

AKT NOTARIALNY

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

■ **Mirosław Krzysztof Zadrozny**, używający imienia Mirosław, -----
syn ■
■
■
■
■
■
■
■
■

2. ■,-----
córka ■,-----
Pesel: ■,-----
zamieszkała ■, ul. ■,-----
zwana w dalszej części umowy **Nabywcą**.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie dowodów osobistych serii i numerów: ad 1/ ■ 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 Zadrozny** oświadcza, że:-----

- 1) jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu o numerach: **19/2**, o obszarze 0,0967 ha położonej w województwie dolnośląskim, powiecie gminie i mieście **Wrocław** oraz **26/2**, o obszarze 0,2765 ha, położonej w województwie dolnośląskim, powiecie gminie i mieście **Wrocław**, przy **al. Róż 65, 67, 69 i 71**, o łącznym obszarze **0,3732 ha**, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **WR1K/00435122/9**,-----
 - 2) działły I-Sp, III i IV księgi wieczystej numer **WR1K/00435122/9** nie zawierają żadnych wpisów ani wzmianek,-----
 - 3) przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-
 - 4) 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) zgodzie 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,-----

- **ograniczone prawo rzeczowe** - nieodpłatna i nieograniczona w czasie, służebności przesyłu na 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, opisanej szczegółowo w § 3 tego aktu, z ograniczeniem do jej wykonywania na części nieruchomości, zaznaczonej na załączniku do tego aktu tj. działek o numerach 20/6 oraz 27/3 obejmującej prawo do 1) posadowienia na Nieruchomości sieci ciepłowniczej i przyłączy ciepłowniczych wraz z powiązanymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz korzystania i eksploatacji tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz 2) korzystania z Nieruchomości, polegającego na swobodnym dostępie do sieci ciepłowniczej i przyłączy ciepłowniczych wraz z powiązanymi urządzeniami infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją i usuwaniem awarii, Przywrócenie nieruchomości do stanu pierwotnego oraz naprawienie wszelkich szkód wyrządzonych w trakcie wykonywania służebności przesyłu oraz wskazanych wyżej prac i robót obciąża Fortum Network Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. Przebieg sieci ciepłowniczej, przyłączy ciepłowniczych zaznaczono na załączniku do aktu stanowiącego podstawę wpisu służebności przesyłu, na rzecz **spółki pod firmą: Fortum Network**

Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (Regon: 365569059).-----

- **ograniczone prawo rzeczowe** - odpłatna, nieograniczona czasowo służebność przesyłu na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu 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**, opisanej szczegółowo w § 1 tego aktu, z ograniczeniem do jej wykonywania na części nieruchomości, zaznaczonej na załączniku do tego aktu tj. działek o numerach **20/6** oraz **27/3**, polegającej na: a) prawie do przeprowadzenia i utrzymania sieci przez powyższą 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 oraz d) umożliwieniu dojazdu do Sieci, pracy sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela Sieci poprzez wydzielenie wzdłuż Sieci i wokół urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych pasa nieruchomości o powierzchni 77,01 m² (działka numer 20/6), 260,56 m² (działka numer 27/3), zgodnie z załącznikiem graficznym. Przedmiotowy pas nieruchomości pozostanie wolny od zabudowy (wraz z obiektami małej architektury), składowania materiałów, nasadzeń stałych oraz innych przeszkód, na rzecz **spółki pod firmą: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu (Regon: 930155369)**, zgodnie z treścią § 3 niniejszego aktu.-----

- 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: **19/2** oznaczona jest symbolem RII - grunty orne a działka **26/2** - oznaczona jest symbolami RIIIb i RII - grunty orne, -----
- 3) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działki gruntu o numerach: **19/4, 20/4, 26/3, 27/1**, oznaczone są symbolami RII - grunty orne oraz działki gruntu numer **27/3, 20/6**

