

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA ORAZ PRZEDWSTĘPNE UMOWY SPRZEDAŻY POD WARUNKAMI

Pełnomocnik / Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że niniejsza umowa zawierana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zwanej dalej: „Ustawą”, w trybie art. 2 ust. 1 pkt 2) Ustawy. -----

§ 1. INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI

Pełnomocnik / Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, co następuje: -----

- 1) -----
- 1) Deweloper jest współwłaścicielem, w udziale większym niż będący Przedmiotem Umowy, nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym **16**, o łącznym obszarze **0,6356 ha**, położonej w **Poznaniu**, przy ulicy **Jasielskiej 10C, 10D**, gmina i powiat **Miasto Poznań**, województwo **wielkopolskie**, obręb Gołęcin (**NIERUCHOMOŚĆ 1**), -----
- 2) dla Nieruchomości 1 Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu (**SĄD**) prowadzi księgę wieczystą **PO1P/00378264/2**, -----
- 3) w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 widnieją: -----
 - *wzmianka o wniosku ujawnienie budynku wzniesionego na Nieruchomości 1*, -----
 - *wzmianki o wnioskach o wyodrębnienie lokali i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy*, -----
- 4) w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 widnieją: -----
 - *wzmianki o wnioskach o wyodrębnienie lokali i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy*, -----
- 5) w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 widnieją: -----
 - NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU (W TYM SPRZĘTEM CIĘŻKIM), PRZECHODU, W TYM CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, I NA PRAWIE KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH, MIEJSC SKŁADOWANIA ODPADÓW I PLACÓW ZABAW, - PRAWIE PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PŁĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA

JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII;
- NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO, BĄDŹ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 16 ZAPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYTEJ NUMER PO1P/00378264/2, KSIĘGA POWIĄZANA (NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONA): PO1P/00229094/0,-----

- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU (W TYM SPRZĘTEM CIĘŻKIM), PRZECHODU, W TYM CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, I NA PRAWIE KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH, MIEJSC SKŁADOWANIA ODPADÓW I PLACÓW ZABAW, - PRAWIE PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PRĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII;
- NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO, BĄDŹ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 16 ZAPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYTEJ NUMER PO1P/00378264/2, KSIĘGA POWIĄZANA (NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONA): PO1P/00229091/9,-----
- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU (W TYM SPRZĘTEM CIĘŻKIM), PRZECHODU, W TYM CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, I NA PRAWIE KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH, MIEJSC SKŁADOWANIA ODPADÓW I PLACÓW ZABAW, - PRAWIE

PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PRĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII; - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO, BĄDŹ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 16 ZAPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYTEJ NUMER PO1P/00378264/2, KSIĘGA POWIĄZANA (NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONA): PO1P/00229093/3,-----

- SPOSÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI ZGODNY Z PRZEZNACZENIEM OKREŚLONYM W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "PODOLANY POŁUDNIE - CZĘŚĆ A" W POZNANIU, KTÓRY ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ RADY MIASTA POZNANIA NR XLI/710/VIII/2021 Z DNIA 02 LUTEGO 2021 R. (PUB. W DZ. U. W. W. ROCZNIK 2021, POZ. 2073 Z DNIA 09 MARCA 2021 R.) - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ, -----

6) w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 widnieją: -----

- *wzmianka: DZ. KW. / PO1P / 20763 / 26 / 1 - 2026-04-22, 08:52:30 - WPIS SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ o złożonym w dniu 20 kwietnia 2026 r. wniosku o wpis nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej na rzecz każdego właściciela lokalu mieszkalnego 3 w budynku numer 10A przy ulicy Jasielskiej w Poznaniu, gmina i powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie, polegającej na prawie korzystania z ogródka, o powierzchni 174,07 m², przylegającego do Lokalu Mieszkalnego, z ograniczeniem prawa do wykonywania służebności do części Nieruchomości Obciążonej w postaci wyżej opisanego ogródka, zaznaczonego na Załączniku nr 4 do aktu stanowiącego podstawę wpisu, -----*
- *wzmianki o wnioskach o wpis i wykreślenie roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności tych lokali na rzecz nabywców, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy, ----*
- *wzmianki o wnioskach o wpis roszczeń wynikających z określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy,-----*

