

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

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....) 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, posiadającej numery REGON 240371986 i NIP 6351742138 - **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 ***** 2014 roku, wyrażającej zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem,

2.

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 O R A Z P R Z E D W S T Ę P N A U M O W A S P R Z E D A Ź Y

§ 1.

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

- a) w księdze wieczystej Kw numer **KA1M/00081431/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mikołowie własność nieruchomości w Mikołowie przy ulicy Dzwonkowej, stanowiącej działkę gruntu o numerze geodezyjnym 2133/7 , o obszarze 0,1705 ha , oznaczoną jako zurbanizowane tereny niezabudowane - wpisana jest na rzecz Spółki pod firmą UCINONE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mysłowicach, REGON 24037198600000 - na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 września 2015 roku, Rep .a numer 5552/2015 - tutejszej Kancelarii Notarialnej,

- b) dział III przedmiotowej księgi wieczystej widnieje wpis:

- **Roszczenie o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na rzecz**

Roszczenie to nie dotyczy lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy,

- c) w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej znajduje się wpis hipoteki umownej w wysokości na rzecz Krakowskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Krakowie, Oddział Katowice, REGON 00000000500286 na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, przyznanych kosztów postępowania, roszczeń o zapłatę opłat i prowizji, kosztów windykacji kredytu, kosztów opinii, ekspertyz, wycen, ubezpieczeń, a także pozostałych należności wynikających z umowy kredytu - na podstawie umowy numer z dnia roku.

§ 2

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

1. Deweloper jest właścicielem opisaną w § 1 niniejszego aktu nieruchomości i przysługuje mu pełne prawo do rozporządzania nią, brak jest też podstaw do

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

- 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 nieruchomość ani żadna jej część nie jest zajęta pod drogę publiczną,
2. oznaczenie przedmiotowej nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej jest zgodne z ewidencją gruntów, a przedmiotowa działka numer 1895/7 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczona jest jako 169 MN tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej o niskiej intensywności (brutto),
 3. Deweloper zobowiązuje się doprowadzić do podziału geodezyjnego działki numer 2133/7, w ten sposób by wydzielić z niej:
 - działkę o powierzchni około ha (.....) (ale nie mniejsza niż ha i nie większą niż ha) , na której usytuowany będzie budynek o wstępnym oznaczeniu SEGMENT F,
 - działkę o powierzchni około ha) (ale nie mniejsza niżha i nie większą niż ha), na której usytuowany będzie budynek o wstępnym oznaczeniu **SEGMENT G**,
 - działkę o powierzchni około ha (.....) (ale nie mniejsza niż ha i nie większą niż ha), na której usytuowany będzie budynek o wstępnym oznaczeniu SEGMENT H,**oznaczoną kolorem ZIELONYM na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego aktu, na której usytuowany będzie przedmiotowy budynek o wstępnym oznaczeniu SEGMENT C, (nazywaną też dalej „projektowaną działką zabudowaną”)**
 - działkę o powierzchni około ha (.....) (ale nie mniejsza niż ha i nie większą niż ha) (na której usytuowany będzie budynek o wstępnym oznaczeniu SEGMENT I,
 - działkę o powierzchni około ha (.....) (ale nie mniejsza niż ha i nie większą niż ha) , na której usytuowany będzie budynek o wstępnym oznaczeniu SEGMENT J,
 - działkę o powierzchni okołoha (.....) (ale nie mniejsza niż ha i nie większą niż ha) oznaczoną kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego aktu, na której usytuowane będzie część drogi dojazdowej (nazywaną też dalej „projektowaną działką drogową”),
 4. wpisy w księdze wieczystej przytoczone w § 1 niniejszego aktu nie uległy zmianie i w księdze tej nie zostały złożone żadne nowe wnioski wieczystoksięgowe,
 5. 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

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

niniejszego aktu, z zastrzeżeniem, że według uzgodnień Spółki z wierzycielem hipotecznym (bankiem) wyrazi on zgodę na odłączenie projektowanej działki zabudowanej i projektowanej działki parkingowej do nowych ksiąg wieczystych bez obciążeń hipotecznych po wpłacie całej ceny sprzedaży przez Przyszłą Stronę Kupującą,

6. w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie prowadzi się egzekucji i nie stanowi ona zabezpieczenia dla zobowiązań Dewelopera (za wyjątkiem wymienionych w § 1 niniejszego aktu, z powyższym zastrzeżeniem) 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 opisaney 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,
7. 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,
8. przy zawieraniu umowy przyrzeczonej projektowana działka zabudowana i projektowana działka drogowa będą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
9. przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Mikołów, gmina Mikołów, powiat mikołowski, województwo śląskie, przy ulicy Dzwonkowej.

