

# AKT NOTARIALNY

Dnia 16 lipca 2025 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Sienkiewicza 34a, przed notariuszem **Iwoną Łacną** z Kancelarii Notarialnej notariuszy Moniki Barczuk, Iwony Łacnej Spółki Cywilnej we Wrocławiu przy ulicy Sienkiewicza 34a, stawili się:-----

1. -----  
córka -----  
PESEL: -----  
według oświadczenia zamieszkała: -----  
ad 1) podająca:-----  
adres email: -----  
numer telefonu: -----  
ad 1) zwany jest w dalszej części tej Umowy „NABYWCA”, -----
2. **ANNA CZUPRYŃSKA**,-----  
PESEL:-----  
według oświadczenia zamieszkała: -----  
działająca w imieniu Spółki **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI**  
Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie (55-093), przy ulicy Wrocławskiej numer 69/9 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 527293, jako Pełnomocnik na podstawie Pełnomocnictwa – Aktu Notarialnego (Repertorium A numer 3228/2017), sporządzonego dnia 22 sierpnia 2017 roku przed Notariuszem Moniką Barczuk z tut. Kancelarii Notarialnej i oświadcza, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane, nie wygasło oraz że jest uprawniona do zawarcia niniejszej umowy.-----  
Anna Czupryńska oświadcza, że Spółka **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS FLIS KOCIŃSKI** Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie posiada numery:-----  
NIP: 8961539862,-----  
REGON: 022517520.-----  
Anna Czupryńska oświadcza, że Spółka

PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH  
BORS FLIS KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą  
w Kiełczowie nie utraciła podmiotowości prawnej, nie  
została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie  
został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie  
jest w stanie likwidacji ani nie zostało wszczęte  
postępowanie układowe ani restrukturyzacyjne,-----  
Spółka PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI  
MIESZKANIOWYCH BORS FLIS KOCIŃSKI Spółka  
komandytowa z siedzibą w Kiełczowie zwana jest  
w dalszej części tej Umowy „DEVELOPEREM”.-----

Tożsamość stawającej ad 1) notariusz ustaliła na podstawie dowodu osobistego  
seria ..... numer ....., a Stawająca ad 2) jest notariuszowi osobiście znana.----

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO USTANOWIENIA ODRĘBNEJ  
WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA  
WŁASNOŚCI TEGO LOKALU ORAZ PRAW NIEZBĘDNYCH DO  
KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU NA NABYWCĘ

§ 1.

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

1. Deweloper oświadcza, że w wyniku sprzedaży lokali na odrębną własność  
jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości składającej się z działek:  
numer **317/27** o powierzchni 0,5079 ha położonej w Kiełczowie, gmina Długotłęka,  
powiat wrocławski, województwo dolnośląskie przy ulicy Lawendowej numer 7 i 9  
oraz **665/1** o powierzchni 0,2720 ha, położonej w Kiełczowie, gmina Długotłęka,  
powiat wrocławski, województwo dolnośląskie przy ulicy Lawendowej numer 5,  
dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy V Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę  
wieczystą numer **WR1E/00098853/1**, zwanej dalej „Nieruchomością”. -----

Deweloper oświadcza, że:-----

- dziale I-O opisanej księgi wieczystej wpisane są wzmianki o wnioskach dotyczące: ujawnienia budynku oraz wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych, innych niż lokal objęty niniejszą umową,-----

- w dziale I-Sp opisanej księgi wieczystej wpisane są: -----

a) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu z drogi publicznej do działki nr 317/27 przez działki nr 316/10 i 316/12, a także do drogi publicznej z działki nr 317/27 przez działki nr 316/10 i 316/12, wpis przeniesiono z urzędu z KW WR1E/00084640/4 w związku z odłączeniem działki nr 317/27; księgi obciążone: WR1E/00014947/5 i WR1E/00104525/9,-----

b) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie podłączenia działki nr 317/27 do wybudowanych na działkach nr 316/10 i 316/12 instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej - sanitarnej i deszczowej, gazowej i energetycznej, a w tym na prawie zainstalowania na działkach nr 316/10 i 316/12 przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, gazowego i energetycznego, prawie korzystania z tych instalacji i przyłączy oraz na prawie wykonywania wszelkich czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontami i modernizacją tych instalacji i przyłączy na koszt właściciela działki nr 317/27; wpis przeniesiono z urzędu z KW WR1E/00084640/4 w związku z odłączeniem działki nr 317/27; księgi obciążone: WR1E/00014947/5 i WR1E/00104525/9,-----

c) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - zabezpieczenie polegające na nieograniczonym w czasie prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość, stanowiącą działkę nr 317/26, położoną w Kiełczowie, przy ul. Lawendowej, poprzez znoszenie przez obecnego właściciela swobodnego przechodu i przejazdu przez nieruchomość, stanowiącą działkę nr 317/26 położoną w Kiełczowie, przy ul. Lawendowej, w zakresie odpowiadającym prawu służebności drogi koniecznej, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 317/27, położoną w Kiełczowie, przy ul. Lawendowej na całym pasie przylegającym nad północną granicą działki nr 317/27 stanowiącej część działki nr 317/26, do granicy z działką sąsiadującą z działką nr 317/26 oznaczoną nr 316/10 oraz 316/9; wpis przeniesiono z urzędu z KW WR1E/00084640/4 w związku z odłączeniem działki nr 317/27; księga obciążona - WR1E/00084639/4,-----

d) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - zabezpieczenie polegające na przeprowadzaniu instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej - sanitarnej i deszczowej, gazowej i energetycznej, a w tym na prawie zainstalowania na działce nr 317/26 sieci i przyłączy, w tym w szczególności przyłączy wodociągowego, kanalizacyjnego, gazowego i energetycznego oraz prawie korzystania z tych sieci, instalacji i przyłączy, a także prawie do wykonywania wszelkich czynności związanych z eksploatacją,

konserwacją, remontami i modernizacją tych instalacji poprzez nakazanie uczestnikowi postępowania umożliwienia podłączenia do działki 317/27 położonej w Kiełczowie, przy ul. Lawendowej, do wybudowanych na działce nr 317/26 położonej w Kiełczowie, przy ul. Lawendowej, instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej - sanitarnej i deszczowej, gazowej i energetycznej, a w tym na prawie zainstalowania na działce nr 317/26 sieci i przyłączy, w tym w szczególności przyłączy wodociągowego, kanalizacyjnego, gazowego i energetycznego oraz prawie korzystania z tych sieci, instalacji i przyłączy oraz prawie do wykonywania wszelkich czynności związanych z eksploatacją, konserwacją, remontami i modernizacją tych instalacji; wpis przeniesiono z urzędu z KW WR1E/00084640/4 w związku z odłączeniem działki nr 317/27; księga obciążona - WR1E/00084639/4,-

e) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na: -----

- prawie wybudowania i przeprowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez nieruchomość obciążoną, to jest przez północną część działki gruntu numer 318/29, w pasie o szerokości 3,00 metry licząc od północnej granicy działki i długości około 42,50 metra, o powierzchni około 127,50 m<sup>2</sup>, oznaczonym kolorem zielonym na załączniku numer 1 do umowy o ustanowieniu służebności,  
- udostępnianiu północnej części nieruchomości i zezwalaniu na korzystanie z północnej części nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z konserwacją i eksploatacją sieci kanalizacji deszczowej i urządzeń oraz usuwaniem awarii sieci i urządzeń, umożliwianiu dojazdu do sieci, umożliwianiu swobodnego dostępu i pracy osób upoważnionych przez właściciela nieruchomości władnącej oraz pracy sprzętu (w tym i ciężkiego sprzętu), poprzez wydzielenie wzdłuż sieci i wokół urządzeń pasa nieruchomości o szerokości 3,00 metry wolnego od zabudowy, składowania materiałów oraz innych przeszkód,-----  
na rzecz każdorazowych właścicieli lub współwłaścicieli nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą numer WR1E/00098853/1 z ograniczeniem wykonywania służebności do działki numer 318/29, ustanowionej w paragrafie 3 Umowy o ustanowieniu służebności,-----

f) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez nieruchomość na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą numer WR1E/00098853/1, z ograniczeniem jej wykonywania do części działki numer 317/26 oznaczonej na załączniku numer 4 do umowy sprzedaży kolorem czerwonym; nieruchomość obciążona - WR1E/ 00084639/4,-----

- w dziale II opisanej księgi wieczystej wpisane są wzmianki dotyczące wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, -----

- w dziale III opisanej księgi wieczystej wpisane są: -----
  - a) wzmianka o wniosku o wykreślenie roszczenia o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności, która nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy,-----
  - b) roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności, w tym roszczenie na rzecz Strony Kupującej,-----
  - c) nieodpłatna i nieograniczona czasowo służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, to jest na rzecz Spółki TAURON DYSTRYBUCJA Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie (REGON: 230179216), -----
  
- dział IV opisanej księgi wieczystej wolny jest od wpisów oraz wszelkich wzmianek o wnioskach.-----

2. Deweloper oświadcza, że zgodnie z decyzją numer 1959/2021 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 18 czerwca 2021 roku, zmienioną dnia 10 października 2022 roku decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego numer 2770/2022 oraz dnia 27 czerwca 2023 roku decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego numer 1060/2023 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki nr A1, A2, B), na działkach numer 317/27, 317/24 i 317/38 w obrębie Kiełczów, gmina Długołęka zrealizowała III etap Przedsięwzięcia deweloperskiego – zwanego ZADANIEM INWESTYCYJNYM III, polegającego na wybudowaniu na Nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego - **Budynek B**, identyfikator budynku 022302\_2.0020.3959\_BUD, o liczbie kondygnacji 3, o powierzchni zabudowy: 478 m<sup>2</sup>, gdzie znajduje się 20 samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym: komunikację wewnętrzną z parkingami wielostanowiskowymi na 106 miejsc postojowych, plac zabaw dla dzieci oraz instalacje i urządzenia związane z tymi budynkami („BUDYNEK”), a wniosek o jego ujawnienie w dziale I-O księgi wieczystej został złożony w Akcie Notarialnym – Umowie sprzedaży Repertorium A numer ...../2025, sporządzonym dnia 16 lipca 2025 roku w tut. Kancelarii notarialnej przed notariuszem Iwoną Łacną.-----

3. Deweloper oświadcza, że:-----
- w wypisie z rejestru gruntów i wyrysie z mapy ewidencyjnej działki numer: **317/27** położona przy ulicy Lawendowej 7 i 9 oraz **665/1** położona przy ulicy Lawendowej 5 oznaczone są symbolem „B” jako „tereny mieszkaniowe”,-----
  - zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą nr XXXVIII/664/2006 Rady Gminy Długołęka z dnia 31.01.2006 roku (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 10.03.2006r. Nr 53, poz. 882): -----

a) działka **317/27** obręb Kiełczów w gminie Długoleka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **MU** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych oraz usługowych,-----

b) działka **665/1** obręb Kiełczów w gminie Długoleka położona jest częściowo na obszarze oznaczonym symbolem **MU** przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej w ramach której dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych oraz usługowych oraz częściowo na obszarze oznaczonym symbolem **D** przeznaczonym pod tereny drogi dojazdowej; ponadto część działki znajduje się w strefie ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo – usługowej; dodatkowo po granicy działki przebiega granica strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia dla zabudowy mieszkaniowej,-----

