

AKT NOTARIALNY

Dnia * -----

roku dwa tysiące dwudziestego szóstego/*2026/ -----

*przed notariuszem **Olgą Grajewską**, mającą siedzibę kancelarii notarialnej w Teresinie przy ulicy

1 Maja nr 3, w jej kancelarii, stawili się: -----

*przed zastępcą notarialnym **Katarzyną Burczyńską**, zastępcą notariusza **Olgi Grajewskiej**, mającej siedzibę kancelarii w Teresinie przy ulicy 1 Maja nr 3, w kancelarii notariusza, stawili się: -

1/ ******, syn ******, zamieszkały pod adresem: ******, legitymujący się dowodem osobistym oznaczonym seria i numerem ******, z terminem ważności do dnia ****** roku (PESEL ******), -----

2/ **Żaneta Buczek**, córka Adama i Elżbiety , zamieszkała pod adresem: 96-500 Sochaczew, Aleja 600-lecia nr 27 m. 17, legitymująca się dowodem osobistym oznaczonym seria i numerem DHJ 341786, z terminem ważności do dnia 26 lutego 2034 roku (PESEL 85042109906), -----

działając*y w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim** (adres: Andrzejów Duranowski nr 17; 96-500 Sochaczew), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001034616 (REGON: 525233798, NIP: 8371876759), -----

– na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego przed czyniącą notariusz dnia 6 maja 2026 roku (Rep. A nr 2348/2026), -----

– które to pełnomocnictwo – według oświadczenia Stawające*go – do dnia dzisiejszego nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione, -----

– stosownie do wydruku komputerowego aktualnej informacji odpowiadającej – na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 869 z późn. zm.) – odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego

Rejestru Sądowego pobranego ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości dnia * 2026 roku,-----

- spółka pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim zwana będzie w dalszej części aktu także „**Deweloperem**” bądź „**Spółką**”,-----
- adres do korespondencji Spółki: **,-----
- ** zwan*y będzie w dalszej części aktu także „**Reprezentantem Spółki**”,--

2/ **aaa**, syn * i *, **według oświadczenia ***, zamieszkały pod adresem: **, legitymujący się dowodem osobistym oznaczonym seria i numerem *, z terminem ważności do dnia * (PESEL_1)-----
oraz jego żona,-----

3/ **bbb**, córka * i *, **według oświadczenia ***, zamieszkała pod adresem: **, legitymująca się dowodem osobistym oznaczonym seria i numerem *, z terminem ważności do dnia * (PESEL_2),-----
- *zwani/*y w dalszej części aktu także „**Nabywcą**”,-----
- *adres do korespondencji Nabywcy: *.-----

Tożsamość Stawających ***notariusz** stwierdziła na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy ich nazwiskach, zaś pozostałe dane na podstawie oświadczeń Stawających.-----

Stawający zapewniają, iż nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia. -----

Nabywca oświadcza, że nie dokonał, jak i również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 274), co *notariusz zweryfikowała w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

oraz

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§ 1. 1. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że spółka pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której **Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych** prowadzi księgę wieczystą numer **PL1O/00016887/0**.-----

Nieruchomość ta położona jest w Teresinie (obręb 0026, Teresin Gaj), w gminie Teresin, w powiecie sochaczewskim, w województwie mazowieckim i stanowi działkę nr **89/25** (id działki: 142808_2.0026.89/25) o obszarze 0,8350 ha (ośmiu tysięcy trzystu pięćdziesięciu metrów kwadratowych), której sposób korzystania został oznaczony jako tereny przemysłowe (symbol: „Ba”) [„**Prawo Użytkowania Wieczystego**”].-----

Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że:-----

- 1) w dziale I-O księgi wieczystej numer PL1O/00016887/0 ujawniono informacje zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków,-----
- 2) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej ujawniono:-----
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści „każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu działki gruntu nr 89/25 przysługuje nieodpłatnie i na czas nieoznaczony prawo przejścia i przejazdu przez działkę gruntu nr 89/28” (numer księgi wieczystej: PL1O/00046379/5),-----
 - informację o sposobie korzystania z nieruchomości o treści: „grunt w użytkowaniu wieczystym” oraz informację o okresie użytkowania „2089-12-05”,-----
- 3) w dziale II powołanej księgi wieczystej:-----
 - jako właściciela – Skarb Państwa,-----
 - jako użytkownika wieczystego – ujawniono spółkę pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,-----
- 4) w dziale III powołanej księgi wieczystej ujawniono:***-----
- 5) w dziale IV powołanej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma.-----

Do aktu niniejszego załączono samodzielnie wydrukowany dokument – wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 341) – posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, stanowiący odpis zwykły księgi wieczystej numer PL1O/00016887/0 według stanu na dzień * 2026 roku, o godzinie * (sygnatura wniosku: EUKW/*/*/2026), z treści którego wynika, że Reprezentant Spółki złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu.-----

2. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że:-----

- 1) Prawo Użytkowania Wieczystego Spółka nabyła na podstawie sporządzonych przed Jolaną Teresą Demczyszyn-Stachowską dnia 30 września 2025 roku:-----
 - warunkowej umowy sprzedaży (Rep. A nr 5007/2025),-----
 - umowy przeniesienia własności (Rep. A nr 5014/2025),-----
- 2) ujawnione w dziale III księgi wieczystej numer PL1O/00016887/0: -----
 - ****wzmianki o wnioskach dotyczą wpisu praw i roszczeń lub ich wykreśleń nie dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, wynikających z zawieranych przez Spółkę umów deweloperskich, zobowiązujących oraz przedwstępnych, -----**
 - ****prawa i roszczenia nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-----**
- 3) działka nr 89/25 ma zapewniony: -----
 - bezpośredni dostęp do drogi publicznej od Alei XX-Lecia oraz ulicy Sportowej,-----
 - dostęp do drogi publicznej – od ulicy Guzowskiej – poprzez ustanowioną służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 89/28, -----
- 4) nie toczą się żadne spory z właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub osobami władającymi sąsiadującymi lub przyległymi nieruchomościami, które dotyczyłyby granic, emisji lub służebności, praw lub dostępu bądź innych praw związanych z działką nr 89/25,--
- 5) działka nr 89/25 położona jest na terenie, który jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o przeznaczeniu innym niż rolne, -----
- 6) Prawo Użytkowania Wieczystego nie jest obciążone żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu,-----
- 7) działka nr 89/25 nie jest przedmiotem umów dzierżawy, użyczenia ani najmu,-----
- 8) nie zostały zawarte żadne umowy z osobami trzecimi ani nie zostały złożone żadne oświadczenia, na mocy których osoby trzecie nabyłyby jakiegokolwiek prawa lub roszczenia uniemożliwiające bądź utrudniające realizację uprawnień wynikających z niniejszej umowy.---

§ 2. 1. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki –

oświadcza, że:-----

- 1) dnia 4 lutego 2026 roku została wydana z upoważnienia Starosty Sochaczewskiego decyzja nr 46.2026 na rzecz Spółki, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu działki nr 89/25 i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielająca Spółce pozwolenia na budowę zespołu budynków obejmujących budowę: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej (Etap I), budynku mieszkalnego

- wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej (Etap II), budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej (Etap III) oraz budynku usługowego (Etap IV) wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu i zewnętrzną doziemną oraz wewnętrzną instalacją gazową; wskazana decyzja nr 46.2026 jest ostateczna, -----
- 2) na oddanej w użytkowanie wieczyste działce nr 89/25 Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie – w rozumieniu art. 5 pkt 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz.U z 2024 r. poz. 695) [„**Ustawa**”] – pod nazwą: „Osiedle przy Sportowej” [„**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”], -----
- 3) częściami Przedsięwzięcia Deweloperskiego są cztery etapy inwestycji, polegające na budowie na działce nr 89/25:-----
- a) sześciokondygnacyjnego (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej, oznaczonego numerem budowlanym B1 – „Etap I” (Zadanie Inwestycyjne nr 2), o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej budynku 3.948,58 m², w którym – zgodnie z projektem budowlanym – przewidywanych jest 60 (sześćdziesiąt) samodzielnych lokali mieszkalnych oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny, stanowiący garaż podziemny (hala garażowa), -----
- b) sześciokondygnacyjnego (pięć kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej, oznaczonego numerem budowlanym B2 – „Etap II” (Zadanie Inwestycyjne nr 2), o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej budynku 3.948,58 m², w którym – zgodnie z projektem budowlanym – przewidywanych jest 45 (czterdzieści pięć) samodzielnych lokali mieszkalnych oraz 16 (szesnaście) samodzielnych lokali niemieszkalnych, w tym 1 (jeden) lokal niemieszkalny, stanowiący garaż podziemny (hala garażowa), -----
- c) **pięciokondygnacyjnego** (cztery kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna) **budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej**, oznaczonego numerem budowlanym **B3 „Etap III” (Zadanie Inwestycyjne nr 1)**, o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej budynku 1.896,19 m², w którym – zgodnie z projektem budowlanym – przewidywane są 32 (trzydzieści dwa) samodzielne lokale mieszkalne oraz

- 1 (jeden) lokal niemieszkalny, stanowiący garaż podziemny (hala garażowa),-----
- d) jednokondygnacyjnego budynku usługowego oznaczonego numerem budowlanym B4 „Etap IV” (Zadanie Inwestycyjne nr 2), o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej nadziemnej budynku 96,50 m², w którym – zgodnie z projektem budowlanym – przewidywane są 2 (dwa) samodzielne lokale niemieszkalne;-----
 budynki oznaczone numerami budowlanymi **B1, B2, B3 i B4**, utworzą jedną nieruchomość wspólną,-----
- 4) na działce nr 89/25, w ramach Etapu III, znajdować się będzie 17 (siedemnaście) zewnętrznych, naziemnych miejsc postojowych przeznaczonych do korzystania – na zasadach wyłączności – przez właścicieli lokali, którym takie uprawnienie – w wyniku odpłatnego nabycia – zostanie przyznane przez Dewelopera; w ramach 17 (siedemnastu) zewnętrznych, naziemnych miejsc postojowych znajdować się będzie 1 (jedno) miejsce dla osób niepełnosprawnych,-----
- 5) w Budynku B3 znajdować się będzie:-----
 – 1 (jeden) samodzielny lokal niemieszkalny, stanowiący jednopiętrowy garaż podziemny (hala garażowa), na pierwszej kondygnacji podziemnej,-----
 – 8 (osiem) komórek lokatorskich, po 2 (dwie) komórki lokatorskie na każdej z naziemnych kondygnacji, które będą stanowiły pomieszczenia przynależne do lokali,-----
- 6) z częścią lokali usytuowanych na parterze budynku B2 związane będzie uprawnienie do nieodpłatnego korzystania – na zasadach wyłączności – z ogródków przylegających do tych lokali,-----
- 7) rozpoczęcie prac budowlanych Budynku B3 w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 1 nastąpiło dnia 12 marca 2026 roku, zaś zakończenie prac budowlanych Budynku nr B3 nastąpi w terminie do dnia 29 lutego 2028 roku,-----
- 8) poszczególne etapy oraz procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Zadania Inwestycyjnego nr 1 zostały wskazane w harmonogramie określonym w prospekcie informacyjnym. -----
- 2. Przy akcie niniejszym okazano:-----**
- 1) **odpis decyzji nr 46.2026** wydanej z upoważnienia Starosty Sochaczewskiego dnia 4 lutego 2026 roku (znak: AB.6740.833.2025.IK), z której wynika między innymi, że zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono spółce pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim pozwolenia na budowę, obejmującego budowę zespołu

budynków: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej – ETAP I, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej – ETAP II, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej – ETAP III oraz budynku usługowego – ETAP IV wraz z infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, i zewnętrzną doziemną oraz wewnętrzną instalacją gazową, na terenie działki nr ew. 89/25 w obrębie ewidencyjnym 0026 Teresin Gaj, w jednostce ewidencyjnej 142808_2 gmina Teresin, kategoria obiektu XIII, XVII,-----

- 2) **wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej** wydane przez Starostę Sochaczewskiego dnia 6 i 9 marca 2026 roku (nr kancelaryjny: GN.6621.2.549.2026), z których wynika, że: -----
 - a) działka nr 89/25 (id działki: 142808_2.0026.89/25) położona jest w obrębie 0026 Teresin Gaj, w gminie Teresin, w powiecie sochaczewskim, w województwie mazowieckim, -----
 - b) obszar działki nr 89/25 – której sposób korzystania został oznaczony jako tereny przemysłowe (symbol: Ba^o) – wynosi 0,8350 ha (osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt metrów kwadratowych), -----
 - c) jako właściciela nieruchomości – w ewidencji gruntów i budynków – ujawniono Skarb Państwa, zaś jako użytkownika wieczystego spółkę pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim, -----
 - d) na dokumencie zamieszczono adnotację, iż jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, -----
- 3) **wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z wyrysem** wydany z upoważnienia Wójta Gminy Teresin dnia 13 marca 2026 roku (GP.6727.134.2026), z treści którego wynika, że zgodnie z uchwałą Rady Gminy Teresin Nr XIII/88/2025 z dnia 31 marca 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 kwietnia 2025 roku, poz. 4325 przeznaczenie działki nr 89/25, obręb Teresin Gaj to tereny zabudowy wielorodzinnej lub usług „MW/U”, -----
- 4) **zaświadczenie** wydane z upoważnienia Wójta Gminy Teresin dnia 13 marca 2026 roku (znak: GP.6727.133.2026), z treści którego wynika, że w odniesieniu do terenu działki nr 89/25, położonej w obrębie ewidencyjnym Teresin-Gaj, w gminie Teresin, Rada Gminy Teresin nie podjęła uchwały wyznaczającej obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany, o

którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 278), a także uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 ust. 1 powyższej ustawy.-----

