

Poniższy tekst stanowi wstępny projekt aktu notarialnego przeznaczony do konsultacji ze stronami i może ulegać modyfikacjom w związku z ustaleniami stawiających i przedłożonymi dokumentami.

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia szesnastego stycznia dwa tysiące trzynastego roku (16-01-2013 r.) przed **notariuszem Aleksandrą Gramałą** w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Mikołowie przy ulicy Rynek 12 stawili się:-----

1. Pan Bogusław Tadeusz Ucinyk, syn Tadeusza i Anny,-----
zamieszkały: 43-190 Mikołów, ulica Górnicza numer 6/14,-----
legitymujący się dowodem osobistym ARU 410518,-----
posiadający numer identyfikacyjny PESEL 76040600513,-----

który oświadcza, że w niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą "UCINONE" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mysłowicach, pod adresem: 41-404 Mysłowice, ulica Laryska numer 21 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000261922 - **nazywanej też w dalszej części umowy "Deweloperem"** - jako Prezes jednoosobowego Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki oraz oświadcza, że wpisy w powołanym rejestrze do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie oraz, że jest prawidłowo legitymowany do działania w niniejszym akcie oraz, że działa na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników z dnia, wyrażającej zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem,-----

Pan

Pani.....

przy czym stawający pod ad. 2 w dalszej części umowy **nazywany jest także "Przyszłą Stroną Kupującą"**.-----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dokumentów powołanych przy nazwiskach, które według oświadczeń stawających nie utraciły ważności, a stawający zapewnili, że używają pierwszych imion.-----

U M O W A D E W E L O P E R S K A

§ 1.

Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w księdze wieczystej Kw numer **KA1M/00075964/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mikołowie własność nieruchomości w Mikołowie, obejmującej działki gruntu o numerach geodezyjnych 2348/71 o łącznym obszarze 0,0536 ha - wpisana jest na rzecz "UCINONE" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mysłowicach, REGON 24037198600000 - na podstawie umowy sprzedaży Repertorium A numer 6757/2013 Kancelarii Notarialnej w Mikołowie Notariusza Aleksandrę Gramałą, dział III przedmiotowej księgi wieczystej wolny jest od wpisów i obciążeń a w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej znajduje się wpis hipoteki umownej łącznej do kwoty 748 000 zł na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy

kredytu dla deweloperów numer z dnia roku na rzecz Krakowskiego Banku Spółdzielczego Oddział Katowice Regon 0005002860000. -----

§ 2.

Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:-----

1. Deweloper jest właścicielem opisanej w § 1 niniejszego aktu nieruchomości i przysługuje mu pełne prawo do rozporządzania nią, brak jest też podstaw do stwierdzenia jej zasiedzenia przez osoby trzecie, a żadna część przedmiotowej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie stanowi własności (ani nie ma przejść na własność) Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego ani innych podmiotów, w szczególności nieruchomości ani żadna jej część nie jest zajęta pod drogę publiczną,-----
2. wpisy w księdze wieczystej przytoczone w § 1 niniejszego aktu nie uległy zmianie i w księdze tej nie zostały złożone żadne nowe wnioski wieczystoksięgowe w zakresie przedmiotowego lokalu, -----
3. przedmiotowa nieruchomość wolna jest od obciążeń, ograniczeń w rozporządzaniu, roszczeń i praw osób trzecich oraz zadłużeń w stosunku do Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, niezależnie od ich ujawnienia w księdze wieczystej, za wyjątkiem wymienionych w § 1 niniejszego aktu, z zastrzeżeniem, że posiada zgodę wierzyciela hipotecznego (banku) na odłączenie przedmiotowego lokalu do nowej księgi wieczystej bez obciążeń hipotecznych, -----
4. w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie prowadzi się egzekucji i nie stanowi ona zabezpieczenia dla zobowiązań Dewelopera ani podmiotów trzecich, nie istnieją też żadne nie wykonane decyzje władz samorządowych lub rządowych oraz orzeczenia sądów ani nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe odnoszące się do opisanej wyżej nieruchomości, wobec samego Dewelopera nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie jest też wszczęte lub prowadzone postępowanie układowe ani upadłościowe, a nieruchomość ta nie stanowi przedsiębiorstwa Dewelopera ani jego zorganizowanej części, -
5. Deweloper nie dokonał żadnych czynności prawnych lub faktycznych, ani też nie dopuścił się żadnego zaniechania w podjęciu takich czynności, które mogłyby skutkować zmianą stanu prawnego nieruchomości w stosunku do opisanego w § 1 i 2 niniejszego aktu, -----
6. nieruchomość będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działki o numerach 2351/71 i 2352/71 (w których udział będzie zbyty na rzecz Przyszłej Strony Kupującej przy zawieraniu umowy przyrzeczonej, nazywane też w dalszej części aktu "działkami dojazdowymi"), jej oznaczenie ujawnione w księdze wieczystej jest zgodne z ewidencją gruntów, a przedmiotowa działka numer 2348/71 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczona jest jako 217(b)MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto), a w części gdzie zlokalizowany jest teren zielony jako 218(b)ZP tereny parków i zieleńców -----
7. przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Mikołów, gmina Mikołów, powiat mikołowski, województwo śląskie, przy ulicy Pszczyńskiej 82. -----