- i 40/4 oznaczone są 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 2025 roku, poz. 960),-----
 - 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 **IV zadania inwestycyjnego** opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte dnia **23 kwietnia 2022 roku** i będą prowadzone na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **19/2 i 26/2**, o łącznym obszarze **0,3732 ha**, natomiast termin zakończenia prac budowlanych planowany jest na dzień **30 września 2027 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 **IV zadania inwestycyjnego Deweloper** wykona prace polegające na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolem A, A1 (willa), A2 (willa) i A3 (willa) położonych przy al. Róż 65, 67, 69 i 71 we Wrocławiu, na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **19/2 i 26/2**, o łącznym obszarze **0,3732 ha**, -----
- 6) Deweloper określa następujący harmonogram IV 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 25 % kosztów, -----
 - **Etap 2** – Nabycie nieruchomości – **pozostała część**, wycinka drzew, prace ziemne – wykopy pod garaż podziemny, płyta fundamentowa budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem A z posadzką na płycie – do dnia **28 lutego 2025 r.**, etap stanowi 10 % kosztów,-----
 - **Etap 3** - Wykonanie konstrukcji garażu podziemnego budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem A – do dnia **30 wrzesień 2025 r.**, etap stanowi 15 % kosztów,-----
 - **Etap 4** – Wykonanie konstrukcji ścian parteru i pierwszego piętra oraz stropu nad parterem budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem A, Wykonanie stanu zero budynku willi A1 – fundamenty i mury – do dnia **31 grudnia 2025 r.**, etap stanowi 10 % kosztów,-----
 - **Etap 5** – Wykonanie stanu surowego otwartego (bez ścian działowych, kominów i dachu) budynku wielorodzinnego oznaczonego symbolem A. Wykonanie konstrukcji (bez ścian działowych) parteru i I piętra budynku willi A1. Wykonanie stanu zero willi A2 i A3. – do dnia **30 czerwca 2026 r.**, etap stanowi 10 % kosztów,-----

- **Etap 6** – Rozprowadzenie instalacji elektrycznych i sanitarnych na parterze i I piętrze (bez osprzętu, rozdzielaczy, białego montażu), wykonanie więźby dachowej w budynku wielorodzinnym oznaczonym symbolem A. Wykonanie stanu surowego otwartego (bez dachu i ścianek działowych) w budynkach willi A1, A2 i A3. Wykonanie tynków i posadzek na parterze i I piętrze budynku A, wyklejanie elewacji styropianem budynku A – do dnia **30 września 2026 r.**, etap stanowi 10 % kosztów, -----
- **Etap 7** – Rozprowadzenie instalacji elektrycznych i sanitarnych na II piętrze i poddaszu (bez osprzętu, rozdzielaczy, białego montażu), wykonanie stolarki okiennej w budynku wielorodzinnym oznaczonym symbolem A. Wykonanie konstrukcji dachu (bez poszycia), ścianek działowych i stolarki okiennej w budynkach willi A1, A2, A3. Wykonanie pozostałych tynków w budynku A, wykonanie tynków w budynkach willi A1, A2, A3, wykonanie pozostałych posadzek w budynku A oraz wszystkich w budynkach willi A1, A2, A3, wykonanie elewacji bez tynku na wszystkich budynkach – do dnia **31 stycznia 2027 r.**, etap stanowi 10 % kosztów,-----
- **Etap 8** – Wykonanie wyprawy tynkarskiej wszystkich elewacji wykonanie poszycia dachu, zagospodarowanie terenu, wykonanie pozostałych prac wyżej nie ujętych w budynku wielorodzinnym oznaczonym symbolem A oraz w budynkach willi A1, A2, A3 – do dnia **30 września 2027 r.**, etap stanowi 10 % kosztów. -----