§ 3. 1. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że:-----

- 1) Spółka nie zalega z jakimikolwiek świadczeniami na rzecz Skarbu Państwa, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Gminy, -----
- 2) Spółka nie ma zobowiązań skutkujących powstaniem hipoteki przymusowej ani innych zobowiązań, do których stosuje się przepisy rozdziału 15 działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 111),-----
- 3) w stosunku do Spółki nie wszczęto postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego ani nie zachodzą przesłanki do ich wszczęcia, nadto Spółka nie złożyła wniosku o otwarcie postępowania naprawczego ani nie została otwarta likwidacja Spółki,-----
- 4) Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 775), niekorzystającym ze zwolnienia z tego podatku, zaś przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością (zdefiniowanego w dalszej części niniejszego aktu notarialnego) jest opodatkowane podatkiem od towarów i usług,-----
- 5) stosownie do § 18 ust. 1 pkt 15 umowy Spółki uchwały wspólników wymaga zbycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.-----

2. Przy akcie niniejszym okazano:-----

- 1) **wypis** aktu notarialnego obejmującego tekst jednolity umowy Spółki, sporządzonego w Kancelarii Jolanty Teresy Demczyszyn-Stachowskiej – Notariusza w Sochaczewie dnia 27 marca 2025 roku (Rep. A nr. 1807/2025), z treści której wynika, że Reprezentant Spółki złożył oświadczenia zgodne z treścią tego dokumentu,-----
- 2) **odpis uchwały** nr 1 z dnia 25 marca 2026 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim w sprawie wyrażenia zgody na zbywanie przez Spółkę nieruchomości lokalowych oraz dokonywanie podziałów nieruchomości wspólnej do korzystania, z treści której wynika, że wspólnicy Spółki wyrazili zgodę na:-----
– zbywanie przez Spółkę nieruchomości lokalowych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą: „Osiedle przy Sportowej”,-----

- dokonywanie podziałów do korzystania nieruchomości wspólnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą: „Osiedle przy Sportowej”.

§ 4. 1. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że:-----

- 1) na **KNL** kondygnacji nadziemnej Budynku **B3** zostanie wybudowany samodzielny lokal mieszkalny numer **NRL**, składający się z **SLK** o projektowanej powierzchni * m² (* metrów kwadratowych) oraz komórki lokatorskiej nr * o projektowanej powierzchni użytkowej * m² (* metrów kwadratowych) [„Komórka Lokatorska”], to jest o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej lokalu i komórki lokatorskiej **PUL** m² (* metrów kwadratowych), *a do lokalu przylegać będzie balkon o powierzchni * m² [„Lokal”];-----
- 2) z Lokalem związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą będzie stanowiło prawo własności nieruchomości (opisane w § 1 prawo użytkowania wieczystego gruntu – stosownie do art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 900, przekształci się w prawo własności gruntu z dniem oddania Budynku B3 do użytkowania) oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w tym między innymi: ----
 - a) dachy, ściany nośne, ciągi komunikacyjne, szyby windowe, niebędące samodzielnymi lokalami pomieszczenia techniczne i pomieszczenia, z których korzystać będzie zarząd lub zarządca wspólnoty mieszkaniowej oraz podmioty z nimi współpracujące,-----
 - b) usytuowane na terenie działki nr 89/25 tereny zielone, infrastruktura techniczna, elementy zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz wewnętrzne drogi dojazdowe i ciągi komunikacyjne,-----
- 3) z udziałem w nieruchomości wspólnej związane będzie uprawnienie do korzystania – na zasadach wyłączności – z zewnętrznego, naziemnego miejsca postojowego oznaczonego nr **ZMP**, zwanego dalej „**Zewnętrznym Miejscem Postojowym**”, którego usytuowanie zostało przedstawione w Załączniku nr 4 do niniejszej umowy,-----
- 4) na pierwszej kondygnacji podziemnej Budynku B3 zostanie wybudowany samodzielny lokal niemieszkalny, składający się z hali garażowej, o projektowanej powierzchni użytkowej * m² (* metrów kwadratowych), obejmujący 16 (szesnaście) wewnętrznych miejsc postojowych, zwany dalej „**Lokalem Garażowym**”, w którym znajdować się będzie m.in. miejsce postojowe oznaczone numerem **NRG**, zwane dalej „**Wewnętrznym Miejscem Postojowym**”, z którego – z wyłączeniem innych współwłaścicieli Lokalu Garażowego –

korzystać będzie Nabywca (*quoad usum*) i którego usytuowanie zostało przedstawione na Załączniku nr 5 do niniejszej umowy;-----

przedmioty (prawa) wymienione w niniejszym ust. 1 zwane będą dalej „**Przedmiotem Umowy**”. -----

2. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że: -----

- 1) Przedsięwzięcie Deweloperskie zostanie wykonane zgodnie ze standardem prac wykończeniowych, określonym w Prospekcie Informacyjnym,-----
- 2) pomiar powierzchni użytkowej Lokalu zostanie dokonany – na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836: 1997 – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.-----

§ 5. 1. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy, w tym w szczególności z: -
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla oddanej w użytkowanie wieczystej działki nr 89/25, -----
 - b) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, -----
 - c) pozwoleniem na budowę wydanym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - d) sprawozdaniem finansowym Spółki, -----
 - e) projektem budowlanym,-----
- 2) zapoznał się: -----
 - a) z koncepcją architektoniczną, -----
 - b) planem zagospodarowania terenu inwestycji, -----
 - c) usytuowaniem **Zewnętrznego Miejsca Postojowego, Wewnętrznego Miejsca Postojowego w Lokalu Garażowym, Komórki Lokatorskiej**-----
 - d) ze standardem prac wykończeniowych,-----
 i akceptuje przedstawione rozwiązania.-----

2. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) otrzymał od Dewelopera, nieodpłatnie prospekt informacyjny wraz z załącznikami dotyczącymi Przedsięwzięcia Deweloperskiego w czasie umożliwiającym zapoznanie się z treścią powołanych dokumentów przed zawarciem niniejszej umowy, -----
- 2) zapoznał się z treścią powołanych w pkt 1 dokumentów, -----

3) wyraża zgodę na obciążenie Prawa Użytkowania Wieczystego (albo prawa własności opisanej w § 1 nieruchomości, po przekształceniu w prawo własności gruntu z dniem oddania Budynku B3 do użytkowania) służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu i prawami użytkowania oraz hipotekami na rzecz banku finansującego realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

3. Nadto Nabywca oświadcza, że wszystkie właściwości Przedmiotu Umowy wskazane w niniejszej Umowie oraz w załącznikach do niej są jedynymi właściwościami, o których zapewniał go Deweloper oraz że zamierza wykorzystywać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, to jest na cele mieszkalne, a części nieruchomości wspólnej przeznaczone do jego wyłącznego korzystania zgodnie z ich przeznaczeniem. -----