Jednocześnie Przyszła Strona Kupująca pouczona o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oświadcza, że wyraża wolę zawarcia niniejszej umowy bez przedłożonego odpisu z księgi wieczystej, a w oparciu o zapewnienie Dewelopera co do stanu prawnego i faktycznego przedmiotu umowy oraz, że zapoznała się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotowej nieruchomości, w szczególności z jej dostępem do drogi publicznej, w dziale IV hipoteką oraz stanem zaawansowania przedmiotowej inwestycji. -----

§ 3.

1. Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że - **zobowiązuje się w y b u d o w a ć** - w ramach prowadzonej inwestycji (przedsięwzięcia

deweloperskiego) “ Apartamenty na Pszczyńskiej – etap II” między innymi dwa domy mieszkalne , każdy dwumieszkańcowy w zabudowie bliźniaczej, murowany, o trzech kondygnacjach nadziemnych (parter, piętro i poddasze), o powierzchni według projektu 122,80m² (sto dwadzieścia dwa metry osiemdziesiąt setnych), oznaczony wstępnym numerem 1 (jeden) usytuowany na działce numer 2348/71, -----

którym znajdować się będzie między innymi samodzielny lokal mieszkalny o wstępnym oznaczeniu (nazywany też dalej “**przedmiotowym lokalem**”), usytuowany w **budynku numer** na budynku, składający się z: o łącznej powierzchni użytkowej mieszkania według projektu według polskiej normy (.....), **powierzchnia mierzona podłogach** **m2** - który to lokal będzie wykonany i wydany Przyszłej Stronie Kupującej w stanie tzw. deweloperskim (określonym szczegółowo w załącznikach do niniejszego aktu).

Metraż , usytuowanie , pomieszczeń w ramach przedmiotowego lokalu może ulec zmianom i modyfikacji na wniosek kupującego po akceptacji przez Sprzedającego

2. Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:-----
- prace budowlane w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte w listopadzie 2013 roku i zostaną zakończone do końca 01 marzec 2015 roku, przy czym zakończenie budowy lokalu nastąpi w terminie do dniaroku, a planowane ostateczne wykończenie budynku wraz z ukształtowaniem terenu wokół niego nastąpi w terminie do 3 (trzech) miesięcy od zakończenia budowy budynku, z zastrzeżeniem, że przez zakończenie budowy należy rozumieć stan lokalu pozwalający na przekazanie lokali protokołem zdawczo-odbiorczym w celu indywidualnego wykończenia, -
 - ostateczny metraż przedmiotowego lokalu zostanie ustalony na podstawie obmiaru ich powierzchni (na etapie w którym możliwe będzie dokonanie pomiaru) dokonanego przez Dewelopera zgodnie z normą PN-ISO 9836-1997 przy użyciu dalmierza laserowego,-----
 - w odniesieniu do przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper posiada ostateczną decyzję numer 982/2013 z dnia 22.10.2013 roku wydaną przez Starostę Mikołowskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, która to decyzja nie została nigdy zaskarżona przez osoby trzecie i na dzień dzisiejszy nie jest prowadzone żadne postępowanie administracyjne zmierzające do jej uchylecia lub stwierdzenia nieważności, a według Dewelopera nie występują przesłanki uzasadniające kiedykolwiek prowadzenie tego typu postępowań administracyjnych,-----
 - Przyszła Strona Kupująca może zapoznać się pod adresem: 41-404 Mysłowice, ulica Laryska numer 21 z dokumentami wymienionymi w art. 21 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U.2011.232.1377), a w szczególności z :
 - a) szczegółowymi parametrami przedmiotowego lokalu które zawarte są w prospekcie informacyjnym (który stanowi załącznik do niniejszego aktu).
 - b) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
 - c) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, jeśli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego lub aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
 - d) kopią pozwolenia na budowę,
 - e) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej,
 - f) projektem architektoniczno-budowlanym,

§ 4.

Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że - **zobowiązuje się u s t a n o w i ć** - odrębną własność lokalu mieszkalnego o wstępnym oznaczeniu - opisanego szczegółowo w paragrafie poprzedzającym - wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie działka o numerze 2348/71 o obszarze 0,0563 ha (pięćset sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - ustalonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. z późn. zm.). -----

1. Strony postanawiają, że: -----
 - do wspólnego użytku przez właścicieli poszczególnych lokali i współwłaścicieli nieruchomości pozostaną części wspólne budynku, w szczególności mury nośne oraz wszelkie urządzenia, instalacje i infrastruktura techniczna zlokalizowane na terenie przedmiotowej nieruchomości, -----
 - dopuszczają zmiany w projekcie i odstępstwa w zakresie wykonawstwa, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa mieszkania nie ulegnie zmianie o więcej niż 3 m² (trzy metry kwadratowe) w stosunku do projektowanej, -----
 - dopuszczają możliwość zmiany specyfikacji zawartej w prospekcie informacyjnym (załączniku do niniejszego aktu) koniecznej ze względu na prowadzony proces budowlany lub wynikającej z nadzoru autorskiego projektanta oraz na indywidualne życzenie Przyszłej Strony Kupującej za dopłatą za roboty dodatkowe,-----
 - dopuszczają możliwość prowadzenia przez Przyszłą Stronę Kupującą (na jej koszt i jej staraniem) zgodnych z prawem budowlanym prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego i wydaniu w odniesieniu do niego zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu (a przed podpisaniem umowy przyrzeczonej) za uprzednią pisemną zgodą Dewelopera na prowadzenie takich prac, z zastrzeżeniem, że w takim przypadku Przyszła Strona Kupująca ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe przy prowadzeniu tychże prac, w tym także szkody powstałe poza przedmiotowym lokalem, -----
 - dopuszczają możliwość, że przedmiotowa nieruchomość w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej obciążona będzie służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów, co nie będzie rodziło żadnych roszczeń którejkolwiek ze stron ani stanowiło podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy, -----
 - kaźdocześni właściciele przedmiotowego lokalu mieszkalnego będą osobami wyłącznie uprawnionymi do korzystania ze znajdującego przy budynku ogródka o wymiarachi zaznaczonego kolorem zielonym na rzucie kondygnacji stanowiącym załącznik do niniejszego aktu oraz dwa miejsca parkingowe znajdujące się na parkingu według załączonej mapki i zaznaczone kolorem niebieskim na rzucie kondygnacji stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, a Przyszła Strona Kupująca przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zrzeknie się prawa do korzystania z pozostałego ogródka i pozostałych miejsc parkingowych znajdujących na parkingu oraz zobowiąże się w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków w tym zakresie. ---

§ 5.

1. Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że po ustanowieniu odrębnej własności przedmiotowego lokalu - **zobowiązuje się s p r z e d a ć** - prawo własności lokalu mieszkalnego o wstępnym oznaczeniu wraz z prawami z tym lokalem związanymi - opisanego

szczegółowo w § 3 niniejszego aktu - za cenę (nazywaną dalej **“ceną sprzedaży”**) w kwocie brutto **zł** (..... .) za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania wykazanej na skutek ostatecznego obmiaru - w tym podatek od towarów i usług VAT w wysokości 8%,-----
a projektowaną cenę (z uwzględnieniem projektowanej powierzchni użytkowej mieszkania) podaje na łączną kwotę brutto (.....) (nazywaną też dalej **“projektowaną łączną ceną”**),-----
a oświadcza, że powyższe za podaną cenę - **zobowiązuje się k u p i ć** - nadto dodaje, że są w związku małżeńskim-----