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 oraz wpisana 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 „Słoneczna Enklawa – IV Apartamenty z ogródkami na Dzwonkowej” między innymi budynek mieszkalny, dwumieszkańowy, w zabudowie bliźniaczej, murowany, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i piętro), o powierzchni według projektu oznaczony wstępnie jako **SEGMENT** usytuowany na projektowanej działce zabudowanej (powstałej na skutek podziału działki

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

numer 2133/7), w którym znajdować się będzie między innymi samodzielny lokal mieszkalny o wstępnym oznaczeniu_ (nazywany też dalej „**przedmiotowym lokalem**”), usytuowany **na (..... kondygnacji naziemnej)** budynku, składający się z: **pokoi , (w tym sypialnie i salon)** (o projektowanych powierzchniach użytkowych odpowiednio m^2 , m^2 , m^2 , m^2), **salonu z aneksem kuchennym** (o projektowanej powierzchni użytkowej m^2), **łazienki** (o projektowanej powierzchni użytkowej m^2) i **wiatrolapu** (o projektowanej powierzchni użytkowej m^2), o łącznej powierzchni użytkowej mieszkania według polskiej normy według projektu **m²**), który to lokal będzie wykonany i wydany Przyszłej Stronie Kupującej w stanie tzw. deweloperskim (określonym szczegółowo w załącznikach do niniejszego aktu).

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

- prace budowlane w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte w 01.11.2016 roku i w ramach inwestycji zostaną zakończone do **01.11.2017.**
- ostateczny metraż przedmiotowego lokalu zostanie ustalony na podstawie obmiaru jego 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 przedmiotowej inwestycji (przedsięwzięcia deweloperskiego) Deweloper posiada ostateczną decyzję numer **979/2015** z dnia 05.11.2015 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 szczegółowymi parametrami przedmiotowego budynku które zawarte są w prospekcie informacyjnym (który stanowi załącznik do niniejszego aktu), aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, 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, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz 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 w budynku oznaczonym wstępnie jako **SEGMENT**” - opisanego szczegółowo w paragrafie poprzedzającym - wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie projektowana działka zabudowana (powstała na skutek podziału działki numer 2133/7) 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.).

§ 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** -..... :
- a) prawo własności lokalu mieszkalnego o wstępnym oznaczeniu w budynku o wstępnym oznaczeniu SEGMENT wraz z prawami z tymi 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 (według polskiej normy) wykazanej na skutek ostatecznego obmiaru - w tym podatek od towarów i usług VAT w wysokości 8%, a projektowaną cenę (z uwzględnieniem projektowanej powierzchni użytkowej lokalu) podaje na łączną kwotę brutto (nazywaną też dalej „**projektowaną łączną ceną za lokal**”) oraz
- b) udział w wysokości 1/19 (.....) części w prawie własności projektowanej działki użytkowanej jako droga która powstanie w wyniku podziału działki numer 2133/7 objętej obecnie księgą wieczystą Kw numer **KA1M/00081431/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mikołowie - opisanej szczegółowo w § 2 niniejszego aktu, za cenę w kwocie brutto **zł** .) - w tym podatek od towarów i usług VAT w wysokości 23 %,
- c) udział w wysokości 1/9 (.....) części w prawie własności projektowanej działki użytkowanej jako parking i trakty pieszo - jezdne , która powstanie w wyniku podziału działki numer 2133/7 objętej obecnie księgą wieczystą Kw numer **KA1M/00081431/5** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mikołowie - opisanej szczegółowo w § 2 niniejszego aktu, za cenę w kwocie brutto

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

..... **zł**.) - w tym podatek od towarów i usług VAT w wysokości 23 %,

a oświadcza, że powyższe za podane ceny - **zobowiązuje się k u p i ć** - oraz, że jest stanu **wolnego/zamężni**.

2. Strony postanawiają, że:

- a) ustalona cena sprzedaży (cena za metr kwadratowy powierzchni) 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) kaźdocześni właściciele przedmiotowego lokalu mieszkalnego o wstępnym numerze będą osobami wyłącznie uprawnionymi do korzystania ze znajdującego przy budynku **ogródka** o wymiarach według projektu m² (.....), zaznaczonego kolorem na rzucie stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, a Przyszła Strona Kupująca przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zrzeknie się prawa do korzystania z pozostałych ogródków oraz zobowiąże się w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków w tym zakresie,
- c) kaźdocześni właściciele przedmiotowego lokalu mieszkalnego o wstępnym numerze będą osobami wyłącznie uprawnionymi do korzystania ze znajdującego przy budynku terenu wybrukowanego - parkingu o wymiarach według projektu **4,6 x 5** m (.....), zaznaczonego kolorem na rzucie kondygnacji stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, a Przyszła Strona Kupująca przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zrzeknie się prawa do korzystania z pozostałych ogródków oraz zobowiąże się w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków w tym zakresie,
- d) 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,
- e) sposób zarządzania częściami wspólnymi zawiera regulamin będący załącznikiem do niniejszej umowy,
- f) metraż i usytuowanie pomieszczeń w ramach przedmiotowego lokalu może ulec zmianom i modyfikacji na wniosek Przyszłej Strony Kupującej po akceptacji przez Dewelopera,
- g) dopuszczają zmiany w projekcie i odstępstwa w zakresie wykonawstwa, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu nie ulegnie