3. Nabywca oświadcza, że:-----

- jest świadomy, że Zewnętrzne Miejsce Postojowe jest oznaczone jako miejsce przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami prawa oraz projektem inwestycji, -----
- przyjmuje do wiadomości, że ww. miejsce, zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi dla miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, podlega innym wymiarom i sposobowi oznakowania, -----
- świadomie decyduje się na nabycie ww. miejsca i akceptuje wszelkie ograniczenia wynikające z jego przeznaczenia i oznakowania, w szczególności ewentualne obowiązki wynikające z przepisów prawa powszechnie obowiązującego dotyczących korzystania z miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, -----
- zobowiązuje się do korzystania z ww. miejsca w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami prawa, a także będzie ponosił pełną odpowiedzialność za skutki jego użytkowania,-----
- zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Dewelopera w związku z faktem, że ww. miejsce zostało oznaczone jako miejsce dla osób niepełnosprawnych oraz w związku z ewentualnymi konsekwencjami prawnymi wynikającymi z korzystania z niego przez osobę nieuprawnioną, -
- powyższe kwestie zostały mu w pełni wyjaśnione przez Dewelopera i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. -----

§ 6. Strony zgodnie oświadczenia, iż nie nastąpiły zmiany w treści prospektu informacyjnego ani jego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz załącznikami a zawarciem niniejszej umowy, *za wyjątkiem zmian, które zostały wpisane kursywą i podkreślone, na które to zmiany Nabywca wyraża zgodę. -----

§ 7. 1. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 6 Ustawy, dnia 6 maja 2026 roku Deweloper [„**Powiernik**”] zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Sochaczewie z siedzibą w Sochaczewie (KRS: 0000166084, REGON 000509353) [„**Bank Prowadzący Rachunek**”] umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego 5/2026/S [„**Umowa Rachunku Powierniczego**”].-----

Przy akcie niniejszym okazano odpis Umowy Rachunku Powierniczego, z której wynika między innymi, że:-----

- 1) umowa została zawarta w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Powierzających na podstawie umów zawieranych w formie aktów notarialnych pomiędzy Powiernikiem a Nabywcą [„**Powierzającym**”],-----
- 2) Bank Prowadzący Rachunek otworzył na rzecz Powiernika otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 21 9283 0006 0000 3020 2000 0040, w walucie PLN [„**OMRP**”], na którym Bank Prowadzący Rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywanych odrębnie dla każdego Powierzającego oraz otwiera powiązane z OMRP ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla każdego Powierzającego, -----
- 3) Bank Prowadzący Rachunek zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na OMRP oraz do realizacji dyspozycji Powiernika w zakresie wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku Prowadzącym Rachunek lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym w przypadkach określonych w Umowie Rachunku Powierniczego, -----
- 4) Powiernik w treści umowy przyporządkowuje każdemu Powierzającemu ewidencyjny numer OMRP określony w Wykazie ewidencyjnych OMRP; ewidencyjny numer OMRP jest indywidualny i może być wykorzystany wyłącznie do jednej umowy zawartej z Powierzającym,
- 5) Powiernik jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny [„**DFG**”]; wysokość składki na DFG dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego wynosi 0,45%, -----
- 6) Powiernik wyraził zgodę, a Bank Prowadzący Rachunek zobowiązał się do monitorowania wpłat dokonywanych na OMRP, wyliczenia wysokości należnej składki z rachunku Powiernika nr 55 9283 0006 0000 3020 2000 0010 w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na OMRP przez Powierzającego lub przez Powiernika w przypadku opłaty rezerwacyjnej i nie

później niż przed wypłatą środków na rzecz Powiernika oraz do jej zaksięgowania na ewidencyjnym rachunku składki przyporządkowanego do Powierzającego dokonującego wpłaty; składka na DFG nie podlega zwrotowi, -----

- 7) Powiernik zobowiązany jest zawiadomić Bank o zakończeniu każdego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego poprzez złożenie zawiadomienia o zakończeniu etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z dyspozycją wypłaty oraz dokumentów wskazanych na liście dokumentów do przeprowadzenia kontroli inwestycji wykonania poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
- 8) Bank Prowadzący Rachunek w terminie 15 dni roboczych od dnia otrzymania od Powiernika wszystkich dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego dokonuje kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

2. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że dla Nabywcy został wygenerowany ewidencyjny numer OMRP określony w Wykazie ewidencyjnych OMRP – do dokonywania wpłat oraz wykorzystywany do ewidencji wpłat i wypłat wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej – o numerze **WRP [„Rachunek Techniczny”]**. -----

§ 8. 1. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oraz * oświadcza, że na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 Ustawy zawierają umowę deweloperską [„**Umowa Deweloperska**”], na mocy której:-----

- 1) spółka pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim zobowiązuje się do: -----
- a) wybudowania na oddanej obecnie w użytkowanie wieczyste działce nr 89/25 Budynku B3,-----
- b) ustanowienia – po zakończeniu Zadania Inwestycyjnego nr 1 – odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu oraz -----
do przeniesienia własności Lokalu wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu – w stanie wolnym od wszelkich długów, praw i roszczeń osób trzecich – na rzecz *, -----
zaś -----
- 2) ** zobowiązuje*ą się do:-----
- a) ustanowienia odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu, nabycia własności Lokalu wraz z prawami związanymi z własnością Lokalu oraz
- b) zapłacenia ceny wskazanej w § 13 ust. 1 [„**Cena**”]. -----

*** i *** małżonkowie **** oświadczają, iż nabycia dokonają na zasadach wspólności ustawowej.-----

2. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oraz * oświadczają, że na podstawie art. 2 ust. 2 pkt 3 Ustawy zawierają umowę przedwstępną sprzedaży [„**Umowa Przedwstępna**”], na mocy której:-----

1) spółka pod firmą: Teresin Forest Estates spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Andrzejowie Duranowskim zobowiązuje się do:-----

a) wybudowania na oddanej obecnie w użytkowanie wieczyste działce nr 89/25 Budynku B3,

b) ustanowienia odrębnej własności Lokalu Garażowego,-----

c) sprzedaży udziału – wynoszącego 1/16 część – we współwłasności Lokalu Garażowego wraz z prawami związanymi ze współwłasnością Lokalu Garażowego – w stanie wolnym od wszelkich długów, praw i roszczeń osób trzecich – na rzecz *,-----
zaś,-----

2) ** zobowiązuje*ą się do:-----

a) nabycia (na podstawie umowy sprzedaży) udziału – wynoszącego 1/16 część – we współwłasności Lokalu Garażowego wraz z prawami związanymi ze współwłasnością Lokalu Garażowego,-----

b) zapłacenia ceny wskazanej w § 13 ust. 1.-----

*** i *** małżonkowie **** oświadczają, iż nabycia dokonają na zasadach wspólności ustawowej.-----

3. Wskazane w ust. 1 i ust. 2 ceny zwane będą w dalszej części aktu także „**Cena**”.-----

§ 9. 1. Strony zgodnie ustalają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności tego Lokalu w wykonaniu Umowy Deweloperskiej oraz umowa sprzedaży ułamkowej części własności Lokalu Garażowego, zwana dalej „**Umową Przeniesienia Własności**”, zostanie zawarta:-----

