

## AKT NOTARIALNY

Dnia \_\_\_\_\_ dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (\_\_\_\_-2023 r.), **przede mną Agnieszką Wróblewską - notariuszem w Łodzi**, w mojej Kancelarii Notarialnej w Łodzi, przy ulicy Piotrkowskiej 198 lok.7 stawili się: ---

1. \_\_\_\_\_, -----  
oświadcza, że **przy akcie niniejszym działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: EPOL HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi**, adres 90042 Łódź, ulica Targowa nr 9A, NIP 7282749467, REGON 100894827, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000357354, **zwanej dalej także „Spółką” lub „Deweloperem”** - jako Pełnomocnik tej Spółki, uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanych: -----

- pobranego samodzielnie z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dziś wydruku komputerowego informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, -----

- uchwały nr \_\_\_\_ Zgromadzenia Wspólników Spółki, z dnia \_\_\_\_\_ 2023 roku wyrażającej zgodę na dokonanie czynności, objętych niniejszym aktem, -----

- wypisu aktu notarialnego – pełnomocnictwa, sporządzonego przez \_\_\_\_\_ - notariusza w \_\_\_\_\_, w dniu \_\_\_\_\_ roku, za Rep. A nr \_\_\_\_\_, które to pełnomocnictwo do dziś nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ponadto w swej treści zawiera umocowanie do dokonania czynności, objętych tym aktem; oświadczenia składane przez powyżej wymienionego Pełnomocnika Spółki są równoznaczne z oświadczeniami składanymi przez Dewelopera, -----

2. \_\_\_\_\_, -----  
syn \_\_\_\_\_, legitymujący się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_, nr PESEL \_\_\_\_\_, używający imienia „\_\_\_\_\_”, zamieszkały: \_\_\_\_\_, -----

3. \_\_\_\_\_, -----  
córka \_\_\_\_\_, legitymująca się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_, nr PESEL \_\_\_\_\_, używająca imienia „\_\_\_\_\_”, zamieszkała: \_\_\_\_\_, -----

**zwani dalej także „Nabywcą”, Deweloper oraz Nabywca zwani są dalej łącznie „Stronami”, a każde z nich z osobna zwane jest „Stroną”. -----**

\_\_\_\_\_ **w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: EPOL HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi** oświadcza, że nie istnieją żadne ograniczenia w reprezentowaniu wskazanej Spółki, w szczególności nie zmienił się sposób reprezentacji Spółki ani osoby uprawnione do jej reprezentacji, Spółka istnieje, nie jest

w stanie likwidacji ani nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie na podstawie ustawy Prawo upadłościowe lub ustawy Prawo restrukturyzacyjne. -----

Tożsamość stawających stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, powołanych przy nazwiskach. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

**§1A.** Deweloper, powołując się na treść wpisów w księdze wieczystej nr **LD1M/00335080/5**, prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi - oświadcza, że w księdze tej: -----

- w dziale II Gmina Miasto Łódź wpisana jest jako właściciel nieruchomości gruntowej, położonej w **Łodzi, przy ulicy Senatorskiej**, składającej się z działek gruntu nr nr **63/6 (sześćdziesiąt trzy łamane przez sześć) oraz 63/7 (sześćdziesiąt trzy łamane przez siedem)**, o obszarze **0,2201 ha (dwa tysiące dwieście jeden metrów kwadratowych)**, zaś **EPOL HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi** wpisana jest jako użytkownik wieczysty powyższej nieruchomości, przez czas do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----

- w dziale I-Sp figuruje wpis: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym na okres do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----

- w dziale III wpisane jest na czas nieoznaczony, prawo bezpłatnej służebności przesyłu po działce nr 63/6 w sposób zaznaczony kolorem niebieskim na załącznikach graficznych nr 1, nr 2, nr 3, polegające na prawie korzystania z pasa gruntu na trasie przebiegu infrastruktury elektroenergetycznej, w tym: ---

a) elektroenergetycznej sieci kablowej sn-15kv przy pasie wykonywania służebności przesyłu o wymiarach 1,70 x 2,36 m (pow. ok. 4,0 m<sup>2</sup>) - teren zielony,-----

b) powierzchni pomieszczenia dla linii kablowych sn-15kv w budynku (pomieszczenie garaż - kanały kablowe), który posadowiony będzie na dz. nr 63/6 przy pasie wykonywania służebności przesyłu o wymiarach 11,15 m x 2,36 m (pow. ok. 26,3 m<sup>2</sup>), -----

c) powierzchni pomieszczenia stacji transformatorowej zlokalizowanej w budynku, który będzie posadowiony na działce nr 63/6 przy pasie wykonywania służebności przesyłu o wymiarach 3,94 m x 5,10 m (pow. 20,1 m<sup>2</sup>),-----

służebność przesyłu w szczególności obejmuje prawo wybudowania oraz eksploatacji wymienionej wyżej infrastruktury elektroenergetycznej oraz urządzeń powiązanych zainstalowanych na sieci lub obok urządzeń elektroenergetycznych, prawo dostępu do niej (tj. dojścia i dojazdu, wyjścia i wyjazdu) wraz z niezbędnym sprzętem od strony drogi publicznej dla przedstawicieli przedsiębiorstwa energetycznego lub wszystkich podmiotów i osób, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, prawo modernizacji, wymiany, prawo przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej, lokalizowania nowych elementów sieci elektroenergetycznej w pasie wykonywania służebności przesyłu, łącznie

z możliwością wyprowadzania nowych obwodów, prawo konserwacji, usuwania awarii, dokonywania kontroli, prowadzenia remontów, przeglądów oraz ewentualnej likwidacji i demontażu tych urządzeń energetycznych, w pasie strefy wykonywania służebności przesyłu nie będą dokonywane nasadzenia drzew i krzewów, na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja Spółką Akcyjną z siedzibą w Lublinie, KRS 0000343124, NIP: 9462593855, REGON: 060552840, na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej, -----