2. Strony postanawiają, że:-----
 - a) ustalona cena sprzedaży jest stała i gwarantowana, bez względu na ewentualne zmiany dotyczące oferty przedmiotowej inwestycji, z zastrzeżeniem, że jeśli różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, a jego powierzchnią użytkową ustaloną na skutek ostatecznego obmiaru nie przekroczy 1 m² (jeden metr kwadratowy), cena sprzedaży nie ulegnie z tego tytułu zmianie i będzie odpowiadać projektowanej cenie sprzedaży,-----
 - b) ustalona cena sprzedaży nie obejmuje zewnętrznych sieci przyłączeniowych mediów znajdujących się w granicach nieruchomości, które nie będą przedmiotem umowy przyrzeczonej i zostaną przez Dewelopera przekazane dostawcom tychże mediów.-----
3. Strony postanawiają, że w celu zapewnienia przedmiotowej nieruchomości dostępu do drogi publicznej przy zawieraniu umowy przyrzeczonej strona wskazana przez Dewelopera sprzeda - w stanie wolnym od obciążeń innych niż służebności gruntowe i służebności przesyłu - udział w prawie własności działek o numerach 2351/71 i 2352/71 o łącznym obszarze 0,0403 ha (czterysta trzy metry kwadratowe), objętych księgą wieczystą Kw numer KA1M/00001321/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mikołowie za cenę brutto **zł** (..... złotych),-----

§ 6.

1. Ustalono iż zadatek w kwocie brutto (..... złotych.) płatny jest przelewem do 7 dni od daty niniejszego aktu, nadto strony postanawiają, że przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zadatek ten zostanie zaliczony na poczet części ceny sprzedaży.-----
2. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty zaliczek na poczet reszty ceny sprzedaży w łącznej kwocie netto **zł** (.....) powiększonej o podatek VAT na rzecz Dewelopera w oparciu o harmonogram robót zawarty w prospekcie informacyjnym (stanowiącym załącznik do niniejszego aktu) w następujący sposób:-----
 - kwoty netto **zł** (..... tysięcy złotych) (odpowiadającej 25% pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży) z tytułu już zakończonego pierwszego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego otwartego przedmiotowego budynku) - w terminie do dnia **r.**),-----
 - kwoty netto **zł** (.....tysięcy złotych) (odpowiadającej 25% pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży) z tytułu już zakończonego drugiego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego zamkniętego przedmiotowego budynku) - w terminie do dnia **r.**),-----
 - kwoty netto **zł** (..... tysięcy złotych) (odpowiadającej 25% pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży) po zakończeniu trzeciego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu deweloperskiego przedmiotowego lokalu)) - w terminie do dnia **r.**),-----

- kwoty netto zł (..... tysięcy złotych) (odpowiadającej 25% pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży) po zakończeniu czwartego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (podłączenia mediów do przedmiotowego budynku, zakończenia inwestycji w odniesieniu do przedmiotowego lokalu) -) - w terminie do dnia r.),----- na co Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera wyraża zgodę. ----- Powyższe kwoty powiększone zostaną o stosowny podatek VAT, który to wpłacany będzie na konto dewelopera.....
3. Strony oświadczają, że: -----
- w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po wejściu w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w związku z czym do niniejszej umowy znajdują zastosowania środki ochrony przewidziane w art. 4 powołanej ustawy, w tym konieczność założenia przez dewelopera zamkniętego rachunku powierniczego.
 - Zamknięty rachunek powierniczy posiada numer na który będą wpływały wszelkie płatności netto Przyszłej Strony Kupującej związane z realizacją niniejszej umowy, przy czym strony postanowiły, że o konieczności wpłaty zaliczek Deweloper będzie każdorazowo powiadamiać Przyszłą Stronę Kupującą listem poleconym z określeniem 7-dniowego terminu wpłaty (licząc od dnia doręczenia),
 - Dysponowanie środkami zgromadzonymi na zamkniętym rachunku powierniczym odbywać się będzie na zasadach regulaminu Krakowskiego Banku Spółdzielczego dotyczącego tego typu rachunków ,
 - Koszty prowadzenia rachunku są po stronie dewelopera,
 - momentem zapłaty będzie dzień uznania rachunku powierniczego Dewelopera,-----
 - powołane wyżej terminy wykonania poszczególnych etapów budowy zostaną ostatecznie ustalone na podstawie odpowiednich zapisów w dzienniku budowy, przy czym Przyszła Strona Kupująca może regulować swoje zobowiązania finansowe względem Dewelopera - wynikające z niniejszej umowy - w terminach wcześniejszych niż wyżej wskazane,-----
 - Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że upoważnia Dewelopera do wystawiania faktur za dokonane wpłaty zaliczek na poczet ceny sprzedaży bez jej podpisu,-----
 - końcowe ustalenie wszystkich należności nastąpi przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży na podstawie faktury końcowej, z uwzględnieniem wpłaconych zadatku i zaliczek.
 - Krakowski Bank Spółdzielczy wyrazi zgodę na bezzieçarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, -----
 - Strony mają prawo odstąpić od umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie potwierdzonymi dla oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej , zawierającym zgodę o wykreślenie wzmianki dotyczącej roszczenia o przeniesienie prawa objętego umową deweloperską na Nabywcę w następujących przypadkach:
 - a) Klient ma możliwość odstąpienia od umowy jeżeli developer nie wywiązuje się terminów wykonania etapów inwestycji z własnej winy dłużej niż 60 dni.
 - b) Deweloper ma możliwość odstąpienia od umowy jeżeli klient nie wywiązuje się z płatnościami transz , w przypadku zaległości dłuższych niż 60 dni
 - c) Rozwiązanie może również nastąpić na zasadzie porozumienia stron