1) w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od spełnienia się ostatniej z następujących przesłanek:----

a) wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku B3,-----

b) wydania zaświadczenia o samodzielności Lokalu,-----

c) wydania wypisu z rejestru (kartoteki) lokali dla Lokalu,-----

d) zapłaty Ceny przez Nabywcę,-----

e) odbioru Przedmiotu Umowy przez Nabywcę,-----

2) jednakże nie później niż w terminie do dnia 29 lutego 2028 roku.-----

2. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oświadcza, że Deweloper poinformuje Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. -----

3. Strony zgodnie oświadczają, że jeżeli do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności nie dojdzie z powodu rozwiązania – na wniosek Nabywcy – niniejszej umowy przez Strony – wówczas Nabywca – stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 14 Ustawy – zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 0,50% wartości wpłaconych zgodnie z opisaniem w § 13 ust. 4 harmonogramem płatności. -----

§ 10. Strony zgodnie oświadczają, że w treści Umowy Przeniesienia Własności zostanie ustalona wielkość udziału – związanego z własnością Lokalu – w nieruchomości wspólnej. -----

Strony zgodnie ustalają, że udział właściciela Lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiadać będzie – stosownie do art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali (tj. Dz.U z 2026 r. poz. 232) – stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w budynkach wybudowanych na działce nr 89/25.

§ 11. 1. Reprezentant Spółki – w imieniu Spółki – oraz Nabywca oświadczają, że zobowiązują się w treści Umowy Przeniesienia Własności dokonać – stosownie do art. 206 i art. 221 Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071) – podziału nieruchomości wspólnej do korzystania (*quoad usum*) w ten sposób, że każdoczesny: -----

1) właściciel Lokalu korzystać będzie – na zasadach wyłączności – z Zewnętrznego Miejsca Postojowego, -----

2) współwłaściciel Lokalu Garażowego korzystać będzie – na zasadach wyłączności – z Wewnętrznego Miejsca Postojowego w Lokalu Garażowym.-----

2. Strony zgodnie oświadczają, że każdoczesny:-----

1) właściciel Lokalu, któremu przysługuje prawo do korzystania z Zewnętrznego Miejsca Postojowego,-----,

2) współwłaściciel Lokalu Garażowego, któremu przysługuje prawo do korzystania z Wewnętrznego Miejsca Postojowego w Lokalu Garażowym, -----

zobowiązany będzie do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z przysługującym jemu miejscem postojowym. -----

3. Strony oświadczają, że podział nieruchomości wspólnej do korzystania zostanie dokonany na czas nieoznaczony. -----

4. Nabywca zobowiązuje się – w treści Umowy Przeniesienia Własności – do wyrażenia

zgody na zawieranie przez Dewelopera z innymi nabywcami lokali umów o podział do korzystania, na podstawie których:-----

- 1) właściciele – wskazanych przez Dewelopera – lokali mieszkalnych uprawnieni będą do nieodpłatnego korzystania – na zasadach wyłączności – z zewnętrznych miejsc postojowych, znajdujących się na działce nr 89/25, -----
- 2) współwłaściciele Lokalu Garażowego uprawnieni będą do nieodpłatnego korzystania – na zasadach wyłączności – z wewnętrznych miejsc postojowych w hali garażowej.-----

§ 12. Strony zgodnie ustalają, że integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki, przy czym:-----

- 1) Załącznik nr 1 obejmuje „Prospekt informacyjny obejmujący wzór umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży”,-----
- 2) Załącznik nr 2 obejmuje „Plan zagospodarowania terenu”,-----
- 3) Załącznik nr 3 obejmuje „Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego”,-----
- 4) Załącznik nr 4 obejmuje „Usytuowanie Zewnętrznego Miejsca Postojowego”,-----
- 5) Załącznik nr 5 obejmuje „Usytuowanie Wewnętrznego Miejsca Postojowego w Lokalu Garażowym”.-----

§ 13. 1. Cena wynosi * (***) złotych. -----

2. Na Cenę składa się: -----

- 1) wartość lokalu **NRL** wraz z wartością udziału w nieruchomości wspólnej w łącznej kwocie * (*) złotych,-----
- 2) wartość Komórki Lokatorskiej w kwocie * (*) złotych,-----
- 3) wartość uprawnienia do korzystania z Zewnętrznego Miejsca Postojowego w kwocie * (*) złotych,-----
- 4) wartość udziału – wynoszącego 1/16 część – we współwłasności Lokalu Garażowego wraz z wartością udziału w nieruchomości wspólnej oraz wartością uprawnienia do korzystania z Wewnętrznego Miejsca Postojowego w łącznej kwocie * (*) złotych. -----

3. Cena obejmuje należny podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej na dzień zapłaty poszczególnych części Ceny, która to stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy:

- w przypadku Lokalu oraz prawa do korzystania z Zewnętrznego Miejsca Postojowego wynosi 8%,-----
- w przypadku udziału we współwłasności Lokalu Garażowego oraz prawa do korzystania z Wewnętrznego Miejsca Postojowego wynosi 23%.-----

4. Strony postanawiają, że wartość Lokalu (i udziału w nieruchomości wspólnej) stanowi iloczyn: -----

- 1) powierzchni użytkowej Lokalu liczonej w metrach kwadratowych oraz -----
- 2) ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu, która wynosi * (*) złotych, w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku.-----

5. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi Cenę w następujących kwotach i terminach:-----

- 1) *kwota *,- (*) złotych została do dnia dzisiejszego zapłacona stosownie do postanowień zawartej przez Strony umowy rezerwacyjnej; ww. kwota zostanie wpłacona przez Dewelopera na Rachunek Powierniczy za pośrednictwem Rachunku Technicznego,-----
- 2) kwota * (*) złotych – w terminie do dnia 30 czerwca 2026 roku (Etap I i II),-----
- 3) kwota * (*) złotych – w terminie do dnia 31 października 2026 roku (Etap III),-----
- 4) kwota * (*) złotych – w terminie do dnia 31 stycznia 2027 roku (Etap IV),-----
- 5) kwota * (*) złotych – w terminie do dnia 30 kwietnia 2027 roku (Etap V),-----
- 6) kwota * (*) złotych – w terminie do dnia 30 czerwca 2027 roku (Etap VI),-----
- 7) kwota * (*) złotych – w terminie do dnia 31 stycznia 2028 roku (Etap VII).-----

6. Wpłata kwot, o których mowa w ust. 5 pkt 2-7 zostanie dokonana – w formie poleceń przelewu – na Rachunek Powierniczy za pośrednictwem Rachunku Wirtualnego (nr rachunku: **WRP**); w tytule przelewu powinny znaleźć się: imię i nazwisko Nabywcy, nr nabywanego lokalu, nr repertorium A Umowy Deweloperskiej.-----

7. Strony stwierdzają, że: -----

- 1) zapłata Ceny lub jej części następuje z chwilą uznania środków pieniężnych na Rachunku Powierniczym za pośrednictwem Rachunku Technicznego,-----
- 2) w razie opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego Nabywca zobowiązany jest do zapłaty części Ceny wraz z odsetkami ustawowymi.-----