- w dziale III wpisane są roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali i przeniesienie prawa własności tych lokali wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej - na rzecz innych nabywców, niedotyczące przedmiotu tej umowy, -----

- innych wpisów w dziale III oraz żadnych wpisów w dziale IV nie ma, przy czym: -----

\* w dziale III widnieją wzmianki o wnioskach - wpis roszczeń o przeniesienie własności - dotyczące wpisu kolejnych roszczeń o wybudowanie budynków i przeniesienie własności lokali, na rzecz innych nabywców, przy czym nie dotyczą one przedmiotu tego aktu; -----

innych wzmianek w powyższej księdze wieczystej nie ma, a powyższe oświadczenie potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym wydruk treści księgi wieczystej nr LD1M/00335080/5 wygenerowany dziś ze strony internetowej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości, przy czym Deweloper zapewnia, że przedstawione wyżej wpisy w księdze wieczystej do chwili obecnej nie uległy zmianie, jak również, że od chwili wygenerowania powołanego wyżej wydruku treści księgi wieczystej nie zostały złożone jakiegokolwiek inne wnioski niż opisane wyżej o dokonanie wpisów w tej księdze wieczystej. -----

Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów oraz wyrysu z mapy ewidencyjnej, wydanych przez Prezydenta Miasta Łodzi, odpowiednio w dniu 10 lipca 2023 roku, za nr EGB.4013.7440.2023 oraz w dniu 05 lipca 2023 roku, za nr EGB.4015.1206.2023.1 opisana wyżej nieruchomość należy do obrębu G-4, stanowi jednostkę rejestrową nr 106103\_9.0004.G468, a jako rodzaj użytków stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (symbol Bp). -----

**§1B.** Deweloper - powołując się na treść wpisów w księdze wieczystej nr **LD1M/00142703/9**, prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi - oświadcza, że w księdze tej: -----

- w dziale II Gmina Łódź wpisana jest jako właściciel nieruchomości gruntowej, położonej w **Łodzi, przy ulicy Senatorskiej**, stanowiącej działkę gruntu nr **63/9 (sześćdziesiąt trzy łamane przez dziewięć)**, o obszarze **0,2566 ha (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych)**, zaś **EPOL HOLDING spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi** wpisana jest jako użytkownik wieczysty powyższej nieruchomości, przez czas do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----

- w dziale I-Sp figuruje wpis: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym na okres do dnia 05 grudnia 2089 roku, -----

- w dziale III wpisana jest przysługująca PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie bezpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na działce nr 63/9, w sposób zaznaczony kolorem zielonym na załączniku graficznym, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu na trasie przebiegu infrastruktury elektroenergetycznej, w tym złącza kablowego zk3+1pp - przy pasie wykonywania służebności o długości 0,8m i szerokości 0,25 m (pow. 0,2m<sup>2</sup>), które w szczególności obejmuje prawo wybudowania oraz eksploatacji wymienionej w porozumieniu infrastruktury elektroenergetycznej oraz urządzeń powiązanych zainstalowanych na sieci lub obok urządzeń elektroenergetycznych, prawo dostępu do niej (tj. dojścia i dojazdu, wyjścia i wyjazdu) wraz z niezbędnym sprzętem od strony drogi publicznej - dla przedstawicieli przedsiębiorstwa energetycznego lub wszystkich podmiotów i osób, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, prawo modernizacji, wymiany, prawo przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej, lokalizowania nowych elementów sieci elektroenergetycznej w pasie wykonywania służebności przesyłu, łącznie z możliwością wyprowadzania nowych obwodów, prawo konserwacji, usuwania awarii, dokonywania kontroli, prowadzenia remontów, przeglądów oraz ewentualnej likwidacji i demontażu tych urządzeń energetycznych, -----

- w dziale III wpisane są roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali i przeniesienie prawa własności tych lokali wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej - na rzecz innych nabywców, niedotyczące przedmiotu tej umowy, -----

- innych wpisów w dziale III oraz żadnych wpisów w dziale IV nie ma, przy czym: -----

\* w dziale III widnieją wzmianki o wnioskach - wpis roszczeń o przeniesienie własności - dotyczące wpisu kolejnych roszczeń o wybudowanie budynków i przeniesienie własności lokali, na rzecz innych nabywców, przy czym nie dotyczą one przedmiotu tego aktu; -----

innych wzmianek w powyższej księdze wieczystej nie ma, a powyższe oświadczenie potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym wydruk treści księgi wieczystej nr LD1M/00142703/9 wygenerowany dziś ze strony internetowej prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości, przy czym Deweloper zapewnia, że przedstawione wyżej wpisy w księdze wieczystej do chwili obecnej nie uległy zmianie, jak również, że od chwili wygenerowania powołanego wyżej wydruku treści księgi wieczystej nie zostały złożone jakiegokolwiek inne wnioski niż opisane wyżej o dokonanie wpisów w tej księdze wieczystej. -----

Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów oraz wyrysu z mapy ewidencyjnej, wydanych przez Prezydenta Miasta Łodzi, odpowiednio w dniu 10 lipca 2023 roku, za nr EGB.4013.7440.2023 oraz w dniu 05 lipca 2023 roku, za nr EGB.4015.1206.2023.1 opisana wyżej nieruchomość należy do obrębu G-4, stanowi jednostkę rejestrową nr 106103\_9.0004.G462, a jako rodzaj użytków

stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (symbol Bp).-----

**§2.** Deweloper oświadcza, że: -----

**a)** wpisy w księgach wieczystych nr nr LD1M/00335080/5 i LD1M/00142703/9 do chwili obecnej nie uległy żadnym zmianom,-----

**b)** w/w działki nr nr 63/6, 63/7 oraz działka nr 63/9 dalej zwane będą łącznie „**Nieruchomością**”; zostaną one połączone w jednej księdze wieczystej nr LD1M/00142703/9 na podstawie wniosku \_\_\_\_\_, a Deweloper nabył ją na podstawie sporządzonych przez Grażynę Rymdejko – notariusza w Łodzi: warunkowej umowy sprzedaży, w dniu 31 stycznia 2020 roku, za Rep. A nr 443/2020 oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, w dniu 03 marca 2020 roku, za Rep. A nr 974/2020,-----

**c)** Nieruchomość nie jest obciążona innymi niż wyżej opisane prawami rzeczowymi ograniczonymi, wolna jest od zobowiązań podatkowych oraz wszelkich innych zajęć i obciążeń, w tym praw i roszczeń osób trzecich, ani nie występują żadne ograniczenia w rozporządzaniu nią, -----

**d)** przeciwko Deweloperowi nie zostały wydane żadne decyzje administracyjne lub orzeczenia sądowe mające negatywny wpływ na stan prawny Nieruchomości, a w szczególności mogące skutkować obciążeniem jej hipoteką przymusową, jak również nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne lub sądowo - administracyjne, w tym egzekucyjne, mogące mieć taki negatywny wpływ lub wywrzeć opisane wyżej skutki, Nieruchomość nie wchodzi w skład masy upadłości,-----

**e)** Deweloper nie zalega z płatnościami jakichkolwiek podatków oraz opłat na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, a także składek z tytułu ubezpieczeń społecznych oraz innych tytułów na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, ani żadnych innych należności do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa, które to zaległości mogłyby prowadzić do obciążenia Nieruchomości,-----

**f)** Dewelopera nie wiążą żadne umowy dotyczące zbycia Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej obciążenia – poza umowami, które są zawierane w ramach prowadzonego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa poniżej, -----

**g)** Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Senatorskiej oraz od strony ulicy Dębowej,-----

**h)** dla Nieruchomości nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym stosownie do Uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr XXXIII/1091/20 z dnia 02 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania dla Nieruchomości, -----

**i)** zgodnie z Uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru

rewitalizacji miasta Łodzi (Dz. U. Województwa Łódzkiego, poz. 1197) Nieruchomość znajduje się na obszarze zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji; uchwała ta nie ma zastosowania w wykonaniu niniejszej Umowy,

**j)** Deweloper jest „**Deweloperem**” w rozumieniu art. 5 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), zwana dalej również „**Ustawą**”, a umową objętą niniejszym aktem Deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na „**Nabywcę**” w rozumieniu art. 5 pkt 5) lit. a) Ustawy, to jest osobę fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą zawiera z Deweloperem umowę o której mowa wyżej oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa, -----

**k)** Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----

**l)** na podstawie wydanej w dniu 14 stycznia 2022 roku decyzji nr DPRG-UA-I. 63.2022 Prezydent Miasta Łodzi zatwierdził projekt budowlany i udzielił Deweloperowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze i garażem podziemnym, wraz z infrastrukturą techniczną, wewnętrzną drogą pożarową, murem oporowym, elementami zagospodarowania terenu przy ulicy Senatorskiej/Dębowej w Łodzi, na działkach 63/6, 63/7, 63/9 obręb G-4 oraz na przebudowę instalacji kanalizacji na terenie działki 63/8 obręb G-4 przy ulicy Brzozowej w Łodzi; powyższa decyzja zwana jest dalej „**Pozwoleniem na budowę**”; powołane wyżej Pozwolenie na budowę jest ostateczne i nie zostało zaskarżone,-----

**m)** na Nieruchomości na podstawie Pozwolenia na budowę realizowane jest „**Przedsięwzięcie deweloperskie**” w rozumieniu art. 5 pkt 7) Ustawy pod nazwą „**Apartamenty Dębowa**”, obejmujące budowę w rozumieniu ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku – Prawo budowlane **budynku o sześciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej, składającego się ze 134 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych**, zwanego dalej „**Budynkiem**”, zgodnie ze Standardem wykończenia, stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego; -----

**n)** rozpoczęcie prac budowlanych opisanego powyżej Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło dnia **06 lipca 2023 roku**, a zakończenie nastąpi w terminie najpóźniej do dnia **30 czerwca 2025 roku**,-----

**o)** z okazanego rzutu mieszkania \_\_\_ wynika, że w Budynku zaprojektowany został między innymi lokal mieszkalny, oznaczony na projekcie nr \_\_\_ (\_\_\_), usytuowany na \_\_\_ kondygnacji Budynku, tj. \_\_\_ piętrze, składający się z \_\_\_, o powierzchni użytkowej \_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_ metra kwadratowego), przy czym do lokalu tego przylega balkon/loggia/taras, stanowiący część opisanej niżej nieruchomości wspólnej; ponadto pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu będzie komórka usytuowana na \_\_\_ kondygnacji Budynku, tj. \_\_\_ piętrze budynku,

oznaczona na projekcie nr \_\_\_, o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_ metra kwadratowego); rzut lokalu oraz rzut piętra stanowią załączniki do prospektu informacyjnego, zaś zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się Deweloper określony jest w załączniku do prospektu informacyjnego,-----