W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy środki zgromadzone na zamkniętym rachunku powierniczym zostaną przekazane na konto **Przyszłej Strony Kupującej**

§ 7.

Strony postanawiają, że:-----

1. przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi jakościowy odbiór mieszkania przez Przyszłą Stronę Kupującą w terminie ustalonym przez Dewelopera, z którego zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, którego podpisanie będzie jednoznaczne z odbiorem końcowym przedmiotowego lokalu mieszkalnego i stanowić będzie podstawę do podpisania umowy przyrzeczonej, ponadto od dnia odbioru rozpocznie się okres obowiązywania rękojmi w myśl przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz.U.1964.16.93 z późn.zm.),-----
2. Deweloper zawiadomi Przyszłą Stronę Kupującą o terminie odbioru lokalu listem poleconym, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem,-----
3. w razie niemożności uczestniczenia w odbiorze końcowym w wyznaczonym terminie, Przyszła Strona Kupująca może złożyć wniosek o wyznaczenie innego terminu, nie późniejszego jednak niż 10 (dziesięć) dni licząc od pierwotnie wskazanego terminu odbioru,
4. wydanie lokalu w posiadanie Przyszłej Stronie Kupującej nastąpi do dnia (.-.-.... r.), po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego i po zapłacie całości ceny nabycia (wraz z ewentualnymi odsetkami i innymi należnościami względem Dewelopera) i z dniem wydania przejdą na Przyszłą Stronę Kupującą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z przedmiotowym lokalem, w szczególności koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu oraz części wspólnych, w tym między innymi koszty ogrzewania, poboru energii elektrycznej, wody, sprzątnania, zarządu nieruchomością wspólną oraz podatki,-----
5. w przypadku stwierdzenia w toku odbioru wad przedmiotowego lokalu mieszkalnego Przyszła Stronę Kupująca może je zgłosić do powołanego protokołu, a Deweloper w takim przypadku jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Przyszłej Stronie Kupującej oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach,-----
6. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia,-----
7. Termin gwarancji jakości w zakresie elementów konstrukcji: fundamentów, ścian, stropów budynku, konstrukcji dachu, oraz na wszelkie pozostałe elementy domu, w tym w szczególności: instalacji wodnej, kanalizacyjnej, deszczowej, ciepłej, gazowej, elektrycznej, wykończenia ścian, sufitów, podłóg, tynków, obróbek blacharskich, zabudowy karton-gips, pokrycia dachu, stolarki, kominów, elementów wykończeniowych, elementów ślusarskich wraz z ich wykończeniem, elementów zagospodarowania działki - wynosi 12 (dwanaście) miesięcy i rozpoczyna się z dniem protokolarnego przekazania przedmiotowego lokalu, a w przypadku części wspólnych budynku od daty odbioru końcowego budynku przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, przy czym: -----
 - ewentualne roszczenie z tytułu rękojmi Przyszła Strona Kupująca zgłaszać będzie bezpośrednio Deweloperowi w formie pisemnej na adres siedziby Spółki z podaniem opisu usterki,-----
 - w razie uznania zasadności reklamacji Deweloper zobowiązuje się usuwać zgłoszone w ten sposób wady w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty zgłoszenia, za wyjątkiem wad wymagających dłuższego okresu do ich usunięcia - w takim przypadku termin usunięcia wady zostanie ustalony stosownie do rodzaju usterki i technicznych możliwości jej usunięcia oraz zostanie on wskazany Przyszłej Stronie Kupującej w formie pisemnej,-----