- opisana nieruchomość nie leży na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą, o której mowa w art. 8 Ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 powołanej powyżej ustawy o rewitalizacji,-----

- opisana nieruchomość nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów,-----

- opisana nieruchomość nie leży pod śródlądowymi wodami stojącymi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,-----

- opisana nieruchomość nie jest położona na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej ani w granicach parku narodowego,-----

- nie ma żadnych powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym Aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, nie były zawierane z osobami trzecimi żadne umowy mające na celu zbycie opisanej nieruchomości, ani nie były dokonywane czynności powodujące jej obciążenie, -----

- nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 201 z późn. zm.) Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na nieruchomości hipoteka przymusowa, reprezentowana przez Nią Spółka nie posiada żadnych zaległości w podatku od nieruchomości, ani nie zalega w opłatach i podatkach, do których zastosowanie mają przepisy Ustawy Ordynacja Podatkowa,-----

- w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne, wywłaszczeniowe, zabezpieczające ani inne postępowanie administracyjne mogące prowadzić do pozbawienia lub ograniczenia prawem dysponowania Nieruchomością,-----

- wobec reprezentowanej przez Nią Spółki nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne ani upadłościowe oraz nie zostały złożone wnioski o ich wszczęcie, --

- nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,-----  
- przedmiotową nieruchomość reprezentowana Spółka nabyła na podstawie Umowy sprzedaży – Aktu Notarialnego Repertorium A numer 5816/2021 z dnia 30 kwietnia 2021 roku sporządzonego w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przed notariuszem Łukaszem Szczęsnym od spółki komandytowej.-----

4. Deweloper oświadcza, że nieruchomość opisana powyżej wolna jest od wszelkich innych obciążeń i roszczeń osób trzecich.-----

5. Sieci i przyłącza służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne należą do części składowych Nieruchomości, jeżeli nie wchodzą w skład przedsiębiorstw dostarczających te media.-----

6. Deweloper oświadcza, że na Nieruchomości zrealizował Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą **LAWENDOWA** (zwane dalej jako „PRZEDSIĘWZIĘCIE”), obejmujące Zadanie Inwestycyjne I, Zadanie Inwestycyjne II i Zadanie Inwestycyjne III:-----

a) w ramach **Zadania Inwestycyjnego I** Deweloper wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny- **Budynek A2** o liczbie kondygnacji 3, gdzie znajduje się 40 samodzielnych lokali mieszkalnych,-----

b) w ramach **Zadania Inwestycyjnego II** Deweloper wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny- **Budynek A1** o liczbie kondygnacji 3, gdzie znajduje się 40 samodzielnych lokali mieszkalnych,-----

c) w ramach **Zadania Inwestycyjnego III** Deweloper wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny - **Budynek B** o liczbie kondygnacji 3, gdzie znajdować się będzie 20 samodzielnych lokali mieszkalnych, Niniejszą umową objęte jest wykonanie Zadania Inwestycyjnego III,-----

wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym: komunikację wewnętrzną z parkingami wielostanowiskowymi na 106 miejsc postojowych, plac zabaw dla dzieci oraz instalacje i urządzenia związane z tymi budynkami.-----

7. Deweloper oświadcza, że Nieruchomość będzie Nieruchomością Wspólną dla Zadania Inwestycyjnego I, II i III.-----

8. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177 z późn. zmianami) – w odniesieniu do Przedsięwzięcia stosuje się jeden ze środków ochrony wymienionych w art. 6 tej ustawy, w związku z powyższym Deweloper zawarł dnia 11 lipca 2023 roku umowę z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy (zwanym dalej Bankiem) dotyczącą prowadzenia otwartego

mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 32 9584 0008 2002 0302 3738 0002 (zwanego dalej „Rachunkiem Powierniczym”).-----

Deweloper oświadcza, że:-----

- bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----

- wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach,-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----

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

- bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia niniejszej umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego,-----

- w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu tej umowy,-----

- w przypadku rozwiązania niniejszej umowy innego niż na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na

mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń, -----

- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się z informacjami dotyczącymi otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego opisanego powyżej, tj. poznał numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku.-----

9. Nabywca oświadcza, że: -----

a) zapewni środki finansowe w wysokości umożliwiającej wywiązanie się z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,-----

b) odebrał Prospekt Informacyjny Zadania Inwestycyjnego II (zwany dalej Prospekt Informacyjny) wraz z załącznikami, zapoznał się z lokalizacją Przedsięwzięcia, sposobem zagospodarowania nieruchomości, projektem Lokalu, założeniami funkcjonalno-użytkowymi pomieszczeń Lokalu oraz jego otoczenia, Prospektem Informacyjnym wraz z załącznikami i nie wnosi żadnych zastrzeżeń,---

c) Deweloper umożliwił jemu zapoznanie się w lokalu Dewelopera z poniższymi dokumentami:-----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,-----
- aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera, -----
- pozwoleniem na budowę,-----
- projektem budowlanym,-----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata.-----