8. Nabywca jest uprawniony do wcześniejszego dokonania płatności, przy czym wpłaty będą zaliczane na poczet należności z najbliższym terminem wymagalności.-----

9. Strony postanawiają, że: -----

- 1) jeżeli w związku ze wzrostem wysokości stawki podatku od towarów i usług zmianie ulegnie Cena Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy ceną, która powinna zostać zapłacona w związku ze zmianą wysokości stawki podatku od towarów i usług a Ceną; zapłata różnicy powinna zostać dokonana wraz z zapłatą ostatniej części ceny,-----

- 2) jeżeli w związku ze zmniejszeniem wysokości stawki podatku od towarów i usług zmianie ulegnie Cena, pozostałe do zapłaty części Ceny zostaną odpowiednio pomniejszone,-----
- 3) w powyższych przypadkach Deweloper zawiadomi Nabywcę o zmianie Ceny i doręczy informację o zaktualizowanym harmonogramie płatności. -----

10. Strony postanawiają, że: -----

- 1) w przypadku zmiany Ceny w następstwie zmiany stawki podatku od towarów i usług, Nabywcy przysługiwać będzie – w terminie 14 dni od dnia doręczenia jemu zawiadomienia o korekcie Ceny sprzedaży Lokalu – prawo odstąpienia od umowy, -----
- 2) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,-----
- 3) w razie wykonania prawa odstąpienia zwrot środków pieniężnych nastąpi na zasadach określonych w Umowie Rachunku Powierniczego.-----

11. Strony postanawiają, że jeżeli na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej – sporządzonej po wybudowaniu Budynku B3 i po dokonaniu pomiaru powierzchni użytkowej Lokalu – ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu: -----

- 1) będzie mniejsza niż powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie Deweloperskiej, wówczas Deweloper pomniejszy Cenę – obliczoną stosownie do postanowień ust. 3 – proporcjonalnie do zmiany powierzchni użytkowej,-----
- 2) będzie większa niż powierzchnia użytkowa Lokalu określona w Umowie Deweloperskiej, wówczas Deweloper powiększy Cenę – obliczoną stosownie do postanowień ust. 3 – proporcjonalnie do zmiany powierzchni użytkowej.-----

12. Strony postanawiają, że: -----

- 1) w przypadku zmiany Ceny w następstwie zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2%, Nabywcy przysługiwać będzie – w terminie 14 dni od dnia doręczenia jemu zawiadomienia o korekcie Ceny sprzedaży Lokalu – prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, jednakże prawo odstąpienia nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica powierzchni wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na jego zlecenie, stosownie do postanowień § 14 niniejszego aktu notarialnego, -----
- 2) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----

3) w razie wykonania prawa odstąpienia zwrot środków pieniężnych nastąpi na zasadach określonych w Umowie Rachunku Powierniczego.-----

13. Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny [„DFG”] stanowią iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45 % (zgodnie z rozporządzeniem ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy deweloperskiej) oraz kwoty wpłaty dokonanej przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; składka nie podlega zwrotowi. -----

Bank Prowadzący Rachunek od każdej wpłaty na Rachunek Techniczny wyliczy wartość i pobierze składkę należną na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. -----

§ 14. 1. Reprezentant Spółki informuje Nabywcę, że Nabywca – za zgodą Dewelopera i projektanta – może dokonać zmian lokatorskich w wewnętrznym rozkładzie Lokalu, o ile jest to zgodne z prawem budowlanym oraz nie wpływa negatywnie na termin zakończenia innych prac w Budynku B3, a wszystkie koszty z tym związane pokryje Nabywca. Deweloper może odmówić wyrażenia zgody na wykonanie zlecenia zmian w przypadku, gdy ze względu na stopień zaawansowania budowy, wykonanie zlecenia zmian objętych wnioskiem Nabywcy byłoby technicznie niemożliwe lub nadmiernie utrudnione. Wniesienie zmian lokatorskich wiąże się z wyceną i poniesieniem przez Nabywcę kosztu projektu, którego cena uzależniona jest od rodzaju zmian. W zleceniu określony zostanie zakres prac dodatkowych bądź zamiennych, odrębne wynagrodzenie za prace dodatkowe oraz sposób zapłaty za wyżej wymienione. Brak zgody Dewelopera co do odstępstw od standardu podstawowego, nie stanowi przyczyny uzasadniającej odstąpienie przez Nabywcę od niniejszej umowy. -----

2. Deweloper zastrzega sobie prawo do wprowadzenia niewielkich zmian w trakcie robót, które wynikają ze wskazań nadzoru autorskiego lub innych koniecznych zmian, które nie pogarszają standardu, a są racjonalnie konieczne w toku prowadzenia robót budowlanych, co wiąże się z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę we wskazanym zakresie. Zmiany te nie stanowią przyczyny uzasadniającej odstąpienie przez Nabywcę od niniejszej umowy. -----

§ 15. 1. Strony oświadczają, że wydanie Nabywcy Przedmiotu Umowy – z zachowaniem postanowień ust. 2 – nastąpi: -----

1) w terminie * dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku B3 stanie się ostateczna, -----

oraz -----

2) po zapłacie przez Nabywcę Ceny, wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienia w

płatnościach którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny,-----
nie później niż w terminie do dnia 29 lutego 2028 roku.-----

2. Strony postanawiają, że: -----

- 1) wydanie ciągów komunikacyjnych pomieszczeń – przeznaczonych do wspólnego korzystania przez właścicieli lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych na działce nr 89/25 – zajętych na prowadzenie robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi zgodnie z postępowaniem prac budowlanych i przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.), -----
- 2) wydanie oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu należącego do nieruchomości wspólnej do współposiadania i korzystania – w części zajętej na prowadzenie robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego – nastąpi po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie. -----

3. Strony określają następującą procedurę odbioru Przedmiotu Umowy: -----

- 1) Deweloper poinformuje Nabywcę o terminie odbioru Przedmiotu Umowy, -----
- 2) odbiór zostanie dokonany w obecności Nabywcy, -----
- 3) zmiany aranżacyjne wskazane przez Nabywcę Deweloperowi w sposób określony w umowie, o których mowa § 14, stanowiąc będą podstawę odbioru Lokalu, -----
- 4) odbiór zostanie potwierdzony protokołem [„**Protokół Odbioru**”], podpisanym przez Nabywcę oraz przedstawiciela Dewelopera; Protokół Odbioru będzie stanowić dowód stanu, w jakim znajdował się Przedmiot Umowy w chwili odbioru, -----
- 5) jeśli Nabywca zgłosi do Protokołu Odbioru wady Przedmiotu Umowy Deweloper zobowiązany jest – w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru – przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach odmowy, -----
- 6) Deweloper zobowiązany jest – w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru – usunąć uznane wady Lokalu, przy czym jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać inny odpowiedni termin ich usunięcia wraz ze wskazaniem przyczyn opóźnienia; termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy, -----
- 7) jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym innym odpowiednim terminie opisanym w pkt 6 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznaczy Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera, -----