- *wzmianka o wniosku o wpis roszczenia wynikającego z określenia zarządu nieruchomością wspólną na rzecz spółki pod firmą: FALO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, -----*
- NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, NA CZAS EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMA: VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU (ORAZ JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH), Z OGRANICZENIEM WYKONYWANIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU DO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 2/24 ORAZ Z OGRANICZENIEM TEGO PRAWA DO PASA GRUNTU ZAJMOWANEGO PRZEZ URZĄDZENIA PRZESYŁOWE ORAZ POMIESZCZEŃ, W KTÓRYCH URZĄDZENIA BĘDĄ ZLOKALIZOWANE. PRAWO TO OBEJMUJE DOSTĘP DO WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH, W CELU PROWADZENIA BIEŻĄCEJ ICH OBSŁUGI, KONSERWACJI, REMONTÓW I WYMIANY. PRAWO TO OGRANICZA MOŻLIWOŚĆ ZABUDOWY, TRWAŁYCH NASADZEŃ I TRWAŁYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI ORAZ W ICH BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE, A TAKŻE MOŻLIWOŚĆ DOKONYWANIA ZABUDOWY POMIESZCZEŃ, W KTÓRYCH URZĄDZENIA BĘDĄ ZLOKALIZOWANE POPRZECZ WZNOSZENIE DODATKOWYCH ŚCIANEK DZIAŁOWYCH LUB INNYCH KONSTRUKCJI UNIEMOŻLIWIAJĄCYCH SWOBODNY DOSTĘP DO URZĄDZEŃ. SPÓŁKA POD FIRMA: VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU DOPUSZCZA MOŻLIWOŚĆ BUDOWY DRÓG DOJAZDOWYCH I CHODNIKÓW WYKONANYCH Z ELEMENTÓW ROZBIERALNYCH NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI LUB W ICH BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE, PRZY CZYM ZAKRES PASA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OKREŚLA MAPA STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 630956570, 0000020765,-----
- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU (W TYM SPRZĘTEM CIĘŻKIM), PRZECHODU, W TYM CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, I NA PRAWIE KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH, MIEJSC SKŁADOWANIA ODPADÓW I PLACÓW ZABAW, - PRAWIE PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PRĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU

- ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII; - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI GEODEZYJNYMI 2/9 ORAZ 17 ZAPISANYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NUMER PO1P/00229094/0,-----
- ROSZCZENIE MIASTA POZNANIA O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW,-----
 - roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy, -----
 - roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy,-----
- 7) w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 widnieje: -----
- HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA, 225480000,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ, ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK BIEŻĄCYCH (KAPITAŁOWYCH), ODSETEK KARNYCH (ZA OPÓŹNIENIE), PROWIZJI, OPŁAT, KOSZTÓW WINDYKACJI, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, W TYM KOSZTÓW ZASTĘPSTWA, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, W TYM KOSZTÓW ZASTĘPSTWA, WSZELKICH ROSZCZEŃ BANKU O NAPRAWIENIE WYRZĄDZONEJ SZKODY, JAKIE MOGĄ POWSTAĆ W ZWIĄZKU Z NIEWYKONANIEM LUB NIENALEŻYTYM WYKONANIEM ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU I INNYCH KOSZTÓW Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 200001313/2 Z DNIA 14 MARCA 2024 ROKU, WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WPISANĄ POD NUMEREM 23 DO KWOTY

225.480.000,00 ZŁ, BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 385287279,
0000823132,-----