10. Deweloper oświadcza, że do niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w niniejszej umowie „Ustawą o ochronie praw nabywcy”. -----

Deweloper oświadcza, że:-----

- jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej DFG,-----

- jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki na DFG oraz dokonania wpłaty należnej składki do Banku; wpłata składki następuje na ewidencyjny rachunek składki, prowadzony dla każdego Nabywcy który jest powiązany z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym,-----

- sposób wyliczenia składki określa Ustawa o ochronie praw nabywcy,-----
- wysokość składki na DFG dla niniejszego Zadania Inwestycyjnego II wynosi 0,45 %,-----

- dokonuje wpłaty składki do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczym przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera,-----
- Bank odprowadza wpłaconą składkę na DFG w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera,-----
- składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi,-----
- Bank nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość wyliczenia przez Dewelopera wysokości składki na DFG.-----

## § 2. DOKUMENTY

1. Do niniejszej Umowy okazano:-----
  - wydruk księgi wieczystej opisanej w § 1 niniejszej umowy, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lipca 2025 roku,-----
  - wydruk z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Spółki powołanej w komparycji tej umowy, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lipca 2025 roku,-----
  - ostateczną decyzję numer 1959/2021 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 18 czerwca 2021 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą Deweloperowi pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki nr A1, A2, B), na działkach numer 317/27, 317/24 i 317/38 w obrębie Kiełczów, gmina Długołęka, -----
  - ostateczną decyzję numer 2770/2022 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 10 października 2022 roku zmieniającą opisaną powyżej ostateczną decyzję numer 1959/2021 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 18 czerwca 2021 roku,-
  - ostateczną decyzję numer 1060/2023 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 27 czerwca 2023 roku zmieniającą opisaną powyżej ostateczną decyzję numer 1959/2021 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 18 czerwca 2021 roku, -----
  - wypis z rejestru gruntów wraz z ujawnionymi budynkami niestanowiącymi odrębnego od gruntu przedmiotu własności oraz lokalami niestanowiącymi odrębnego od gruntu przedmiotu własności dla działek 317/27 i 665/1, z dnia 08 lipca 2025 roku,-----
  - wyrys z mapy ewidencyjnej z naniesionymi obrysami budynków dla działek 317/27 i 665/1, z dnia 08 lipca 2025 roku,-----
  - zaświadczenie o przeznaczeniu działek numer 317/27 i 665/1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wydane z up. Wójta Gminy Długołęka z dnia 06 lutego 2025 roku,-----
  - zaświadczenie numer PGN.6724.9.269.2025.ID, wydane z up. Wójta Gminy Długołęka z dnia 07 lipca 2025 roku,-----

- zaświadczenie Starosty Powiatu Wrocławskiego numer 1301/2025, z dnia 04 lipca 2025 roku,-----

- ostateczną decyzję numer 162/2025 wydaną dnia 13 maja 2025 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim udzielającą dla Przedsiębiorstwa Inwestycji Mieszkaniowych Bors, Flis, Kociński Sp. komandytowa ulica Wrocławska 69/9, 55-093 Kiełczów pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr „B” (oznaczenie wg projektu zagospodarowania terenu) wraz z towarzyszącą infrastrukturą, położonego przy ulicy Lawendowej 7, na działkach numer 317/27, 665/1 w obrębie Kiełczów, gmina Długołęka; decyzja stała się ostateczna dnia 14 maja 2025 roku, -----

- Protokół z Zebrania Wspólników Spółki Przedsiębiorstwo Inwestycji Mieszkaniowych Bors, Flis, Kociński Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie z dnia 27 marca 2024 roku, zawierający Uchwałę numer 1 w sprawie wyrażenia zgody na zbywanie na odrębną własność w drodze umów sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych położonych na nieruchomości składającej się z działek: numer **317/27** o powierzchni 0,5079 ha położonej w Kiełczowie, gmina Długołęka, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie przy ulicy Lawendowej numer 7 i 9 oraz **665/1** o powierzchni 0,2720 ha, położonej w Kiełczowie, gmina Długołęka, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie przy ulicy Lawendowej numer 5, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy V Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WR1E/00098853/1**,-----

- zaświadczenie Starosty Powiatu Wrocławskiego numer 695/2025 z dnia 21 maja 2025 roku stwierdzające, że lokal mieszkalny numer **16**, położony na pierwszej kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, przy ulicy Lawendowej numer 7, w Kiełczowie, gmina Długołęka, na działce numer 317/27 **jest samodzielnym lokalem mieszkalnym**.-----

2. Do niniejszej Umowy załączono: -----

- a) rzut Lokalu – załącznik numer 1, -----
- b) zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu – załącznik numer 2,-----
- c) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami – załącznik numer 3, -----
- d) harmonogram wpłat i prac budowlanych – załącznik numer 4,-----
- e) rzut nieruchomości z oznaczeniem usytuowania ogródków przydomowych i miejsc postojowych – załącznik numer 5.-----

Załączniki wymienione powyżej stanowią integralną część Umowy. -----

### § 3. OPIS LOKALU

Deweloper oświadcza, że:-----

- w wyżej opisanym Budynku przy ulicy Lawendowej numer 9 w Kiełczowie znajduje się samodzielny, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 716), **lokal mieszkalny numer \_**, położony na drugim piętrze (III kondygnacji) budynku, składający się z: przedpokoju, łazienki, pokoju z aneksem kuchennym i dwóch pokoi, o powierzchni użytkowej **\_ m<sup>2</sup>** (zwany dalej jako „Lokal”),-----

