

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

AKT NOTARIALNY

Dnia czwartego kwietnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (04-04-2019 r.) przed **notariuszem Aleksandrą Gramałą** w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Mikołowie przy ulicy Rynek 12 stawili się:

1. Pan Bogusław Tadeusz Ucinyk,

imiona rodziców: Tadeusz i Anna,
jak oświadcza zamieszkały: 43-190 Mikołów, ulica Górnicza numer 6/14,
legitymujący się dowodem osobistym CFL 514301,
posiadający numer identyfikacyjny PESEL 76040600513,

który (stawający pod ad. 1) oświadcza, że w niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą „UCINONE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mikołowie, pod adresem: 43-190 Mikołów, ulica Żwirki i Wigury numer 6 (będący adresem do doręczeń dla Spółki i jej przedstawiciela) 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 25 października 2018 roku, wyrażającej zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem,

2. Pan *****,

imiona rodziców: *****,
jak oświadcza zamieszkały: *****,
legitymujący się dowodem osobistym *****,
posiadający numer identyfikacyjny PESEL ***** (który według jego oświadczenia jest jego identyfikatorem podatkowym),

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 numer **KA1K/00042412/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach. własność nieruchomości w Katowicach przy ulicy Fijewskiego, Kobieli, obejmującej działki gruntu o numerach geodezyjnych **2552/145, 2553/145, 2554/145, 2555/145**, o obszarze 0,981 ha (dziewięćset osiemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), oznaczonej jako grunty orne - wpisana jest na rzecz Spółki pod firmą „UCINONE” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mikołowie, REGON 240371986, KRS 0000261922 - na podstawie umowy sprzedaży dnia **10 grudzień 2018** roku, Rep. A numer 5410/2018 tutejszej Kancelarii Notarialnej,
- b) w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpisane są na rzecz osób trzecich roszczenia wynikające z umów deweloperskich,
- c) w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna w wysokości *******zł (*****)** na rzecz ********* na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, przyznanych kosztów postępowania, roszczenia o zapłatę opłat i prowizji, koszty windykacji kredytu, koszty opinii, ekspertyz, wycen, ubezpieczeń, a także pozostałe należności wynikające z umowy kredytu, umowa o kredyt nr ******** z dnia *********.

§ 2

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

1. reprezentowana Spółka jest właścicielem opisanej w § 1 niniejszego aktu nieruchomości i przysługuje jej pełne prawo do rozporządzania nią, brak jest też podstaw do stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości 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 przedmiotowa nieruchomość ani żadna jej część

- nie jest zajęta pod drogę publiczną, ani też nie znajduje się pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi płynącymi ani stojącymi,
2. wpisy w Kw numer **KA1K/00042412/9** przytoczone w § 1 niniejszego aktu nie uległy zmianie i w księdze tej nie zostały złożone żadne nowe wnioski wieczystoksięgowe,
 3. oznaczenie nieruchomości ujawnione w dziale I-O przedmiotowej księgi wieczystej jest zgodne z ewidencją gruntów,
 4. przedmiotowa nieruchomość została nabyta od osoby fizycznej,
 5. przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 października 1994 roku o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 282), w granicach obszaru rewitalizacji ani obszaru zdegradowanego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777) ani w granicach parku narodowego w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.), nie stanowią też nieruchomości rolnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) ani nieruchomości wymienionych w art. 37a ustawy o lasach, w szczególności nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2100),
 6. w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki numer **2552/145 , 2553/145, 2554/145 , oraz zabudowana część działki 2555/145** oznaczona jest jako MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej obejmującej szeregową bliźniaczą i jednorodzinną oraz usługi na działkach nie przekraczających średniej powierzchni działek w otoczeniu , **a niezabudowana część działki 2555/145 brak planu zagospodarowania**
 7. 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,
 8. w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie prowadzi się egzekucji i nie stanowi ona zabezpieczenia dla zobowiązań Dewelopera ani podmiotów trzecich (z zastrzeżeniem pkt 1 niniejszego paragrafu), 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,
 9. 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,
10. przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony (prawnie uregulowany) dostęp do drogi publicznej (w szczególności w rozumieniu przepisów ustawy Kodeks cywilny i ustawy Prawo budowlane),
 11. przedmiotowa nieruchomość położona są w miejscowości Mikołów, gmina Mikołów, powiat mikołowski, województwo śląskie, przy ulicy Pszczyńskiej.