- rękojmia na wady fizyczne obowiązuje pod warunkiem nie wykonywania przez Przyszłą Stronę Kupującą w przedmiotowym lokalu jakichkolwiek prac remontowo-adaptacyjnych ingerujących w zamontowane urządzenia, instalacje dostawy mediów lub ściany bez pisemnej zgody Dewelopera,-----
 - Deweloper nie odpowiada za wady fizyczne lokalu, które powstały po zawarciu umowy przyrzeczonej (chyba że wynikały one z właściwości rzeczy istniejących w chwili odbioru) wady powstałe na skutek siły wyższej, udokumentowanej nieprawidłowej eksploatacji lokali powodującej uszkodzenia ich elementów (w szczególności w przypadku dopuszczenia do spadku temperatury w lokalu poniżej 5°C) lub elementów nieruchomości wspólnej, wady powstałe na skutek braku bieżącej konserwacji oraz wady elementów takich jak uszczelki, źródła światła, bezpieczniki itp.,-----
 - elementy wyposażenia domu w szczególności: okna , grzejniki , kocioł gazowy , objęte są gwarancją Producenta danej rzeczy, na zasadach określonych w karcie gwarancyjnej,-----
8. w zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy o rękojmi zawarte w Kodeksie cywilnym.-----

§ 8.

Strony postanawiają, że zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy (nazywanej dalej także **“umową przyrzeczoną”**) nastąpi po dokonaniu odbioru lokalu i zapłacie całej ceny sprzedaży - ale nie później niż w dniu roku (..... r.), w miejscu i terminie wskazanym przez Dewelopera. -----

§ 9.

Notariusz pouczyła stawających o treści art. 21 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w szczególności o tym, że: -----

1. zgodnie z art. 29 tejsze ustawy nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:-----
 - a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 tejsze ustawy (z zastrzeżeniem art. 38 powołanej ustawy),-----
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 tejsze ustawy, -----
 - c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 tejsze ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, -----
 - d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,-----
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do tejsze ustawy, -----

przy czym w przypadkach, o których mowa w lit. a)-e) nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, -----
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 tejsze ustawy, w terminie określonym w niniejszej umowie, z zastrzeżeniem, że przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, przy czym nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, -----
2. zgodnie z art. 29 tejsze ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w

- przypadku: -----
- a) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
 - b) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1 powołanej ustawy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
3. zgodnie z art. 31 tejże ustawy oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 ustawy, nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. -----

§ 10.

- Stawający postanawiają, że: -----
1. w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Przyszłą Stronę Kupującą na podstawie art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wpłacone przez Przyszłą Stronę Kupującą zaliczki zostaną jej niezwłocznie zwrócone w wysokości nominalnej wraz z zadatkiem, nie później jednak niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy, -----
 2. w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wpłacony przez Przyszłą Stronę Kupującą zadatek ulega przepadkowi na rzecz Dewelopera, a wpłacone przez Przyszłą Stronę Kupującą zaliczki zostaną jej niezwłocznie zwrócone w wysokości nominalnej, ale nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy - z ewentualnym potrąceniem kosztów przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu pierwotnego (w przypadku, gdy zostały poczynione w stosunku do niego jakiegokolwiek zmiany dostosowujące lokal do indywidualnych wskazań Przyszłej Strony Kupującej),-----
 3. poza przypadkami wymienionymi w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Przyszła Strona Kupująca może od niniejszej umowy odstąpić jeżeli Deweloper nie wywiązuje się z terminów wykonania etapów inwestycji, a Deweloper może od niniejszej umowy odstąpić jeżeli Przyszła Strona Kupująca nie wywiązuje się z płatnościami transz, nadto strony dopuszczają możliwość rozwiązania niniejszej umowy na zasadzie porozumienia stron, -----
 4. odstąpienie od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron następować będzie poprzez złożenie pisemnego oświadczenia drugiej stronie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub osobiście za potwierdzeniem odbioru,-----
 5. żadna ze stron niniejszej umowy nie będzie zobowiązana do ponoszenia na rzecz drugiej ze stron jakichkolwiek nie przewidzianych niniejszą umową sankcji finansowych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy (w tym kar umownych czy odsetek), w szczególności Deweloper nie będzie ponosić odpowiedzialności za utratę przez Przyszłą Stronę Kupującą zysków, umów lub inną pośrednią szkodę wynikającą z realizacji niniejszego aktu. -----

§ 11.

1. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że wyraża zgodę na: -----

- obciążanie przedmiotowej nieruchomości (względnie poszczególnych działek) oraz działek dojazdowych służebnościami przechodu i przejazdu, przesyłu, doprowadzenia sieci i infrastruktury oraz wszelkimi innymi służebnościami koniecznymi dla właściwego korzystania z przedmiotowej nieruchomości - na rzecz dowolnych podmiotów, -----
 - prowadzenie przez Dewelopera remontów, napraw i konserwacji w granicach przedmiotowej nieruchomości i działek dojazdowych, w tym na ustanowienie na rzecz Dewelopera stosownej służebności w tym zakresie,-----
 - przebieg w granicach przedmiotowej nieruchomości i działek dojazdowych wspólnie użytkowanych instalacji i sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, gazowej, infrastruktury teletechnicznej, kabli energetycznych oraz podobnej infrastruktury,-----
 - podłączenie do sieci i infrastruktury obiektów, które zostaną zbudowane na przedmiotowej nieruchomości, -----
 - wybór przez Dewelopera dostawców energii cieplnej, elektrycznej i gazu, operatora telewizji, Internetu i telekomunikacji, w tym na podpisanie w jej imieniu przez Dewelopera stosownych umów przyłączeniowych i umów sprzedaży z dostawcami mediów oraz umowy z zarządcą nieruchomości, nadto zobowiązuje się przy zawieraniu umowy przyrzeczonej wstąpić w ogół praw i obowiązków określonych takimi umowami, w szczególności z zarządcą przedmiotowej nieruchomości, dostawcą wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, odbiorcą ścieków oraz operatorami telewizji, internetu i telekomunikacji,-----
 - ponoszenie kosztów utrzymania i eksploatacji uzbrojenia, z którego bezpośrednio lub pośrednio będą korzystać współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości, -----
 - ewentualną zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością poszczególnych lokali, w taki sposób aby odpowiadały przepisom ustawy o własności lokali, -----
 - dokonywanie podziałów i połączenia lokali przez właścicieli tychże lokali oraz na ewentualną zmianę przeznaczenia lokali przez właścicieli tychże lokali (pod warunkiem uzyskania stosownej zgody odpowiedniego urzędu), -----
 - wybór przez Dewelopera rzeczoznawcy budowlanego w celu dokonania odbioru robót budowlanych dotyczących części wspólnych w imieniu Przyszłej Strony Kupującej.-----
2. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że ustanawia Spółkę pod firmą "UCINONE" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mysłowicach swoim pełnomocnikiem i upoważnia Spółkę do dokonania wszelkich czynności, na dokonanie których wyraziła zgodę w ust. 1 niniejszego paragrafu.-----

§ 12.

Koszty tego aktu ponoszą Deweloper i Przyszła Strona Kupująca w częściach równych, a koszty umowy przyrzeczonej zgodnie z oświadczeniem stron ponosić będzie Przyszła Strona Kupująca, a wypisy tego aktu mogą być wydawane na rzecz stron umowy w dowolnej ilości. ----

§ 13.

Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że: -----

1. została poinformowana, iż zgodnie z ustawą o własności lokali utworzy wraz z właścicielami pozostałych wyodrębnionych lokali wspólnotę mieszkaniową na zasadach określonych w powołanej ustawie, -----
2. wyraża zgodę na to, aby zarząd nieruchomością wspólną do dnia ustanowienia przez wspólnotę nowego zarządu (zgodnie z ustawą o własności lokali) powierzony został Spółce pod firmą "UCINONE" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mysłowicach albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez Dewelopera, -----
3. zobowiązuje się pokrywać koszty zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do swoich udziałów w nieruchomości wspólnej, -----

4. została poinformowana przez Dewelopera o treści rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690 z późn. zm.) w zakresie wykonania prac wykończeniowych w przedmiotowym lokalu, w szczególności z faktem, że wykończenie lokalu musi być zgodne ze standardem odpowiednim dla przeznaczenia lokalu,-----
5. zapoznała się z dokumentacją budowlaną, w szczególności z powołaną decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, -----
6. przed zawarciem niniejszej umowy otrzymała prospekt informacyjny dotyczący Dewelopera oraz przedmiotowej inwestycji wraz załącznikami (który to prospekt stanowi załącznik do niniejszego aktu), zapoznała się z jego treścią i nie wnosi do niego żadnych uwag ani zastrzeżeń, -----
7. wyraża zgodę na przekazanie przez Dewelopera zarządcy nieruchomości jej danych osobowych oraz na przetwarzanie przez Dewelopera jej danych osobowych w celach informacyjnych.-----

§ 14.