**p)** zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1495) - Nieruchomość spełnia wymagania przewidziane tą ustawą kwalifikujące ją do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa w prawo własności; w związku z powyższym w przypadku dojścia do skutku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w prawo własności przed zawarciem umowy przeniesienia własności z chwilą tego przekształcenia jako nieruchomość wspólną należy rozumieć prawo własności Nieruchomości, na której znajdować się będzie Budynek, jak również części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali; z tytułu powyższego przekształcenia zgodnie z art. 7 ust.1 powołanej wyżej ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę, -

**r)** udział w nieruchomości wspólnej obliczony zostanie zgodnie z art.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), tj. odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do niego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, które znajdować się będą w Budynku, który zostanie wybudowany na Nieruchomości, -----

**s)** nabywcom lokali znajdujących się w Budynku wybudowanym na nieruchomości wspólnej będą przysługiwały prawa do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania na czas nieoznaczony z przylegających do lokali balkonów, tarasów i ogrodzonych ogródków, a także z miejsc postojowych w hali garażowej oraz miejsc postojowych naziemnych oraz ewentualnie innych części nieruchomości wspólnej na warunkach ustalonych przez Dewelopera; ponadto w związku z powyższym: -----

- prawa do korzystania przez uprawnionych przysługiwać im będą na zasadzie wyłączności, będą przechodzić na następców prawnych, jak też nabywców powyższych lokali,-----

- prawa do korzystania przez uprawnionych łączyć się będą z ponoszeniem wszelkich ciężarów i kosztów związanych z utrzymaniem, naprawami i remontami tej części nieruchomości oraz czerpaniem wszelkich pożytków z tym związanych, -----

- współuprawnieni zobowiązani będą do nieutrudniania, jak również nienaruszania korzystania przez innych uprawnionych, -----

- uprawnieni do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej w postaci ogródka zobowiązani będą do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez te części nieruchomości wspólnej w celu dokonywania niezbędnych napraw, konserwacji i

innych czynności związanych z obsługą poszczególnych sieci oraz udostępniać teren ogródka w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac mających na celu usuwanie wad nieruchomości wspólnej oraz poszczególnych lokali, a także do prowadzenia wszelkiego rodzaju prac remontowych, które okażą się niezbędne do utrzymania Budynku w należyтым stanie technicznym, podmiotom prowadzącym prace w w/w zakresie, -----

- współuprawnieni z tytułu w/w umowy o podziale do korzystania właściciele lokali w ramach przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej mogą dokonywać między sobą cesji praw i obowiązków wynikających z zawartej z nimi umowy o podziale do korzystania według zasad opisanych wyżej, w sposób nienaruszający uprawnień innych współuprawnionych i nienaruszający reguł określonych powyżej, a także do ujawnienia ich we właściwej księdze wieczystej, -----

- fakt zawarcia umowy o podział do korzystania może zostać ujawniony w księdze wieczystej,-----

w związku z czym Deweloper zobowiązuje się wobec Nabywcy do dokonania podziału do korzystania (quoad usum) nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdemu właścicielowi przedmiotowego lokalu nr \_\_\_\_ znajdującego się w Budynku przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania z przylegających do lokalu: balkonu, a także miejsca postojowego nr \_\_\_\_, znajdującego się na Nieruchomości; przy czym balkon oznaczony jest na rzucie mieszkania, miejsce postojowe oznaczone jest na rzucie garażu podziemnego / rzucie miejsc postojowych naziemnych, stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego, -----

**t)** Deweloper doręczył nieodpłatnie Nabywcy przedmiotowego lokalu mieszkalnego na trwałym nośniku informacji **prospekt informacyjny** (stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy) dotyczący Przedsięwzięcia deweloperskiego, przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej, a ponadto **nie nastąpiły żadne zmiany w zakresie informacji w nim zawartych**, -----

**u)** w związku z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zastrzega sobie możliwość obciążenia Nieruchomości niezbędnymi służebnościami, w tym w szczególności **służebnościami gruntowymi**, polegającymi na prawie **przechodu i przejazdu**, w tym drogami osiedlowymi i ciągami pieszymi (chodnikami) oraz na prawie korzystania z terenów zielonych ogólnodostępnych wraz z infrastrukturą rekreacyjną oraz korzystania z infrastruktury technicznej, w tym dokonywania niezbędnych przyłączy do sieci i urządzeń, a także ich budowy, przy czym Nieruchomość ta może być z tytułu takich służebności również nieruchomością władnącą względem innych nieruchomości, a także **służebnościami przesyłu ustanowionymi na rzecz dostawców mediów** (prądu, wodociągów, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, c.o., teletechnicznej) w celu zapewnienia dostępu dostawców mediów do infrastruktury technicznej oraz prawidłowego funkcjonowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, a także przeprowadzenia przez Nieruchomość infrastruktury technicznej i sieci przesyłowych, innych obiektów i urządzeń niezbędnych do



korzystania z powyższych sieci, a także całodobowego wstępu na teren Nieruchomości celem umożliwienia dostępu do układu pomiarowo – rozliczeniowego, eksploatacji, dokonywania napraw, remontów, konserwacji, wymiany i wyprowadzenia nowych obwodów, likwidacji i demontażu urządzeń elektroenergetycznych, kontroli, przeglądów, usuwania awarii, rozbudowy, przebudowy i modernizacji drogi, przewodów i urządzeń na rzecz każdorazowych właścicieli sieci i urządzeń,-----