– do opisanego Lokalu przylega balkon oznaczony na załączniku numer 1 do tej Umowy – urządzenie służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu,-----

- z opisanym Lokalem będącym przedmiotem tej umowy, związany jest udział w nieruchomości wspólnej, stanowiącej prawo własności nieruchomości stanowiącej działki numer 317/27 i 665/1, opisane w § 1 tej umowy oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.-----

2. Strony oświadczają, że w ramach nabytego udziału w Nieruchomości Wspólnej Nabywcy do wyłącznego, bezpłatnego korzystania przysługiwać będzie część Nieruchomości Wspólnej, stanowiąca miejsce postojowe naziemne oznaczone numerem **\_** na załączniku numer 5 do tej Umowy.-----

3. Strony postanawiają, że podstawą ustalenia powierzchni użytkowej Lokalu jest definicja powierzchni użytkowej oraz zasady obmiaru zawarte w Normie PN-ISO 9836:1997 („**NORMA**”). Normę tę stosuje się bez jakichkolwiek odstępstw i wyjątków. -----

### § 4. ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Deweloper zobowiązuje się do **wyodrębnienia Lokalu mieszkalnego** opisanego w § 3 ust. 1 tej Umowy i **przeniesienia** na rzecz Nabywcy w drodze Umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego („**UMOWA PRZYRZECZONA**”) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, **prawa własności** tego Lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej liczonym na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę i zobowiązuje się spełnić świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia opisanych wyżej praw, w wysokości, terminach i na warunkach określonych w § 5 tej umowy.-----

2. Nabywca oświadcza, że jest stanu wolnego.-----

3. Strony postanawiają, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 20 września 2025 roku.-----

4. O terminie zawarcia Umowy Przyszczecznej Deweloper powiadomi Nabywcę mailowo na adres wskazany w komparcji niniejszej umowy lub na piśmie - listem poleconym, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. -----

5. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności Przedmiotu Umowy w tym opłaty notarialne oraz opłaty za założenie księgi wieczystej obciążają Nabywcę. -----

## **§ 5. CENA**

1. Strony ustalają Cenę nabycia Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w ramach którego Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z miejsca postojowego opisanego w § 3 niniejszej Umowy, na kwotę brutto \_\_.000,00 zł (dalej Cena Brutto), która płatna będzie zgodnie z załącznikiem nr 4 do Umowy – harmonogram wpłat.-----

2. Nabywca oświadcza, że wyżej opisana kwota zapłacona zostanie przelewem na konto wskazane przez Dewelopera: indywidualny rachunek Nabywcy numer ....., który jest subkontem rachunku powierniczego opisanego w § 1 tej Umowy i prowadzony jest do rozliczenia wpłat dokonywanych przez Nabywcę. -----

3. Strony postanawiają, że za dokonanie wpłaty uważa się datę uznania indywidualnego rachunku Nabywcy. -----

## **§ 6.**

Notariusz pouczyła o prawach i obowiązkach wynikających z niniejszej umowy.

## **§ 7.**

### **TERMINY I PROCEDURA ODBIORU LOKALU**

1. Deweloper oświadcza, że roboty budowlane w ramach Zadania Inwestycyjnego III rozpoczęły się w kwietniu 2023 roku, a Przedmiot Umowy (w tym Lokal) jest gotowy do odbioru, zgodnie ze standardem wykończenia określonym w Prospekcie informacyjnym i załącznikiem numer 2. Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy Lokal przed przeniesieniem na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie do dnia \_\_ roku.-----

Deweloper poinformuje Nabywcę mailowo na adres wskazany w § 14 ust. 4 niniejszej umowy lub pisemnie - listem poleconym o terminie odbioru Lokalu zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy (Odbiór), przy czym informacja o wyznaczonym terminie odbioru zostanie przekazana z 7 (siedem) - dniowym wyprzedzeniem. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy. Deweloper zapewni możliwość dokonania odbioru przy świetle dziennym.-----

2. Z odbioru, o którym mowa w ust. 2, sporządza się protokół, do którego

Nabywca może zgłosić wady Lokalu. 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.-----

3. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:-----

1) informację o uznaniu wad albo-----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.-----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady Lokalu.-----

7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.-----

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy o ochronie praw nabywcy.-----

11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się postanowienia ust. 6-8 niniejszego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia ust. 2-9 niniejszego paragrafu.-----

13. 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.-----

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy o ochronie praw nabywcy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.-----

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.-----

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.-----

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

19. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy, Nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Postanowienia ust. 4-8 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 niniejszego paragrafu, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

20. W przypadku zalegania przez Nabywcę z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Dewelopera z tytułu niniejszej umowy w terminie odbioru Przedmiotu Umowy, Deweloper nie ma obowiązku jego wydania Nabywcy. Przedmiot Umowy zostanie wydany Nabywcy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera przypadającym do 14 (czternaście) dni po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. -----

21. Z dniem odbioru Przedmiotu Umowy, na Nabywcę przechodzą wszelkie ryzyka z nim związane. Koszty eksploatacji, w tym opłaty administracyjno – czynszowe Lokalu od dnia jego odbioru zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ponosi Nabywca. -----

22. Z chwilą dokonania odbioru i rozpoczęcia przez Nabywcę robót wykończeniowych, Deweloper nie odpowiada za wady ujawnione po dokonaniu odbioru, a powstałe w wyniku działania Nabywcy lub innych osób trzecich tj. osób prawnych lub fizycznych wykonujących prace wykończeniowe na jego zlecenie.---