1. Stawający postanawiają, że korespondencję wysłaną na poniższe adresy uznają za skutecznie wysłaną z chwilą faktycznego odbioru, a w razie niepodjęcia przesyłki - z chwilą upływu terminu odbioru przesyłki awizowanej: -----
 - a) Deweloper - "UCINONE" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mysłowicach, 41-404 Mysłowice, ulica Laryska numer 21, -----
 - b) Przyszła Strona Kupująca - -----
2. Stawający postanawiają, że o zmianie wyżej podanego adresu do korespondencji każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić w formie pisemnej drugą stronę, z zastrzeżeniem, że w przypadku braku takiego zawiadomienia korespondencja wysłana na adres podany w ust. 1 uznana będzie za skutecznie wysłaną.-----

§ 15.

Przyszła Strona Kupująca **wnosi** na podstawie tego aktu o wpisanie w dziale III księgi wieczystej Kw numer **KA1M/00075964/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mikołowie przysługującego jej roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na jej rzecz.-----

Jednocześnie Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że wyraża zgodę na wyodrębnianie z księgi wieczystej Kw numer **KA1M/00075964/5** lokali nie będących przedmiotem niniejszego aktu bez obciążania ich wpisem opisanego wyżej roszczenia, nadto zobowiązuje się przy zawieraniu umowy przyrzeczonej złożyć wnioski o wykreślenie tego roszczenia z księgi wieczystej.-----

§ 16.

1. Notariusz pouczyła strony o treści art. 64, 389, 390 i 394 Kodeksu cywilnego (to jest w szczególności o tym, że z braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie nie wykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej), o treści ustawy o własności lokali, nadto o tym, że strony mogą wzajemnie zażądać przedłożenia do aktu dodatkowych dokumentów.-----
2. Stawający oświadczają, że treść niniejszej umowy jest dla nich zrozumiała i jest wynikiem wspólnych uzgodnień z możliwością uwzględnienia indywidualnych uwag każdej ze stron umowy (w szczególności Przyszłej Strony Kupującej), nadto że wyrażają wolę zawarcia niniejszej umowy w tym kształcie i w oparciu o przedłożone dokumenty oraz wzajemne

zapewnienia stron, a także, że nie żądają przedłożenia do aktu innych dokumentów na potwierdzenie złożonych przez drugą stronę oświadczeń. -----

3. Stawający oświadczają, że treść niniejszej umowy jest zgodna z informacjami zawartymi w dostarczonym Przyszłej Stronie Kupującej prospekcie informacyjnym (stanowiącym załącznik do niniejszego aktu) oraz stanowiącym załącznik do tegoż prospektu wzorem umowy deweloperskiej.
4. Strona kupująca wyraża zgodę na przetwarzanie moich/naszych danych osobowych przez Krakowski Bank Spółdzielczy w Krakowie z siedzibą w Krakowie ul. Rynek Kleparski 8, w którym zawarta została umowa o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego będącego przedmiotem niniejszej umowy. Poinformowano mnie/nas że moje/nasze dane osobowe zbierane są wyłącznie w celu realizacji Umowy deweloperskiej, a także, iż nie będą one udostępniane innym podmiotom, z wyjątkiem podmiotów i okoliczności ich ujawniania przewidzianych w ustawie w dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. , Nr 72, poz. 665 z późniejszymi zmianami) oraz innych przepisach powszechnie obowiązujących, a także że mam/mamy prawo wglądu do danych osobowych oraz ich poprawiania zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy deweloperskiej.”, -----

Gotówką pobrano: -----

- a) opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.)-----
- z art. 43 pkt 3 za wpis w Kw KA1M/00075963/8 w kwocie ----- zł
 - b) takse notarialną na podstawie rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 z późn. zm.)-----
- z § 2, 3, 5 i 6 w kwocie----- zł
- z § 16 w kwocie ----- zł
 - c) podatek od towarów i usług VAT na podstawie art. 5, 15, 29, 41 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) według stawki 23% w kwocie ----- zł
- R a z e m: ----- zł
Słownie zł (.....).

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

- do kosztów widniejących na akcie należy dodać koszt wypisów -