- 8) Nabywca może odmówić dokonania odbioru Lokalu w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w pkt 4, -----
 - 9) w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustala nowy termin umożliwiający Deweloperowi usunięcie wady przed dokonaniem powtórnego odbioru,
 - 10) 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, -----
 - 11) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, -----
 - 12) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera, -----
 - 13) rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu umowy, -----
 - 14) w zakresie nieuregulowanym w pkt 1-13 do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi. -----
- 4. Strony oświadczają, że:** -----
- 1) z dniem wydania Przedmiotu Umowy na Nabywcę przechodzą: -----
 - a) wszelkie korzyści i ciężary związane z Lokalem oraz wszelkie ryzyka wynikające z posiadania; od dnia wydania Lokalu Nabywca zobowiązuje się ponosić wszelkie koszty związane z korzystaniem z Lokalu oraz nieruchomości wspólnej (w szczególności uiszczać należności za wszelkie dostarczone media); zasady naliczania opłat do dnia przejęcia administrowania przez współwłaścicieli Nieruchomości ustalone są z zachowaniem zasady, iż rozliczeniu w całości podlegają faktycznie poniesione koszty wyłącznie związane z korzystaniem z Lokalu, zaś pozostałe, faktyczne koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej dzielone są proporcjonalnie pomiędzy właścicieli poszczególnych lokali z zachowaniem zasad określonych przez ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U z 2026 r. poz. 232); Deweloper może określić wysokość zaliczki na koszty zarządu Nieruchomością na podstawie faktycznie ponoszonych lub planowanych kosztów a Nabywca zobowiązany jest opłacać z góry, bez wezwania, w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca, zaliczki na poczet kosztów, o

których mowa wyżej w zdaniu pierwszym, na rachunek wskazany przez Dewelopera, a w przypadku opóźnienia w zapłacie, Deweloperowi przysługuje prawo do naliczania odsetek w wysokości ustawowej; niezwłocznie po przejęciu administrowania przez współwłaścicieli Nieruchomości, lecz nie później niż w ciągu 1 (jednego) miesiąca od zakończenia tego okresu, Deweloper rozliczy pobrane zaliczki na poczet kosztów, o których mowa w zdaniu 1 i w tym samym terminie zwróci nadpłatę jeśli do niej doszło,---

b) niebezpieczeństwo (ryzyko) uszkodzenia Przedmiotu Umowy,-----

2) Nabywca zobowiązuje się do opłacania – od dnia przejęcia Budynku B3 przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej – zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, przeznaczanych między innymi na: -----

a) wydatki na remonty oraz bieżącą konserwację budynków i wind, -----

b) utrzymanie porządku i czystości oraz ochronę budynków, -----

c) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz innych mediów w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, -----

d) ubezpieczenia, -----

e) koszty działania zarządcy i administratora budynków oraz inne koszty związane z nieruchomością wspólną, -----

f) wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną zostanie określona w uchwale wspólnoty mieszkaniowej. -----

5. W przypadku poniesienia kosztów związanych z korzystaniem z Lokalu przez Dewelopera już po jego wydaniu Nabywcy, Nabywca zobowiązany jest zwrócić takie koszty Deweloperowi na jego wezwanie, w terminie wyznaczonym. -----

6. Nabywca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody (zniszczenia, uszkodzenia, zabrudzenia, itp.) wyrządzone w Nieruchomości, spowodowane przez osoby trzecie, którym powierzył wykonywanie prac wykończeniowych w Lokalu lub powstałe w trakcie przeprowadzki, jak również za usunięcie pozostałości pochodzących z prac wykończeniowych w Lokalu. -----

7. Stawający postanawiają, że Spółka może zlecić wykonywanie czynności administrowania Nieruchomością wybranemu przez siebie profesjonalnemu Zarządcy zawierając z nim pierwszą umowę o administrowanie, przy przyjęciu stawki wynagrodzenia odpowiadającej rynkowym zasadom wynagradzania tego typu podmiotów.-----

§ 16. Zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie zgodnie z przepisami Rozdziału 4 ustawy o własności lokali.-----

§ 17. 1. Strony oświadczają, że Nabywca może – na podstawie niniejszej umowy oraz stosownie do Ustawy – odstąpić od Umowy Deweloperskiej: --

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy;-----
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;-----
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; -----
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy;-----
- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;-----
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;-----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; -----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.-----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw

wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

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

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

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

7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie je

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

9. 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 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „**Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym**”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

11. W przypadku niezyskania kredytu bankowego przeznaczonego na sfinansowanie Ceny zakupu przedmiotu Umowy Deweloperskiej, Nabywca w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej będzie uprawniony do złożenia wniosku u Dewelopera o rozwiązanie Umowy Deweloperskiej, a podstawą do złożenia takiego wniosku będzie przedłożenie Deweloperowi decyzji banku zawierającej informację o odmowie przyznania finansowania na zakup Lokalu. W takim przypadku w terminie do 14 (czternastu) dni od otrzymania wniosku Nabywcy wskazanego w zdaniu wcześniejszym, Strony dokonają rozwiązania

umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego na mocy porozumienia stron, a koszty związane z rozwiązaniem umowy deweloperskiej, w szczególności takie jak wynagrodzenie notariusza, opłaty sądowe związane z wykreśleniem roszczenia Nabywcy, opłaty za złożenie wniosku drogą elektroniczną, koszty wypisów porozumienia oraz składki na DFG obciążają w całości Nabywcę.-----

§ 18. 1. Strony oświadczają, że Nabywca może – na podstawie niniejszej umowy – odstąpić od Umowy Przedwstępnej w przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, stosownie do postanowień § 17. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Przedwstępnej powinno zostać złożone jednocześnie z oświadczeniem o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej.-----

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

3. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy przedwstępnej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

§ 19. 1. Strony oświadczają, że Deweloper ma prawo – stosownie do Ustawy – odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku: -----

- 1) niespełnienia przez Nabywcę któregokolwiek ze świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
- 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności lokalu mieszkalnego, 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 Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust.1, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.-----

3. Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej następuje poprzez stosowne pisemne oświadczenie woli złożone drugiej stronie lub na zasadzie porozumienia stron, które wymaga zawarcia stosowanego aktu notarialnego. -----

4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na podstawie § 18 ust. 1 niniejszej umowy Deweloper jest uprawniony do żądania od Nabywcy zapłaty kary umownej w wysokości 2% (dwa procent) Ceny, a także do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. -----

5. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Nabywca jest obowiązany wyrazić i doręczyć Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w art. 38 Ustawy, w formie z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku niedopełnienia przez Nabywcę obowiązku o którym mowa w zdaniu wcześniejszym, Deweloper (po bezskutecznym upływie terminu o którym mowa w zdaniu wcześniejszym) będzie uprawniony do żądania zapłaty przez Nabywcę zryczałtowanego odszkodowania w wysokości: 10.000,- (dziesięciu tysięcy) złotych.-----