23. Nabywca ma prawo zakwestionować przedstawiony przez Dewelopera wynik obmiaru powykonawczego w ciągu 7 dni od dnia protokolarnego przekazania Lokalu, a po upływie tego terminu wynik obmiaru traktuje się jako zaakceptowany przez Nabywcę. W przypadku zakwestionowania wyżej wymienionego wyniku obmiaru przez Nabywcę, przy czym podstawą do zakwestionowania będzie stanowisko uprawnionego geodety, Deweloper zleci uprawnionemu geodecie sporządzenie stosownej opinii. W przypadku potwierdzenia przez geodetę stanowiska Nabywcy, koszty sporządzenia opinii

poniesie Deweloper, w przeciwnym przypadku koszty opinii poniesie Nabywca. Przy ewentualnym potwierdzeniu roszczeń Nabywcy przez geodetę różnica zostanie rozliczona na zasadach, o których mowa w § 5 ust. 3 pkt b) niniejszej umowy.-----

## § 8.

### PRAWO ODSTĄPIENIA

1. Strony oświadczają, że na podstawie Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, jeżeli:-----

1) niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 tej ustawy,-----

2) informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 tej ustawy,-----

3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 tej 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 niniejszą umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,-----

5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do tej ustawy,-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy 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 tej 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 tej ustawy,-----

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 tej ustawy w terminie określonym w tym przepisie,-----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 tej ustawy,-----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 tej 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 niniejszej umowy 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 niniejszej umowy, 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 niniejszej umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 tej ustawy.-----

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

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

7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

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

10. 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 niniejszej umowy.-----

11. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku

określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy o ochronie praw nabywcy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

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

13. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy.-----

## **§ 9. RĘKOJMIA**

1. Deweloper oświadcza, że okres rękojmi za wady fizyczne Budynku B i poszczególnych Lokali wynosi 5 lat, za wyjątkiem wad fizycznych urządzeń i sprzętu, dla których przyjmuje się termin rękojmi wynoszący 2 lata i termin gwarancji według kart gwarancyjnych producentów. Bieg wskazanych terminów rozpocznie się w zakresie dotyczącym Budynku B, jego części wspólnych i infrastruktury technicznej – od dnia protokolarnego przekazania pierwszego lokalu w Budynku B, a w zakresie Lokalu będącego Przedmiotem Umowy – od dnia protokolarnego przekazania Lokalu Nabywcy.-----

2. Nabywca ma obowiązek pisemnego zawiadomienia Dewelopera o wadzie niezwłocznie od jej wykrycia. -----

3. Strony zgodnie postanawiają, że dokonując Odbioru Nabywca jest zobowiązany do zbadania stanu technicznego Lokalu oraz jakości wykonanych prac z należytą starannością. -----

4. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności w przypadku: -----

a) wprowadzenia przez Nabywcę we własnym zakresie przeróbek i zmian technicznych w Lokalu niewykonywanych przez lub na zlecenie Dewelopera, -----

b) wystąpienia uszkodzeń spowodowanych przez osoby trzecie nie działające na zlecenie Dewelopera lub siłę wyższą po dokonaniu odbioru Lokalu przez Nabywcę, -----

c) wystąpienia strat spowodowanych wadami jawnymi lub ukrytymi materiałów i urządzeń wykorzystanych przez Nabywcę. -----

5. Strony postanawiają, że prace wykończeniowe oraz wszelkie prace dodatkowe w lokalu wykonywane przez Nabywcę we własnym zakresie, mogą być prowadzone w budynku przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej, jak np. klatki schodowej. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej lub innych lokali, które powstały podczas prowadzenia prac dodatkowych lub prac wykończeniowych we

własnym zakresie przez Nabywcę, zostaną w pełni przez niego pokryte. Nabywca może składować gruz i śmieci tylko w miejscach do tego wyznaczonych, wskazanych przez kierownika budowy lub zarządcę nieruchomości. Zabrania się wykonywania przez Nabywcę samodzielnych zmian w instalacjach pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi. -----

## § 10.

### PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

W wykonaniu nałożonego na Dewelopera obowiązku informacyjnego wynikającego z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119 z 4.05.2016, str. 1), zwanego dalej „**RODO**”, Deweloper informuje Nabywcę, że: -----

1. Jest administratorem danych osobowych przekazanych jemu przez Nabywcę w związku z zawarciem niniejszej umowy (imię, nazwisko, PESEL, numer i seria dowodu osobistego, adres zamieszkania, adres poczty elektronicznej, numer telefonu). Deweloper będzie również przetwarzać dane osobowe Nabywcy w postaci numeru rachunku bankowego, z którego Nabywca będzie regulować należności na rzecz Dewelopera, wynikające z niniejszej umowy. -----

2. Deweloper będzie przetwarzać dane osobowe Nabywcy, w celu: -----

a) realizacji umowy dokumentowanej niniejszym aktem, jak również w celu ustanowienia na rzecz Nabywcy odrębnej własności Lokali i zawarcia Umowy Przyrzeczonej (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO); -----

b) realizacji rozliczeń księgowych i podatkowych, przy czym możliwość przetwarzania danych osobowych w tym celu wynika z konieczności zapewnienia prawidłowości prowadzonej dokumentacji oraz realizacji przez Dewelopera obowiązków ustawowych wynikających z przepisów prawa cywilnego i publicznoprawnych (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO); -----

3. zabezpieczenia dokumentacji na potrzeby obrony przed ewentualnymi roszczeniami lub na potrzeby dochodzenia roszczeń, będących realizacją prawnie usprawiedliwionego celu Dewelopera (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO). -----

