu,-----
 - opłata sądowa pobrana zgodnie z ust. 2 pkt. a) tego paragrafu.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał tego aktu własnoręcznie podpisali: Stawający -----
 i notariusz Katarzyna Swędrowska.-----

Repertorium A Nr /2026

Wypis ten wydano:

Kancelaria Notarialna Katarzyna Swędrowska Agnieszka Kogut
spółka cywilna we Wrocławiu, ul. Drobnera 10.-----

Pobrano:-----

1. taksę notarialną na podstawie § 12 Rozporządzenia Ministra
Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie
maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2013 r.,
poz. 237 ze zm.) w kwocie.....**90,00 zł**

2. podatek VAT (23%) od kwoty z pkt. 1**20,70 zł**

Razem.....**110,70 zł**

Wrocław, dnia **xx** stycznia 2026 roku.-----