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

§ 3

Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że - **zobowiązuje się w y b u d o w a ć** - w ramach inwestycji (przedsięwzięcia deweloperskiego) „Słoneczna Enklawa VIII” między innymi budynek mieszkalny, dwumieszkaniowy, w zabudowie szeregowej, murowany, o dwóch/ trzech kondygnacjach nadziemnych (parter, piętro i antresola), oznaczony wstępnie jako SEGMENT **** usytuowany na projektowanej działce zabudowanej numer ***** , o projektowanej powierzchni ***** m² (*****), w którym znajdować się będzie między innymi samodzielny lokal mieszkalny o wstępnym oznaczeniu ***** („****” jeden/dwa) (nazywany też dalej „**przedmiotowym lokalem**”), usytuowany na **piętrze i poddaszu i antresoli (pierwszej drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej)** budynku, składający się z usytuowanych na piętrze: **salonu z aneksem kuchennym i schodami** (o projektowanej powierzchni użytkowej *****m²), , **łazienki** (o projektowanej powierzchni użytkowej *****m²) i **wiatrolapu z** (o projektowanej powierzchni użytkowej *****m²), oraz usytuowanego na piętrze: **pokoju** (o projektowanej powierzchni użytkowej odpowiednio *****m²), oraz usytuowanego na antresoli **pokoju** 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).

1. Bogusław Ucinyk działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:
 - prace budowlane w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte w dniu 12 sierpnia 2019 roku i zostaną zakończone do 01.08.2020 roku,
 - 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 ostateczne decyzje numer RBDEC -1187/2019 Z DNIA 08.08.2019, wydane przez Prezydent Miasta Katowice, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia 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 ich 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: 43-190 Mikołów, ulica Żwirki i Wigury numer 6 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 ze szczegółowymi parametrami przedmiotowego lokalu, 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, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata 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 działka zabudowana ***** 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 - **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 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 (według polskiej normy) wykazanej na skutek ostatecznego obmiaru - w tym podatek od towarów i usług VAT w wysokości 8%, co daje projektowaną cenę (z

uwzględnieniem projektowanej powierzchni użytkowej lokalu) w łącznej kwocie brutto ***** zł (*****), nazywaną też dalej „projektowaną łączną ceną za lokal”) oraz

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

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, 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) sposób zarządzania częściami wspólnymi zawiera regulamin będący załącznikiem do niniejszej umowy,
- c) **metraż i usytuowanie pomieszczeń w ramach przedmiotowego lokalu może ulec zmianom i modyfikacji na wniosek Przyszłej Strony Kupującej po akceptacji przez Dewelopera,**
- d) dopuszczają zmiany w projekcie i odstępstwa w zakresie wykonawstwa, z zastrzeżeniem, że powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu nie ulegnie zmianie o więcej niż 1,00 m² (jeden metr kwadratowy) w stosunku do projektowanej,
- e) 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,
- f) Przyszła Strona Kupująca przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zrzeknie się prawa do korzystania z części działki na której znajdują się miejsca postojowe ogródek , trakt pieszy usytuowanych na projektowanej działce , które są zastrzeżone do wyłącznego korzystania przez innego współwłaściciela oraz zobowiąże się w przypadku zbycia przedmiotowego udziału działce przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków w tym zakresie,
- g) dopuszczają możliwość, że działki będące przedmiotem niniejszego aktu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej obciążone będą dodatkowo 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,
- h) Przyszła Strona Kupująca przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zrzeknie się prawa do korzystania z części działki która jest do wyłącznej dyspozycji innego współwłaściciela na której znajdują się miejsca postojowe ogródek ,

trakt pieszy usytuowanych na projektowanej działce i zobowiąże się w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków w tym zakresie,

- i) kaźdocześni właściciele lokalu mieszkalnego o wstępnym oznaczeniu ***** będą osobami wyłącznie uprawnionymi do korzystania z części działki na której usytuowane są dwa miejsca postojowe zależne, ogródek trakt pieszy (oznaczonej kolorem ***** na rzucie działki stanowiącym załącznik do niniejszego aktu), a Przyszła Strona Kupująca przy zawieraniu umowy przyrzeczonej zobowiąże się w przypadku zbycia przedmiotowego lokalu przenieść na nabywcę całość praw i obowiązków w tym zakresie,

§ 6

1. Przyszła Strona Kupująca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera kwoty *****zł (******) w terminie do ***** (*****) 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 części ceny sprzedaży za lokal.
2. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty zaliczek na poczet reszty ceny sprzedaży za lokal w łącznej kwocie brutto ***** zł (*****) na rzecz Dewelopera w oparciu o harmonogram robót zawarty w prospekcie informacyjnym (stanowiącym załącznik do niniejszego aktu) w następujący sposób:
 - kwoty brutto ***** zł (*****) (odpowiadającej 20 % pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) z tytułu już zakończonego pierwszego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu zero budynku) przewidzianego na dzień (***** r.) - płatnej w terminie do dnia ***** (***** r.),
 - kwoty brutto ***** zł (*****) (odpowiadającej 20 % pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) z tytułu już zakończonego drugiego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego otwartego budynku) przewidzianego na dzień (***** r.) - płatnej w terminie do dnia *****roku (***** rr.),
 - kwoty brutto ***** zł (*****) (odpowiadającej 20 % pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu trzeciego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu surowego zamkniętego budynku), przewidzianego na dzień (***** r.) - płatnej w terminie do dnia *****roku (*****r.),
 - kwoty brutto ***** zł (*****) (odpowiadającej 20 % pozostałej

do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu czwartego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (osiągnięcia stanu deweloperskiego) - przewidzianego na dzień pierwszego października dwa tysiące dziewiętnastego roku (***** r.) - płatnej w terminie do dnia ***** roku (***** r.),