-Deweloper będzie przechowywać dane osobowe Nabywcy przez okres przedawnienia wszelkich roszczeń wynikających z zawartych z Nabywcą umów (cywilnoprawnych oraz publicznoprawnych), a w przypadku, gdy podstawą do przetwarzania danych osobowych Nabywcy jest prawnie usprawiedliwiony interes administratora, Deweloper będzie przechowywać dane osobowe Nabywcy do czasu istnienia tego uzasadnionego interesu. -----

4. Podanie Deweloperowi przez Nabywcę danych osobowych jest: -----

a) dobrowolne, jednakże, w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy, jak również Umowy Przymierzonej, niezbędne, a konsekwencją niepodania tych danych osobowych jest brak możliwości zawarcia przez Dewelopera z Nabywcą wyżej wskazanych umów; -----

b) dobrowolne, jednakże niezbędne w celu realizacji usprawiedliwionych interesów Dewelopera wskazanych w ust. 2 lit. c) powyżej; -----

c) wymogiem ustawowych w zakresie realizacji przez Dewelopera celu rozliczeń księgowych i podatkowych, opisanego w ust. 2 lit. b) powyżej, a konsekwencją niepodania danych osobowych jest brak możliwości zawarcia przez Dewelopera z Nabywcą niniejszej umowy oraz Umowy Przymierzonej. -----

5. W związku z przetwarzaniem przez Dewelopera danych osobowych Nabywcy, Nabywcy przysługuje prawo do: **(a)** dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; **(b)** sprostowania (poprawiania) swoich danych; **(c)** usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; **(d)** wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych; **(e)** przenoszenia danych; **(f)** wniesienia skargi do organu nadzorczego - do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy Nabywca uzna, że przetwarzanie przez Dewelopera danych osobowych narusza przepisy prawa o ochronie danych osobowych. -----

6. Deweloper może udostępnić dane osobowe Nabywcy takim podmiotom jak: bank kredytujący przedsięwzięcie, wykonawcy i podwykonawcy realizujący przedsięwzięcie, projektanci przedsięwzięcia, ubezpieczyciele, kancelarie notarialne. Do danych osobowych Nabywcy mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane osobowe w imieniu Dewelopera, np. firmy księgowe, prawnicze, informatyczne, doradcy / pośrednicy kredytowi. -----

7. Deweloper nie będzie podejmować wobec Nabywcy zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania. Deweloper nie zamierza przekazywać danych osobowych Nabywcy do państwa trzeciego lub do organizacji międzynarodowej. -----

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Bank Spółdzielczy w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy swoich danych osobowych stosownie do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami), w tym na gromadzenie, udostępnianie, przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania Umowy Rachunku Powierniczego. Administratorem danych jest Bank Spółdzielczy w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy, przy ulicy Wrocławskiej numer 36. -----

## § 11. ZARZĄD CZĘŚCIAMI WSPÓLNYMI NIERUCHOMOŚCI

1. Strony zgodnie ustalają, że do momentu zawiązania się Wspólnoty Mieszkaniowej czynności administrowania obejmujące zarząd nieruchomością wspólną prowadzić będzie podmiot wskazany przez Dewelopera, na podstawie Umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, a sposób zarządu będzie miał charakter czasowy i będzie mógł zostać zmieniony przez przyszłych właścicieli lokali, zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 roku – o własności lokali (Dz. U. z 1994 r, Nr 85, poz. 388 z póź. zm.). -----

2. Nabywca zobowiązuje się od dnia odbioru Lokalu uiszczać opłaty związane z eksploatacją Lokalu oraz kosztami utrzymania i administrowania nieruchomością wspólną, które obliczone zostaną proporcjonalnie do jego udziału w Nieruchomości Wspólnej. -----

3. Z dniem odbioru Lokalu na Nabywcę przechodzą wszelkie ryzyka z nim związane. Koszty eksploatacji, w tym opłaty administracyjno – czynszowe Lokalu od dnia jego odbioru zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ponosi Nabywca. -----

## § 12. PEŁNOMOCNICTWA

Nabywca udzieli w Umowie Przyrzeczonej Deweloperowi pełnomocnictwa:-----

1) o ile będzie to konieczne, do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy, w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

2) o ile będzie to konieczne, do ustanowienia służebności gruntowych na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy, w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

3) do głosowania na zebraniu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 tej umowy, która zostanie zawiązana, na którym podjęte zostaną uchwały w sprawie:-----

- wyrażenia zgody na ustanowienie na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy służebności przesyłu i gruntowych w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- udzielenia Zarządowi wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonania powyższych czynności na warunkach według uznania Pełnomocnika; przy czym Mocodawca zastrzega, że Pełnomocnik może udzielać dalszych Pełnomocnictw.-----

Strona Kupująca wyraża nieodwołalną zgodę na dysponowanie przez Stronę Sprzedającą lub podmiot przez Stronę Sprzedającą wskazany Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo

budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1332 z późn. zm.), w tym na wypadek istotnej i uzasadnionej potrzeby uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanego na realizację Przedsięwzięcia po zawarciu niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, iż zmiany i prowadzone prace budowlane nie będą dotyczyły lokalu będącego przedmiotem tej umowy. Zgoda wygasa wraz z zakończeniem prac budowlanych prowadzonych w ramach realizacji Przedsięwzięcia lub prac budowlanych w obrębie nieruchomości sąsiednich.-----