**w)** w przypadku obciążenia Nieruchomości Spółka zobowiązuje się przedstawić Nabywcy – najpóźniej w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności – zgodę wierzyciela hipotecznego na zbycie Przedmiotu Umowy w stanie wolnym od hipotek lub na wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych albo wyłączenie ich spod zabezpieczenia – pod warunkiem uprzedniego uregulowania przez Nabywcę całej Ceny wskazanej w niniejszym akcie; Przedmiot Umowy będzie przenoszony na Nabywcę w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych pod warunkiem zapłaty kwot Ceny wskazanych w niniejszym akcie, -----

**x)** zapewnia zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy środek ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę w postaci **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego**, na podstawie zawartej w dniu \_\_\_\_\_ roku pomiędzy Deweloperem, a ING Bank Śląski Spółką Akcyjną z siedzibą w Katowicach (KRS 0000005459, REGON 271514909, NIP 6340135475) – zwanym „**Bankiem**” Umowa otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego o numerze \_\_\_\_\_, na podstawie której Bank otworzył i prowadzi na rzecz Dewelopera mieszkaniowy rachunek powierniczy w złotych o numerze \_\_\_\_\_ (*opis umowy o prowadzenie rachunku powierniczego*); *koszty, opłaty i prowizje związane z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper*, -----

**y)** w związku z realizacją na Nieruchomości Przedsięwzięcia deweloperskiego mogą wystąpić charakterystyczne dla procesu budowlanego uciążliwości, nieuniemożliwiające korzystania z nieruchomości wspólnej zakłócenia w korzystaniu z niej ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia Nieruchomości i stosunków miejscowych, przy czym Deweloper zobowiązuje się maksymalnie minimalizować ww. uciążliwości oraz zakłócenia, tak by korzystanie z lokalu oraz nieruchomości wspólnej oddanej do korzystania było jak najbardziej komfortowe; ponadto Deweloper będzie uprawniony do utrzymywania własnych szyldów i znaków graficznych, umieszczonych na elewacji lub elementach małej architektury (w tym także na ogrodzeniu) oraz logotypu inwestycji, w sposób nie utrudniający normalnego funkcjonowania i korzystania z lokali,-----

**z)** ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, który stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, odpowiednio do wybranego środka ochrony, o którym mowa wyżej w lit. x); zaś podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na otwarty rachunek powierniczy, a w przypadku kiedy Deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek

powierniczy podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, składkę Deweloper wpłaca do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez nabywcę wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy lub przeksięgowania opłaty rezerwacyjnej na rachunek powierniczy w związku zawarciem umowy deweloperskiej, nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank prowadzący rachunek powierniczy odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera; składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. 2022 poz. 1341) oraz wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. -----

**§3. Nabywca oświadcza, że:**-----

**a) <stan cywilny/ ustrój majątkowy małżeński>.**-----

**b) zapoznał się z projektami techniczno-wykonawczymi przedmiotowej inwestycji i na tej podstawie dokonał wyboru lokalu mieszkalnego,** -----

**c) jest „Nabywcą” w rozumieniu art. 5 pkt 5) Ustawy,** -----

**d) odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku informacji prospekt informacyjny,** dotyczący Przedsięwzięcia deweloperskiego obejmujący lokal mieszkalny, będący przedmiotem niniejszej umowy wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią przed zawarciem umowy rezerwacyjnej, -----

**e) przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej został poinformowany o możliwości zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera w Łodzi, przy ulicy Targowej nr 9A z:** -----

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, -----

- aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, --

- Pozwoleniem na budowę, -----

- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata oraz----

- projektem budowlanym, -----

**f) został poinformowany przez Dewelopera, że rzut lokalu mieszkalnego stanowiący załącznik do prospektu informacyjnego przedstawia jedynie przykładową aranżację wyposażenia lokalu,**-----

**g) zobowiązuje się własnym staraniem zapewnić środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy,**-----

**h) wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości służebnościami gruntowymi lub służebnościami przesyłu, o których mowa wyżej w oświadczeniach Dewelopera i zobowiązuje się w umowie przeniesienia własności udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do ustanawiania takich służebności, z prawem do udzielenia substytucji na rzecz pełnomocnika Dewelopera,**-----

**i) zobowiązuje się w umowie przeniesienia odrębnej własności lokalu wyrazić zgodę na zawieranie i zmienianie umów o korzystanie z nieruchomości**

wspólnej w zakresie określonym powyżej, w §2 lit. p) a także udzielić Deweloperowi do czasu pozostawania przez Dewelopera współwłaścicielem nieruchomości wspólnej pełnomocnictwa do zawierania umów o podziale do korzystania z nieruchomości wspólnej z innymi nabywcami, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw, -----

j) akceptuje fakt, iż Deweloper może dokonać zmiany/przeprojektowania w budynku części powierzchni wchodzących w skład poszczególnych projektowanych lokali, w taki sposób, aby powierzchnie te utworzyły odrębne/samodzielne lokale czy też pomieszczenia przynależne lub powierzchnie te zostały włączone do już istniejących lokali lub pomieszczeń przynależnych, przy czym zmiany te nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej umowy i części nieruchomości wspólnej, -----

k) jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej zobowiązuje się ponadto:-----

- wyrazić zgodę na dokonywanie przez Dewelopera jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością wspólną, polegających na dysponowaniu nią na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane w celu zakończenia realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego i udzielić w tym zakresie pełnomocnictwa Deweloperowi, jeżeli będzie to wymagane,-----

- udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do ustalenia i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, stosownie do treści przepisów ustawy o własności lokali - w sytuacji wydania błędnego dokumentu będącego podstawą wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej, sprostowania treści dokumentu będącego podstawą wyliczenia udziałów lub w sytuacji, gdy zmieni się powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku wybudowanym na Nieruchomości, w tym złożenia związanych z tym wniosków wieczystoksięgowych, z zastrzeżeniem, iż wszelkie koszty związane z powyższym poniesie Deweloper, przy czym Deweloper będzie miał również prawo do udzielania dalszych pełnomocnictw w tym zakresie. -----

§4. Strony oświadczają, że zawarły w formie pisemnej w dniu \_\_\_\_\_ umowę rezerwacyjną, której przedmiotem było zobowiązanie dewelopera do wyłączenia z oferty sprzedaży wybranego przez nabywcę opisanego w §2 lit. o) lokalu mieszkalnego. -----

§5. Deweloper oświadcza, że **zobowiązuje się do wybudowania** zgodnie z powołanym wyżej Pozwoleniem na budowę - **wspomnianego wyżej Budynku** oraz **ustanowienia po zakończeniu budowy odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [ ]** - bez jakichkolwiek obciążeń - i **przeniesienia** na rzecz Nabywcy **własności tego lokalu** wraz z *pomieszczeniem przynależnym* oraz odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej i prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu, **opisanymi w §2 lit. p) w terminie najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2025 roku**, a Nabywca wyraża zgodę na powyższe i **zobowiązuje się nabyć** przedmiot tego aktu, za podaną niżej cenę brutto. -----

§6. Strony ustalają, że odbiór lokalu zostanie przeprowadzony zgodnie z następującą procedurą: -----

a) odbiór lokalu mieszkalnego nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotowego budynku mieszkalnego, a przed podpisaniem umowy przeniesienia, nie później niż w terminie do dnia 31 sierpnia 2025 roku, -----

b) o terminie odbioru lokalu Deweloper powiadomi Nabywcę na piśmie w terminie co najmniej 7 (siedmiu) dni przed planowanym odbiorem, -----

c) odbiór zostanie dokonany w obecności przedstawiciela Dewelopera i Nabywcy, -----

d) z odbioru, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego; w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera, -----

e) Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informacji oświadczenie o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad i jej przyczynach; jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach we wskazanym terminie, uważa się, że uznał wady, -----

f) Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu usunąć uznane wady lokalu, zaś jeżeli pomimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie może wskazać odpowiedni inny termin do ich usunięcia wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy, -----

g) jeżeli Deweloper nie usunie wad po upływie wskazanego przez niego innego terminu do ich usunięcia, o którym mowa wyżej albo w ogóle nie wskaże takiego terminu Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera, -----

h) Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru, przy czym odmowa dokonania odbioru w takim przypadku nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, -----

i) w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, odbioru stosuje się zapisy określone w lit. g)-h), z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy, -----

j) w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru; wówczas do powtórnego odbioru stosuje zapisy określone w lit. c) – h), -----

k) odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego; Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy; bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, -----

l) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa wyżej istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy, -----

ł) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, a w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera; rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

m) jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi; wówczas zapisy lit. f) - h) stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w lit f) i g), rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

**§7.1.** Strony ustalają, że cena nabycia przedmiotu tej umowy deweloperskiej, tj. cena lokalu wraz ze związanymi z nim prawami wynosi **kwotę** \_\_\_\_\_ **brutto**.-----

**2.** Strony oświadczają, że oznaczona wyżej cena brutto płatna jest przez Nabywcę przelewami na indywidualny rachunek Nabywcy, prowadzony przy otwartym rachunku powierniczym Dewelopera w Banku nr \_\_\_\_\_, za wyjątkiem uiszczonej kwoty opłaty rezerwacyjnej w związku z zawarciem umowy rezerwacyjnej w wysokości \_\_\_\_\_ zł, którą Deweloper zobowiązuje się przeksięgować w ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy na wskazany wyżej indywidualny rachunek powierniczy; w pozostałym zakresie cena płatna jest w kwotach stanowiących iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny określonej w §7 ust. 1, zgodnie z postępowaniem realizacji Inwestycji wynikającym z harmonogramu określonego w prospekcie informacyjnym tj.: -----

1) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 1, nie później niż terminie do dnia 22 stycznia 2024 roku, --

2) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 2, nie później niż terminie do dnia 29 kwietnia 2024 roku, --

3) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 3, nie później niż terminie do dnia 05 lipca 2024 roku, -----

4) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 4, nie później niż terminie do dnia 27 września 2024 roku,--

5) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 5, nie później niż terminie do dnia 18 listopada 2024 roku,--

6) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 6, nie później niż terminie do dnia 24 stycznia 2025 roku, ---

7) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 7, nie później niż terminie do dnia 04 marca 2025 roku,-----

8) tj. kwotę \_\_\_\_\_ zł w ciągu 14 dni od zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu etapu 8, nie później niż terminie do dnia 14 lipca 2025 roku, -----

przy czym terminy płatności wskazane w niniejszym ustępie będą wiążące dla Nabywcy w razie poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a w razie braku poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed upływem terminu płatności danej kwoty, wskazanego w pkt. 1)-8) powyżej, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty tej kwoty w terminie 3 dni od daty poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

Deweloper o zakończeniu realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym poprzez wysłanie wiadomości e-mail. -----

**3. Cena może ulec zmianie tylko w przypadku, gdy:-----**

- nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, -----

- nastąpią zmiany powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do jego projektowanej powierzchni.-----

**4. W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki, w ten sposób, że kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, zaś w przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) Deweloper odpowiednio obniży cenę brutto w taki sposób, że kwoty przypadające do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną pomniejszone o kwotę wynikającą z obniżenia tej stawki. -----**

W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość ceny nabycia przedmiotu umowy Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu ceny, jednak nie później niż do terminu zawarcia umowy przeniesienia własności, który to termin wskazany jest w §5 niniejszego aktu. Prawo odstąpienia wykonuje się przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń wynikających z tej umowy z księgi wieczystej (z podpisem notarialnie poświadczonym). -----

W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od tej umowy wskutek podwyższenia stawki od towarów i usług (VAT) Nabywcy nie przysługują

względem Dewelopera żadne roszczenia poza prawem do zwrotu uiszczonej już części ceny.-----

W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z powyższego prawa odstąpienia Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. -----

5. Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tego aktu w stanie deweloperskim zostanie dokonany w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa przy zastosowaniu normy PN ISO 9836:2015-12.-----

W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy ustalona na podstawie pomiaru zgodnie z w/w normą:-----

- będzie większa lub mniejsza od powierzchni lokalu wskazanej w niniejszej umowie o mniej niż 2%, cena określona w §7.1 niniejszej umowy zostanie zmieniona z uwzględnieniem cen za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego, przy czym na potrzeby tego przeliczenia Strony ustalają cenę 1 m<sup>2</sup> (jednego metra kwadratowego) powierzchni lokalu mieszkalnego na kwotę \_\_\_\_ **zł brutto**,-----

- będzie większa lub mniejsza od powierzchni lokalu wskazanej w niniejszej umowie o więcej niż 2%, Deweloper powiadomi o powyższym na piśmie Nabywcę, zaś Nabywcy będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia, jednak nie później niż do terminu zawarcia umowy przeniesienia własności, który to termin wskazany jest w §5 niniejszego aktu. Prawo odstąpienia wykonuje się przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń wynikających z tej umowy z księgi wieczystej (z podpisem notarialnie poświadczonym); jeśli w wyżej wymienionym terminie Nabywca nie złoży takiego oświadczenia woli, cena określona w §7.1 niniejszej umowy zostanie zmieniona z uwzględnieniem ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego określonej w tirecie drugim tego punktu. -----

Nabywca nie jest uprawniony do odstąpienia od umowy ani żądania obniżenia ceny określonej w §7.1 niniejszej umowy, jeśli zmiana powierzchni lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni lokalu wskazanej w niniejszej umowie jest skutkiem zmian w lokalu mieszkalnym wprowadzonych w drodze odrębnej umowy zwartej pomiędzy Nabywcą a Deweloperem w przedmiocie tzw. zmian lokatorskich zgodnie z poniższym ust.7.-----

6. Nabywca oświadcza, iż upoważnia Dewelopera do wystawienia faktur VAT na płatności związane z zakupem i eksploatacją przedmiotowego lokalu i związanymi z nim prawami bez konieczności ich podpisywania przez odbiorcę.

7. Deweloper przewiduje możliwość wprowadzenia zmian lokatorskich polegających na wykonaniu prac dodatkowych lub zamiennych w danym lokalu na życzenie Nabywcy oraz pod warunkiem możliwości ich wprowadzenia w lokalu. Zmiany lokatorskie nie mogą obejmować robót powodujących konieczność uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę. Koszt wprowadzenia zmian lokatorskich, w tym koszt dokumentacji zamiennej lub uzupełniającej oraz robót

budowlanych ponosi Nabywca. Wynagrodzenie powyższe nie jest częścią Ceny lokalu opisaną w umowie deweloperskiej i będzie świadczeniem rozliczanym pomiędzy stronami odrębnie. -----

Nabywca będzie uprawniony do zgłoszenia wniosku o wprowadzenie zmian lokatorskich wraz ze wskazaniem szczegółowo, w formie graficznej rysunku wykonanego wg zasad wykonywania rysunków technicznych, o jakiego rodzaju zmiany chodzi, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. Deweloper po zapoznaniu się z wnioskiem potwierdzi Nabywcy, czy wprowadzenie wnioskowanych zmian będzie możliwe z uwagi na stopień zaawansowania oraz charakter robót budowlanych. Jeżeli zmiany lokatorskie będą mogły być wprowadzone, Deweloper oraz Nabywca zawrą odrębną umowę na wykonanie prac opisującą szczegółowo zakres zmian lokatorskich, termin ich wykonania, wynagrodzenie Dewelopera oraz sposób zapłaty. -----

Wszelkie zmiany powierzchni lokalu będące wynikiem wprowadzonych zmian lokatorskich nie będą podstawą do odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej.-----

**§8. 1.** Strony umawiają się, że Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: -----

**a)** jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----

**b)** jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,-----

**c)** jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, --

**d)** jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej,-----

**e)** jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, -----

**f)** nieprzeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej, -----

**g)** gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,-----

**h)** 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, -----

**i)** niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, -----



**j)** nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,-----

**k)** stwierdzenia przez rzeczoznawcę wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----

**l)** jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.-----

W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 lit. a-e) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----

W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 lit. f) przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120- (stu dwudziesto-) dniowy termin na przeniesienie prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, przy czym Deweloper zapłaci wówczas Nabywcy karę umowną w wysokości 2% (dwa procent) ogólnej ceny brutto określonej w niniejszej umowie.-----

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 lit. h) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.-----

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i) 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.-----

**2.** Strony umawiają się, że Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:-----

**a)** niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokościach, określonych w §7 niniejszej umowy deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-

**b)** niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo odrębnej własności tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