§ 20. 1. Strony oświadczają, że Deweloper może – na podstawie niniejszej umowy – odstąpić od Umowy Przedwstępnej w przypadku złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, stosownie do postanowień § 17. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Przedwstępnej powinno zostać złożone w terminie 14 dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę.-----

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

3. W przypadku odstąpienia od Umowy Przedwstępnej przez Dewelopera na podstawie ust.1, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.-----

§ 21. Strony zgodnie oświadczają, iż w przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, przy jednoczesnym obowiązywaniu Umowy Przedwstępnej:-----

– przepisy Ustawy nie będą stosowane do Umowy Przedwstępnej, -----

- zwrot wpłat dokonanych przez Nabywcę nastąpi na zasadach opisanych w Umowie Rachunku Powierniczego,-----
- zostanie ustalony nowy sposób płatności za Wewnętrzne Miejsce Postojowe w Lokalu Garażowym.-----

§ 22. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej oraz Umowy Przedwstępnej przez jedną ze Stron, Deweloper dokona zwrotu wpłat dokonanych przez Nabywcę, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej oraz Umowy Przedwstępnej i pisemnego wskazania rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot. W przypadku zawarcia przez Nabywcę umowy o przelew wierzytelności z bankiem kredytującym, zwrot środków nastąpi w ciągu 30 (trzydziestu) dni od uzyskania pisemnej informacji z banku o sposobie rozliczenia dokonanych wpłat.-----

§ 23. 1. Reprezentant Spółki informuje Nabywcę, że:-----

- 1) administratorem danych osobowych w zakresie wykonywania niniejszej umowy jest Spółka, -----
- 2) Deweloper będzie przetwarzać jego dane osobowe podane w niniejszej umowie oraz numer telefonu i adres e-mail jedynie w celu wykonania niniejszej umowy, -----
- 3) Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo ich poprawiania oraz inne uprawnienia wynikające z przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781). -----

2. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera, że: -----

- 1) administratorem danych osobowych w zakresie wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego jest Bank Prowadzący Rachunek,-----
- 2) Bank Prowadzący Rachunek będzie przetwarzać powołane dane osobowe jedynie w celu i w zakresie niezbędnym do wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego, -----
- 3) Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, prawo ich poprawiania oraz o inne uprawnienia wynikające z przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781). -----

3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na:-----

- 1) przekazanie przez Dewelopera Bankowi Prowadzącemu Rachunek następujących danych osobowych niezbędnych do wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego: imienia (imion), nazwiska, imienia ojca, imienia matki, numeru PESEL, stanu cywilnego, adresu zamieszkania i adresu do doręczeń oraz serii i nr dokumentu tożsamości, -----
- 2) przetwarzanie powołanych danych osobowych przez Bank Prowadzący Rachunek w celu i w zakresie niezbędnym do wykonywania Umowy Rachunku Powierniczego. -----

4. Nadto Nabywca oświadcza, że upoważnia Bank Prowadzący Rachunek do przechowywania jego danych osobowych

§ 24. 1. Strony postanawiają, że przeniesienie praw (wierzytelności) i przejęcie obowiązków (długów) przez osobę trzecią – zwaną dalej „**Nowym Nabywcą**” – wynikających z Umowy Deweloperskiej może nastąpić jedynie na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, której stronami będą Deweloper, Nabywca i Nowy Nabywca.

2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do umów zawieranych przez Nabywcę z bankami udzielającymi kredytów na zakup nieruchomości. -----

3. Strony oświadczają, iż wszelkie doręczenia przewidziane w treści Ustawy, w zakresie dopuszczonym przez przepisy Ustawy, mogą być skutecznie dokonywane przez Dewelopera na adres poczty elektronicznej Nabywcy, poprzez przesłanie skanów odpowiednich dokumentów, na co Nabywca wyraża niniejszym zgodę. -----

§ 25. *Notariusz poinformowała strony o treści: -----

- 1) art. 2 ust. pkt 1 i art. 2 ust. 2 pkt 3, art. 10 ust. 1 – 3, 11, 43 pkt 7 i 9, 76 oraz 77 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 695, z późn. zm.), w szczególności o tym, iż przepisy ustawy stosuje się również do umów zawartych między nabywcą a deweloperem, w których deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu użytkowego, w przypadku gdy umowa taka zawierana jest wraz z umową, w której 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 i umowy te dotyczą tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, -----
- 2) art. 1 oraz 2 pkt 4 lit. „a” ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 191), -----
- 3) art. 2, 3, 7, 8 oraz art. 12 i 18 powołanej ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 232), -----
- 4) art. 5 i 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 341, z późn. zm.), -----
- 5) art. 626⁴, art. 626¹⁰ § 1¹ i § 1² i 626¹² Kodeksu postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568, z późn. zm.). -----

§ 26. 1. Koszty sporządzenia aktu ponoszą w równych częściach Deweloper i Nabywca. -----

2. Koszty sporządzenia Umowy Przeniesienia Własności poniesie Nabywca. -----

§ 27. 1. Strony oświadczają, że zobowiązują czyniącą *notariusz, aby działając na podstawie art. 92 § 4 w zw. z art. 79 pkt 8 lit. „a” ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1001, z późn. zm.) dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:-----

wpis w dziale III księgi wieczystej numer **PL1O/00016887/0** roszczenia o wybudowanie Budynku B3: -----

1) ustanowienie odrębnej własności lokalu nr **NRL** i przeniesienie własności tego lokalu na rzecz:

– *aaa, syna * i * (PESEL_1),-----

– *bbb, córki * i * (PESEL_2)-----

oraz-----

2) przeniesienia udziału – wynoszącego 1/16 część – we współwłasności Lokalu Garażowego na rzecz:-----

– *aaa, syna * i * (PESEL_1),-----

– *bbb, córki * i * (PESEL_2)-----

Strony zobowiązują czyniącą notariusz, aby przesłała do **Sądu Rejonowego w Sochaczewie, V Wydz.**

§ 28. Ustalono do zapłaty:-----

1) opłatę sądową od wniosku o wpis roszczenia na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1228, z późn. zm.) – w kwocie ----- **150,- złotych**

2) wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego – na podstawie §6 pkt 15a w związku z §3 i § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) – w kwocie----- ***,- złotych**

3) podatek od towarów i usług – na podstawie art. 41 ust. 1 i art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 775, z późn. zm.) – w kwocie ----- *** złotych**

Opłata sądowa pobrana przy niniejszym akcie notarialnym zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Złożenie wniosku w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej jest odrębną czynnością notarialną, za którą pobiera się wynagrodzenie na podstawie art. 5 § 2 Prawa o notariacie i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) które wraz z podatkiem od towarów i usług wynosi **246,- złotych**.-----

Notariusz poinformowała ponadto, że zgodnie z §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) wynagrodzenie za sporządzenie wypisu i odpisu aktu notarialnego wynosi 6,- złotych netto za każdą rozpoczętą stronę.-----

Umowa niniejsza nie jest opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych stosownie do art. 1 ustawy

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.