### § 13.

#### USTALENIA DODATKOWE

1. Nabywca wyraża zgodę na zawieranie przez Dewelopera umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że: -----

a) właścicielom lokali położonych na parterze Budynków A2, A1, B przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z przylegających do ich lokali mieszkalnych ogródków, -----

b) wybranym właścicielom lokali mieszkalnych położonych w Budynkach A2, A1, B przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z balkonów oraz naziemnych miejsc postojowych. -----

Powyższy podział zostanie dokonany w Aktach Notarialnych stanowiących Umowy sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia na co Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę. -----

2. Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na zbycie przez Dewelopera i na jego rachunek sieci lub przyłączy służących do dostawy mediów, w szczególności sieci lub przyłączy kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych, telefonicznych, informatycznych przedsiębiorstwom dostarczającym media. -----

3. Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę na nieodpłatne udostępnianie w przyszłości terenu nieruchomości opisanych w § 1 niniejszej Umowy dla rozbudowy (wprowadzenia/wyprowadzenia przewodów - kabli) od urządzeń sieciowych będących własnością dostawców mediów. -----

4. Nabywca dokonał wizytacji nieruchomości i oświadcza, że jest jemu znany stan faktyczny nieruchomości oraz że z tego tytułu nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. Nabywca oświadcza, że nie wnosi zastrzeżeń do wynikającego z niniejszej umowy stanu prawnego nieruchomości. -----

5. Deweloper oświadcza, że budowa będzie prowadzona zgodnie z normami budowlanymi i sztuką budowlaną. -----

6. Strony postanawiają, że wszelkie odstępstwa od projektu budowlanego wymagają pisemnego zlecenia przez Nabywcę i jego akceptacji przez Dewelopera.-

7. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdyby materiały budowlane, wykończeniowe lub surowce określone w projekcie budowlanym, nie były dostępne na rynku w czasie umożliwiającym terminowe wykonanie postanowień niniejszej umowy, Deweloper może je zastąpić innymi materiałami,

równorzędnymi pod względem właściwości, standardu i jakości. Zmiana taka nie wymaga akceptacji ze strony Nabywcy.-----

8. Deweloper oświadcza, że na terenie ogródków przydomowych mogą być posadowione urządzenia infrastruktury technicznej w tym między innymi studzienki odprowadzające wodę a zarządca Nieruchomości Wspólnej będzie miał prawo wejścia na teren ogródka celem ich naprawy, konserwacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy itp.-----

#### **§ 14.**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy Aktu Notarialnego, w postaci aneksów do umowy.-----

2. Strony postanawiają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. -----

3. Deweloper oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz jest uprawniony do wystawiania faktur VAT z tytułu zapłaty przez Nabywcę ceny opisanej w § 5 tej umowy, a Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawienia faktur VAT bez podpisu odbiorcy. -----

4. Strony zgodnie przyjmują, że wszelkie zawiadomienia kierowane do Nabywcy powinny być dokonane listem poleconym na adres wskazany w § 15 ust. 3 niniejszego Aktu lub na adres mailowy: \_\_, a kierowane do Dewelopera na adres: Spółka PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie: 55-093 Kiełczów, ulica Wrocławska numer 69/9 lub na adres mailowy: mieszkania@pim.wroclaw.pl.-----

5. Wszelką korespondencję wysłaną przez Dewelopera listem poleconym do Nabywcy na adres Nabywcy Strony uznają za przekazaną i skutecznie doręczoną w rozumieniu zapisów niniejszej umowy. -----

**§ 15.**  
**ŻĄDANIA STRON**

1. Wobec złożenia dokumentowanych niniejszym aktem oświadczeń jego strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie **wpisu** w dziale III księgi wieczystej numer **WR1E/00098853/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, roszczenia o **wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego** opisanego w § 3 ust. 1 tej Umowy i **przeniesienie** na rzecz Nabywcy w drodze Umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego („**UMOWA PRZYRZECZONA**”) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń **prawa własności** tego Lokalu numer **\_\_** wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości Wspólnej, na rzecz .....

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku zgodnie z ust. 1 będą wnioskodawcy.-----

3. Nabywca wskazuje adres do doręczeń: jak w komparycji Aktu. -----

**Anna Czapryńska** działająca w imieniu Spółki **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI** Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie wskazuje adres do doręczeń Spółki: **55-093 Kiełczów, ulica Wrocławska numer 69/9.**-----

**Anna Czapryńska** działająca w imieniu Spółki **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI** Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie **zrzeka się** prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie.-----

Notariusz pouczyła Stawających o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191ze zm.). -----

Koszty niniejszego Aktu ponoszą Strony po połowie. -----

Pobiera się: -----

a) opłatę sądową, na podstawie art. 43 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity, Dziennik Ustaw 2022 poz. 1125, z późniejszymi zmianami), w wysokości 150,00 zł.; opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, -----

b) takse notarialną, na podstawie §§ 2, 3, 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dziennik Ustaw z 2020 roku, poz. 1473 z późniejszymi zmianami), w wysokości 500,00 zł, -----

c) podatek od towarów i usług, na podstawie art. 146a Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2022 roku poz. 931 z późniejszymi zmianami) tj. 23% od kwoty wskazanej w pkt b), w wysokości 115,00 zł.-----

*Stawający zostali poinformowani o tym, że podane w ustępie wyżej kwoty nie obejmują taksy notarialnej – pobranej na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – za sporządzenie i złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (łącznie 246,00 zł), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego oraz kosztów wypisów niniejszego aktu notarialnego, które zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerami tychże wypisów i wraz z podstawą prawną ich pobrania podane na każdym z nich.*-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano