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

- 1) w ramach **IV zadania inwestycyjnego (objętego niniejszą umową)** na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **19/2 i 26/2**, o łącznym obszarze **0,3732 ha** Deweloper zamierza wybudować 4 budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone symbolem **A, A1 (willa), A2 (willa) i A3 (willa)**, położone we Wrocławiu przy al. Róż 65, 67, 69 i 71, w tym budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony symbolem A, -----
- 2) Deweloper zobowiązuje się wykonać w opisanym wyżej budynku wielorodzinnym oznaczonym symbolem **A** położonym na nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **19/2 i 26/2**, o łącznym obszarze **0,3732 ha**, przy al. Róż 65, 67, 69 i 71 **we Wrocławiu**, między innymi lokal mieszkalny oznaczony roboczo symbolem **.....** o łącznej powierzchni użytkowej **xxx m²**, składający się: **xxxxxxxxxxxx** **xxx** **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, 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 A**, 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 xxxxxxxxxxxxxx/ 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 IV zadania inwestycyjnego, na podstawie umowy o **prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** z dnia 22 stycznia 2026 roku, otworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze **78 9575 0004 0000 5646 2000 0050 (zwany dalej OMRP)** prowadzony przez bank – **Bank Spółdzielczy w Kobierzycach**, (55-040 Kobierzycy, ul. Spółdzielcza numer 5), wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem **KRS: 0000155482**. 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 Zadrozny** 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/00435122/9** 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 5 do niniejszej umowy, -----
i okazano:-----
 - 8) wypis z rejestru gruntów dla działek o numerach: **19/2 i 26/2**, o łącznym obszarze **0,3732 ha**, położonych we Wrocławiu, wydany dnia 23 września 2025 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 13 listopada 2025 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 23 października 2025 roku przez Prezydenta Wrocławia.-----

§ 5.

(Zobowiązanie do przeniesienia własności oraz przedwstępna umowa sprzedaży)

Mirosław Zadrożny zobowiązuje się do **wybudowania budynku oznaczonego roboczo symbolem A**, położonego przy **al. Róż 65, 67, 69 i 71** we **Wrocławiu**, opisanego w §2 ust. 2 pkt 2 niniejszego aktu, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony **roboczo symbolem, o powierzchni użytkowej xxxx m²**, który będzie usytuowany na **xxxxxxxxxx** kondygnacji w budynku oznaczonym symbolem A, położonym przy **al. Róż 65, 67, 69 i 71** we **Wrocławiu** i **bezcieżarowego przeniesienia na rzecz** - z nieruchomości oznaczonej jako działki gruntu o numerach **19/2 i 26/2**, o łącznym obszarze **0,3732 ha**, bliżej opisanych w § 1 ust 1 tego aktu – **na odrębną własność** lokal mieszkalny oznaczony **roboczo symbolem, o powierzchni użytkowej xxxx m²**, który będzie usytuowany na **xxxxxxxxxx** kondygnacji w budynku oznaczonym symbolem A, położonym przy **al. Róż 65, 67, 69 i 71** 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 do **nabycia** prawa do lokalu i **spełnienia z tego tytułu świadczenia pieniężnego** na rzecz Dewelopera w wysokości, terminach oraz na pozostałych warunkach określonych w niniejszej umowie oraz oświadcza, że jest stanu wolnego.-----

Stawający nadto oświadczają, że do wyżej opisanego lokalu mieszkalnego przylega **ogród/taras/balkon** zaznaczony na załączniku numer 2 do tego aktu, z którego każdoczesny 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 **xxxxxxx**:-----

- 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 we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych numer **WR1K/00242869/7**, opisanej szczegółowo w § 1 ust 2 tego aktu, -----

a **xxxxxx** powyżej określony udział w nieruchomości **zobowiązuje się 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 A**, 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 – **Banku Spółdzielczym w Kobierzycach 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. Bank, prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca

występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa powyżej. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank lub kasa niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz- ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego,

określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi deweloper. Umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego w czasie jej obowiązywania oraz w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, 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. **Wpłaty nastąpią nie wcześniej niż po poinformowaniu Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego.**-----

3. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania niniejszej umowy, został zrealizowany i rozliczony etap **xx** zadania inwestycyjnego, co jest jednoznaczne z zaawansowaniem wpłat na poziomie **xxx**% ceny sprzedaży. -----
4. Stawający oświadczają, że cena sprzedaży **lokalu mieszkalnego** oraz **udziału w nieruchomości** opisanej 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 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxxx 2025 roku**,
 - c) kwota **xxxxxxxx zł** zapłacona zostanie w terminie dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxx 2026 roku**,---
 - d) kwota **xxxxxxxx zł** zapłacona zostanie w terminie dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxx roku**,-----
 - e) kwota **xxxxxxxx zł** zapłacona zostanie w terminie dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxx roku**, -----
 - f) kwota **xxxxxxxx zł** zapłacona zostanie w terminie dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxx roku**, -----
 - g) kwota **xxxxxxxx zł** zapłacona zostanie w terminie dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxx roku**, -----

h) kwota **xxxxxxxx zł** zapłacona zostanie w terminie dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxx roku**, -----

i) kwota **xxxxxxxx zł** zapłacona zostanie w terminie dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu realizacji etapu IV zadania inwestycyjnego, przy czym nie później niż w terminie do dnia **xxxxxxxx roku**. ----

W przypadku zakończenia któregokolwiek **Etapu** IV zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przed terminami wskazanymi powyżej, Deweloper zawiadomi pisemnie Nabywcę o zakończeniu prac budowlanych w ramach poszczególnego Etapu IV zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, a Nabywca zobowiązuje się zapłacić powyższe kwoty w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Dewelopera pisemnego zawiadomienia o zakończeniu danego Etapu IV zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

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 Spółdzielczy w Kobierzycach **nr**, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. -----

6. Nabywca dokonywał będzie wpłat zaliczkowych zgodnie z postępowaniem realizacji etapów IV zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, a wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów tego IV zadania inwestycyjnego w ramach 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 tejże 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 grudnia 2027 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 w formie elektronicznej (mailem) na wskazany w niniejszym Akcie adres mailowy 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 grudnia 2027 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 wypłaconych następnie Deweloperowi przez Bank z Rachunku Powierniczego:-----
 - 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/00435122/9** swojego roszczenia o wybudowanie budynku oraz bezciężarowego przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, 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/00435122/9** swojego roszczenia wybudowanie budynku oraz bezciężarowego przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę. -- -----

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 oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43

ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

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 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 lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----
 - 4) jeżeli dane lub 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 danych lub 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 lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową 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. 7, 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. 8 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 siedemdziesięciodniowy termin na przeniesienie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, 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/00435122/9** swojego roszczenia o wybudowanie budynku oraz bezciężarowego przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy wniesione przez niego środki (wyплаcone 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/00435122/9** swojego roszczenia o wybudowanie budynku oraz bezciężarowego przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę. -----

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 2025 r. poz. 367), 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 na zasadach opisanych w art. 37a 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.).-----

§ 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 wносить 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/00435122/9** 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.-----
4. **Nabywca przyjmuje do wiadomości, że odbiorcą przekazanych przez Nabywcę danych osobowych jest Bank, zaś przekazanie danych Nabywcy do Banku następuje w zakresie niezbędnym do wykonania przez Bank czynności wynikających z umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.** -----

§ 16.

(Podział nieruchomości do korzystania)

1. Strony zgodnie ustalają, że przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności 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 2 do niniejszej umowy.-----
2. Nabywca wyraża zgodę i udziela pełnomocnictwa Deweloperowi na dokonanie przez Dewelopera w Umowie Przeniesienia Własności podziału do korzystania z Nieruchomości wspólnej w ten sposób, że właściciele/współwłaściciele poszczególnych lokali będą korzystać na zasadach wyłączności z miejsc postojowych naziemnych/ w garażu wielostanowiskowym pod budynkiem wielorodzinnym, 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 we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych** wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:-----

- **wpisanie** w dziale III księgi wieczystej numer **WR1K/00435122/9** **roszczenia** na rzecz **....., córki/syna i , Pesel:**, o zrealizowanie IV zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie 4 budynków wielorodzinnych oznaczonych symbolem A, A1 (willa), A2 (willa) i A3 (willa), a następnie wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo symbolem **...** w **budynku** oznaczonym symbolem **A**, położonym **we Wrocławiu przy al. Róż 65, 67, 69 i 71** i przeniesienie na Nabywcę prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę, w terminie do dnia **xxxxxxxxxxxx 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 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) takse 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. takse 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.-----