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

- zmianie o więcej niż 1,00 m² (jeden metr kwadratowy) w stosunku do projektowanej,
- h) 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,
 - i) dopuszczają możliwość, że działki będące przedmiotem niniejszego aktu (projektowana działka zabudowana i projektowana działka parkingowa) w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej obciążone będą służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów, co nie będzie rodziło żadnych roszczeń którejkolwiek ze stron ani stanowiło podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy,
 - j) w sytuacji gdyby na skutek okoliczności niezawinionych przez Dewelopera nie doszło do podziału działki numer 2133/7, przedmiotem niniejszej sprzedaży będzie jedynie lokal mieszkalny o wstępnym oznaczeniu_w budynku o wstępnym oznaczeniu SEGMENT ... wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej (którą stanowić będzie działka numer 2133/7 oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali) oraz prawem do wyłącznego korzystania z ogródka - za cenę wskazaną w pkt 1 lit. a) pierwszy niniejszego paragrafu, nadto Deweloper za dodatkową odpłatnością w wysokości wskazanej w pkt 1 lit. b) ustanowi na rzecz każdorazowych właścicieli przedmiotowego lokalu mieszkalnego prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych opisanych powyżej.

§ 6.

1. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera kwoty zł (.....) w terminie 7 (**siedmiu**) dni od dnia podpisania niniejszego aktu, przy czym strony postanawiają, że kwota ta stanowić będzie zadatek w rozumieniu Kodeksu cywilnego, a przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zostanie zaliczona na poczet całej ceny sprzedaży:
2. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty zaliczek na poczet reszty ceny sprzedaży za przedmiotowy lokal w łącznej kwocie brutto na rzecz Dewelopera w oparciu o harmonogram robót zawarty w prospekcie informacyjnym (stanowiącym załącznik do niniejszego aktu) w następujący sposób:
3. kwoty brutto zł (..... tysięcy złotych) (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal pomniejszonej o zadatek) po zakończeniu pierwszego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu zero budynku) - przewidzianego na dzień **01.03.2017**.

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

płatnej w terminie do dnia **(01.03.2017.)**,

4. kwoty brutto**zł** (.....) (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu drugiego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego otwartego budynku) - przewidzianego na dzień **(01-06-2017** płatnej w terminie do dnia **roku (01-06-2017r.)**,
5. kwoty brutto**zł** (.....) (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu trzeciego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego zamkniętego budynku) przewidzianego na dzień **01-08-2017r** - płatnej w terminie do dnia **(01-08-2017r.)**,
6. kwoty brutto**zł** (.....) (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu czwartego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu deweloperskiego), przewidzianego na dzień . **01-10-2017r** - płatnej w terminie do dnia **roku (01-10-2017r.)**,
7. kwoty brutto **zł** (.....) (odpowiadającej 20 % projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu piątego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (podłączenia mediów, zakończenia inwestycji), przewidzianego na dzień **01-11-2017** - płatnej w terminie do dnia **roku (01-11-2017 r.)**,

na co Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera wyraża zgodę.

8. Strony oświadczają, że:
 - wszelkie płatności Przyszłej Strony Kupującej związane z realizacją niniejszej umowy (w tym zadatek) powinny wpływać na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera numer prowadzony przez Krakowski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Krakowie na podstawie umowy z dnia4 roku (zgodnie z art. 5 i następnych ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego), przy czym dysponowanie środkami zgromadzonymi na tym rachunku odbywać się będzie na zasadach określonych w regulaminie Banku dotyczącego tego typu rachunków, a całość kosztów związanych z jego prowadzeniem ponosić będzie Deweloper,
 - 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),
 - momentem zapłaty będzie dzień uznania zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera,

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

- 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 zaliczek i zadatku,
- Krakowski Bank Spółdzielczy wyrazi zgodę na bezzieçarowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę,
- w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy wpłacone przez Przyszłą Stronę Kupującą kwoty na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera zostaną przekazane na wskazany przez nią rachunek bankowy **(Klient podaje rachunek bankowy)***** numer *******.