W przypadku, o którym mowa wyżej w lit. b) Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, przy czym Nabywca zapłaci wówczas Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% (dwa procent) ogólnej ceny brutto określonej w niniejszej umowie.-----

**3.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie

własności lokalu mieszkalnego złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w razie odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach o których mowa powyżej w ust.2 Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu. -----

4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera lub Nabywcę, w przypadkach o którym mowa w §8 ust. 1 i ust. 2 Nabywcy zostaną zwrócone już wpłacone środki. Bank wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie prawa, dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej drugiej stronie i dyspozycji nabywcy w zakresie przypadających mu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym; pozostałe środki (uprzednio wypłacone z rachunku powierniczego) zwraca Nabywcy Deweloper niezwłocznie, nie później niż w ciągu 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu Nabywcy lub odstąpienia przez Dewelopera. -----

5. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż w przypadkach wskazanych w §8 ust. 1 i ust. 2 o podziale wpłaconych przez nabywcę środków decyduje porozumienie zawarte przez Strony; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu porozumienia. -----

6. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w §8 ust. 1 niniejszej umowy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. --

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej; w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Funduszu, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez Nabywcę od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w §8 ust. 1 lit. a) -k) niniejszej umowy i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków w terminie określonym wyżej w §8 ust. 6 niniejszej umowy, środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat Nabywcy dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w §8 ust. 1 lit. l) niniejszej umowy, środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat Nabywcy dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

**§9.** Strony ustalają, że wydanie i odbiór przez strony przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpią w terminie uzgodnionym przez Strony, niezwłocznie po dokonaniu odbioru lokalu, sporządzeniu protokołu odbioru lokalu, jednak nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania aktu notarialnego - umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu. -----

Od dnia wydania w posiadanie Nabywcy przedmiotu niniejszego aktu ponosić będzie on koszty związane z jego utrzymaniem. -----

Ponadto Strony ustalają, iż prace dodatkowe oraz wykończenie lokalu dokonane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być przeprowadzone w budynku przy zachowaniu należytej staranności, przy zachowaniu dbałości o stan nieruchomości wspólnej, takich jak klatek schodowych, wind, zaś wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej (m.in. klatek schodowych, wind), które powstały w wyniku wykonania robót wykończeniowych przez Nabywcę we własnym zakresie lub powstałe w trakcie przeprowadzki do lokalu zostaną w pełni przez niego pokryte. -----

Do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi. -----

**§10.** Strony oświadczają, że Nabywca ma prawo przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na osobę trzecią pod warunkiem wyrażenia przez Dewelopera uprzedniej zgody na powyższe w formie aktu notarialnego. Powyższy warunek nie dotyczy przeniesienia praw z tej umowy na bank kredytujący Nabywcę na nabycie przedmiotu tej umowy. -----

**§11.1.** Strony postanawiają, iż powiadomienia związane z wykonaniem umowy będą dokonywane za pokwitowaniem przez drugą stronę lub listem poleconym na adresy niżej podane jako adres do korespondencji lub pocztą elektroniczną na adres poczty elektronicznej podany poniżej, przy czym jeśli umowa lub przepisy prawa przewidują formę pisemną lub inną szczególną formę dla dokonania czynności związanej z wykonaniem umowy, powiadomienia takie będą dokonywane za pokwitowaniem przez drugą Stronę lub listem poleconym na adres podany do korespondencji. -----

Jako adres do korespondencji Deweloper podaje: e-mail: [biuro@apartamentydebowa.pl](mailto:biuro@apartamentydebowa.pl) oraz 90-042 Łódź, ulica Targowa nr 9A. -----

Jako adres do korespondencji Nabywca podaje: e-mail: \_\_\_\_\_  
oraz \_\_\_\_\_. -----

Nabywca wyraża zgodę na komunikację drogą elektroniczną na adres e-mail podany powyżej. -----

Deweloper i Nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się o każdej zmianie adresu, a ponadto zmiana adresu nie stanowi zmiany niniejszej umowy deweloperskiej i nie wymaga zawarcia aneksu. -----

2. Nabywca oświadcza ponadto, że wyraża zgodę na gromadzenie, przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera i ING Bank Śląski S.A. oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do prawidłowej realizacji umowy deweloperskiej, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000). Nabywca ma prawo wglądu do bazy danych, o której

mowa w zdaniu poprzedzającym w celu uzupełniania, zmieniania lub aktualizacji swoich danych osobowych. -----

**§12.** Koszty tego aktu ponoszą strony - po połowie, zaś koszty aktu notarialnego - umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu ponosić będzie Nabywca. Wypisy wydawać należy stronom - bez ograniczeń. ---

**§13.** Zwrócono stronom uwagę na treść przepisów kodeksu cywilnego, w tym w szczególności art. 64 oraz art. 1047 kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 626<sup>4</sup> 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, a ponadto poinformowano o treści przepisów Ustawy oraz iż, zgodnie z art.13 ust.1 i ust.2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku o fakcie, okresie i zasadach przetwarzania oraz przechowywania danych osobowych przez administratora danych osobowych, to jest notariuszy prowadzących tutejszą Kancelarię Notarialną i informacje te stawający przyjmują do wiadomości. -----

**§14.** Nabywca żąda, aby czyniący notariusz na podstawie umowy objętej tym aktem dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr **LD1M/00142703/9** (po uprzednim połączeniu w tej księdze nieruchomości, objętych dotychczas księgami wieczystymi nr nr LD1M/00335080/5 i LD1M/00142703/9) roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr **█** i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Nabywcy.-----

**§15.** P o b r a n o:-----