- kwoty brutto ***** zł (*****) (odpowiadającej 20 % pozostałej do zapłaty projektowanej łącznej ceny sprzedaży za lokal) po zakończeniu piątego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (podłączenia mediów, zakończenia inwestycji) - przewidzianego na ***** roku (*****r.) - płatnej w terminie do dnia ***** roku (***** r.),

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

3. 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 ***** na podstawie umowy (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,
- 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,
- przedmiotowa nieruchomość została obciążona hipoteką umowną *****, przy czym do 14 (czternastu) dni od daty podpisania niniejszej umowy Deweloper przedstawi Kupującemu Promesę Krakowskiego Banku

- Spółdzielczego na bezciężzarowe odłączenie nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży do nowych ksiąg wieczystych, po zapłacie całej ceny sprzedaży, a do 14 (czternastu) dni od zapłaty całej ceny sprzedaży Deweloper przedstawi Kupującemu zgodę ***** na bezciężzarowe odłączenie nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży do nowych ksiąg wieczystych, względnie zgodę na wykreślenie hipoteki,
- 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 ***** numer *****.

§ 7

Strony postanawiają, że:

1. przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi jakościowy odbiór lokalu 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 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 przedmiotowego lokalu w posiadanie Przyszłej Stronie Kupującej nastąpi do dnia *****), po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego 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, sprzątnia, 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 lokalu 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 stosuje się przepisy o rękojmi zawarte w Kodeksie cywilnym.

Strony postanawiają, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy (nazywanej dalej także „**umową przyrzeczoną**”) nastąpi po dokonaniu odbioru lokalu - ale 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:

- a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 tejże 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 tejże ustawy,
- c) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 tejże 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 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,

- f) 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,

2. zgodnie z art. 29 tejże 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 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 przypadkowi 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 jakiekolwiek 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 z własnej winy dłużej niż 60 (sześćdziesiąt) dni, a Deweloper może od niniejszej umowy odstąpić jeżeli Przyszła Strona Kupująca nie wywiązuje się z płatnościami transz, w przypadku zaległości dłuższych niż 60 (sześćdziesiąt) dni, 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 w odniesieniu do nieruchomości wspólnej wyraża zgodę na:

- obciążanie przedmiotowych działek 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 przedmiotowych działek, w tym na ustanowienie na rzecz Dewelopera stosownej służebności w tym zakresie,
- przebieg w granicach przedmiotowych działek 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 przedmiotowych działkach 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 przedmiotowych działek,
- 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 Mikołowie 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:

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 w Krakowie 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, poinformowano ją 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 2015 r., poz. 128 j.t. z późn. zm.) 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, przy czym podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy deweloperskiej oraz, że zapoznała się z treścią klauzuli informacyjnej dotyczącej ochrony danych osobowych RODO będącą załącznikiem do niniejszego aktu i ją akceptuje.

§ 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 Mikołowie, 43-190 Mikołów, ulica Żwirki i Wigury numer 6,
 - 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

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony domagają się, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania:

- zgłoszone przez ***** żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej numer ***** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mikołowie na rzecz: ***** przysługującego mu roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego o wstępnym oznaczeniu ***** w budynku oznaczonym jako ***** i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu,

przy czym zgłaszający żądanie nazywany jest też dalej „Wnioskodawcami”.

1. Wnioskodawca wskazuje adres do doręczenia zawiadomienia o wpisie:

- *****, *****.

2. Wnioskodawca wskazuje pozostałego uczestnika postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1:

- „UCINONE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mikołowie, adres: 43-190 Mikołów, ulica Żwirki i Wigury numer 6.

3. Notariusz poinformowała stawających o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.
4. Przyszła Strona Kupująca oświadcza, że wyraża zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej numer KA1M/00069848/1 nie będących przedmiotem niniejszego aktu lokali i działek, a także projektowanej działki ogrodowej, projektowanej działki drogowo-parkingowej i działki drogowej - bez obciążania ich wpisem opisanego wyżej roszczenia, nadto zobowiązuje się przy zawieraniu umowy przyrzeczonej złożyć wniosek 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, a także wymogach co do treści umowy deweloperskiej przewidzianych w art. 22 i następnych ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (w szczególności o treści art. 22 ust. 1 pkt 3) oraz możliwych konsekwencjach zawierania takiej umowy bez dokonanego podziału geodezyjnego nieruchomości.
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:

- 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.), która będzie zaewidencjonowana pod numerem Rep. A wniosku
- z art. 43 pkt 3 za wpis w Kw KA1M/00069848/1 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 za złożenie wniosku wieczystoksięgowego 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 i odpisów -