§ 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 roku, 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, sprzątania, 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, izolacji, 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 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,
 - rękojnia 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, drzwi, 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 nie później niż w dniu** 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 tejże ustawy nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

α) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 tejże ustawy (z zastrzeżeniem art. 38 powołanej ustawy),

β) 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 tejże ustawy,

χ) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 tejże ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,

δ) 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,

ε) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do tejże 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,

- φ) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 tejże 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 tejże ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:
- α) 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,
 - β) 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 lub pkt 3 niniejszego paragrafu wpłacone przez Przyszłą Stronę Kupującą zaliczki zostaną jej niezwłocznie zwrócone w wysokości nominalnej wraz z zadatkiem (w podwójnej wysokości), 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 lub pkt 3 niniejszego paragrafu, 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 lub gdyby Deweloper do umowy przyrzeczonej nie przedstawił dokumentów pozwalających na odłączenie przedmiotowego lokalu mieszkalnego do nowej księgi wieczystej bez obciążania go hipoteką (względnie stosownej promesy wierzyciela hipotecznego dotyczące zwolnienia spod zabezpieczenia hipotecznego), 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 nieruchomości wspólnej (projektowanej działki zabudowanej) i projektowanej działki parkingowej służebnościami przechodu i przejazdu, przesyłu, doprowadzenia sieci i infrastruktury oraz wszelkimi innymi służebnościami koniecznymi dla właściwego korzystania z przedmiotowej nieruchomości i nieruchomości należących do współwłaścicieli - w szczególności na rzecz dostawców i dystrybutorów mediów,
 - prowadzenie przez Dewelopera remontów, napraw i konserwacji w granicach

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

projektowanej działki zabudowanej oraz projektowanej działki parkingowej, w tym na ustanowienie na rzecz Dewelopera stosownej służebności w tym zakresie,

- przebieg w granicach projektowanej działki zabudowanej i projektowanej działki parkingowej 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 oraz działkach sąsiednich,
- nieodpłatne wejście na teren nieruchomości obecnie oraz w przyszłości przez Dewelopera lub dostawców mediów w celu: rozbudowy, konserwacji sieci i infrastruktury obiektów, podłączenia do sieci budynków, które zostaną zbudowane na przedmiotowej nieruchomości oraz działkach sąsiednich,
- 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 dostawcą wody, energii cieplnej, energii elektrycznej oraz odbiorcą ścieków,
- ponoszenie kosztów utrzymania i eksploatacji uzbrojenia, z którego bezpośrednio lub pośrednio będą korzystać współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości,
- 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).

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.

Strony oświadczają, że koszty sporządzenia tego aktu ponoszą Deweloper i Przyszła Strona Kupująca w częściach równych, a koszty umowy przyrzeczonej ponosić będzie Przyszła Strona Kupująca, nadto, że wypisy tego aktu mogą być wydawane na rzecz stron umowy w dowolnej ilości.

§ 13.

Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że:

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

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 odbywał się na zasadach określonych w załączniku do niniejszego aktu,
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,
8. wyraża zgodę na przetwarzanie jej danych osobowych przez Krakowski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Krakowie (31-150 Kraków, ul. Rynek Kleparski 8), w którym zawarta została umowa o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego będącego przedmiotem niniejszej umowy oraz, że została poinformowana że jej 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 ma prawo wglądu do danych osobowych oraz ich poprawiania zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych, nadto, że podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji umowy deweloperskiej.

§ 14.

1. Stawający postanawiają, że wszelka korespondencja związana z niniejszą umową ma być kierowana na poniższe adresy:
 - 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.

§ 15.

Przyszła Strona Kupująca **wnosi** na podstawie tego aktu o wpisanie w dziale III księgi wieczystej Kw numer **KA1M/ 00081431/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mikołowie przysługującego jej roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie prawa własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali na jej rzecz.

Jednocześnie Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że wyraża zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej Kw numer **KA1M/ 00081431/5** lokalu nie będącego przedmiotem niniejszego aktu, projektowanych działek, które będą zabudowane budynkami o wstępnym oznaczeniach SEGMENToraz projektowanej działki parkingowej - 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 następnych Kodeksu cywilnego, 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.

Gotówką pobrano (oraz zaewidencjonowano pod numerem Rep. A niniejszego aktu):

- 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.)

PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT PROJEKT

- z art. 43 pkt 3 za wpis w Kw KA1M/00076407/0 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

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 *****

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

*- do kosztów widniejących na akcie należy dodać koszt wypisów ***** -*