- 2.-----
- 1) Deweloper jest współużytkownikiem wieczystym w udziale większym niż będący przedmiotem niniejszej umowy, do dnia 05 grudnia 2090 r., będącej własnością Skarbu Państwa nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym **3/17**, o łącznym obszarze **0,0076 ha**, położonej w **Poznaniu**, gmina i powiat **Miasto Poznań**, województwo **wielkopolskie**, obręb **Golecin**, przy ulicy **Jasielskiej (NIERUCHOMOŚĆ 2)**,-----
 - 2) dla opisanych powyżej praw Sąd prowadzi księgę wieczystą **PO1P/00229091/9**,-----
 - 3) *w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 widnieją wzmianki o wnioskach o wpis praw użytkowania wieczystego nieruchomości, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy*,-----
 - 4) *w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 widnieją wzmianki o wnioskach o wpis udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy*,-----
 - 5) w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 widnieją: -----
 - NIEODPŁATNE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO UŻYTKOWANIA, OBEJMUJĄCE: - LOKALIZACJĘ NA NIERUCHOMOŚCI SIECI WODOCIĄGOWEJ I SIECI KANALIZACYJNEJ ORAZ PRZESYŁ WODY ORAZ ŚCIEKÓW BYTOWYCH, - DOSTĘP I DOJAZD W CELU PRZEGLĄDÓW, REMONTÓW, WYMIANY I USUNIĘCIA AWARII PRZECHODZĄCYCH PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ SIECI, W TYM RÓWNIEŻ WJAZD NA NIERUCHOMOŚĆ POJAZDÓW SPECJALISTYCZNYCH W CELACH EKSPLOATACYJNYCH, - ZACHOWANIE STREFY OCHRONNEJ: - O SZEROKOŚCI 3,00 M WZDŁUŻ SIECI WODOCIĄGOWEJ W KAŻDĄ STRONĘ (LICZĄC OD OSI PRZEWODU), WOLNEJ OD ZABUDOWY STAŁEJ, TYMCZASOWEJ I SADZENIA DRZEW, - O SZEROKOŚCI 2,50 M WZDŁUŻ SIECI KANALIZACYJNEJ W KAŻDĄ STRONĘ (LICZĄC OD OSI PRZEWODU), WOLNEJ OD ZABUDOWY STAŁEJ, TYMCZASOWEJ I SADZENIA DRZEW, - WYKONYWANIE PRZEDŁUŻENIA SIECI ORAZ WYKONYWANIE WCINKI DO SIECI W CELU WYKONANIA SIECI ODGAŁĘŻNEJ, A TAKŻE WYKONYWANIE PODŁĄCZEŃ DO SIECI ZGODNIE Z WYDANYMI WARUNKAMI TECHNICZNYMI PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMA: "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, - WYKONYWANIE PRZYŁĄCZY DO SIECI PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMA: "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU ZGODNIE Z WYDANYMI WARUNKAMI PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMA: "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, PRZY CZYM ZAKRES PRAWA UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI OKREŚLA MAPA STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 630999119, 0000234819,-----

- NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, NA CZAS EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMA: VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU (ORAZ JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH), Z OGRANICZENIEM TEGO PRAWA DO PASA GRUNTU ZAJMOWANEGO PRZEZ URZĄDZENIA PRZESYŁOWE ORAZ POMIESZCZEŃ, W KTÓRYCH URZĄDZENIA BĘDĄ ZLOKALIZOWANE. PRAWO TO OBEJMUJE DOSTĘP DO WYŻEJ WYMNIENIONYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH, W CELU PROWADZENIA BIEŻĄCEJ ICH OBSŁUGI, KONSERWACJI, REMONTÓW I WYMIANY. PRAWO TO OGRANICZA MOŻLIWOŚĆ ZABUDOWY, TRWAŁYCH NASADZEŃ I TRWAŁYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI ORAZ W ICH BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE, A TAKŻE MOŻLIWOŚĆ DOKONYWANIA ZABUDOWY POMIESZCZEŃ, W KTÓRYCH URZĄDZENIA BĘDĄ ZLOKALIZOWANE POPRZEC WZNASZENIE DODATKOWYCH ŚCIANEK DZIAŁOWYCH LUB INNYCH KONSTRUKCJI UNIEMOŻLIWIAJĄCYCH SWOBODNY DOSTĘP DO URZĄDZEŃ. SPÓŁKA POD FIRMA: VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU DOPUSZCZA MOŻLIWOŚĆ BUDOWY DRÓG DOJAZDOWYCH I CHODNIKÓW WYKONANYCH Z ELEMENTÓW ROZBIERALNYCH NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI LUB W ICH BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE, PRZY CZYM ZAKRES PASA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OKREŚLA MAPA STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 630956570, 0000020765,-----
- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZECHODU I PRZEJAZDU CELEM ZAPEWNIENIA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, BEZ PRAWA DO PARKOWANIA POJAZDÓW, PRZY CZYM DOKŁADNY PRZEBIEG SŁUŻEBNOŚCI OBRAZUJE ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 18, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA NUMER PO1P/00380095/3,-----
- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU ORAZ PRZECHODU CIĄGAMI PIESZYMİ, CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, - PRAWIE PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI

INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PRĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII; - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI GEODEZYJNYMI 2/9 ORAZ 17 ZAPISANYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NUMER PO1P/00229094/0,-----

- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU (W TYM SPRZĘTEM CIĘŻKIM), PRZECHODU, W TYM CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, I NA PRAWIE KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH, MIEJSC SKŁADOWANIA ODPADÓW I PLACÓW ZABAW, - PRAWIE PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PRĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII; - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEJ, BĄDŹ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 16 ZAPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NUMER PO1P/00378264/2,-----

6) w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 widnieją: -----

- HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA, 225480000,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ, ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK BIEŻĄCYCH (KAPITAŁOWYCH), ODSETEK KARNYCH (ZA OPÓŹNIENIE), PROWIZJI, OPŁAT, KOSZTÓW WINDYKACJI, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, W TYM KOSZTÓW ZASTĘPSTWA, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, W TYM KOSZTÓW ZASTĘPSTWA, WSZELKICH ROSZCZEŃ BANKU O NAPRAWIENIE WYRZĄDZONEJ SZKODY, JAKIE MOGĄ POWSTAĆ W ZWIĄZKU Z NIEWYKONANIEM LUB NIENALEŻYTYM WYKONANIEM ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU I INNYCH KOSZTÓW Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 200001313/2 Z DNIA 14 MARCA 2024 ROKU, WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNA WPISANĄ POD NUMEREM 23 DO KWOTY 225.480.000,00 ZŁ, BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 385287279, 0000823132, UDZIAŁ (NUMER UDZIAŁU W PRAWIE): 3,-----
- hipoteki umowne łączne na udziałach osób trzecich, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy, -----

- 3.-----
- 1) Deweloper jest współużytkownikiem wieczystym w udziale większym niż będący przedmiotem niniejszej umowy, do dnia 05 grudnia 2090 r., będącej własnością Skarbu Państwa nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym **3/18**, o łącznym obszarze **0,0807 ha**, położonej w **Poznaniu**, gmina i powiat **Miasto Poznań**, województwo **wielkopolskie**, obręb **Golecin**, przy ulicy **Jasielskiej (NIERUCHOMOŚĆ 3)**,-----
 - 2) dla opisanych powyżej praw Sąd prowadzi księgę wieczystą **PO1P/00229093/3**, -----
 - 3) *w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 widnieją wzmianki o wnioskach o wpis praw użytkowania wieczystego nieruchomości, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy*, -----
 - 4) *w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 widnieją wzmianki o wnioskach o wpis udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy*, -----
 - 5) w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 widnieją: -----
 - NIEODPŁATNE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO UŻYTKOWANIA, OBEJMUJĄCE: - LOKALIZACJĘ NA NIERUCHOMOŚCI SIECI WODOCIĄGOWEJ I SIECI KANALIZACYJNEJ ORAZ PRZESYŁ WODY ORAZ ŚCIEKÓW BYTOWYCH, - DOSTĘP I DOJAZD W CELU PRZEGLĄDÓW, REMONTÓW, WYMIANY I USUNIĘCIA AWARII PRZECHODZĄCYCH PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ SIECI, W TYM RÓWNIEŻ WJAZD NA NIERUCHOMOŚĆ POJAZDÓW SPECJALISTYCZNYCH W CELACH EKSPLOATACYJNYCH, - ZACHOWANIE STREFY

OCHRONNEJ: - O SZEROKOŚCI 3,00 M WZDŁUŻ SIECI WODOCIĄGOWEJ W KAŻDĄ STRONĘ (LICZĄC OD OSI PRZEWODU), WOLNEJ OD ZABUDOWY STAŁEJ, TYMCZASOWEJ I SADZENIA DRZEW, - O SZEROKOŚCI 2,50 M WZDŁUŻ SIECI KANALIZACYJNEJ W KAŻDĄ STRONĘ (LICZĄC OD OSI PRZEWODU), WOLNEJ OD ZABUDOWY STAŁEJ, TYMCZASOWEJ I SADZENIA DRZEW, - WYKONYWANIE PRZEDŁUŻENIA SIECI ORAZ WYKONYWANIE WCINKI DO SIECI W CELU WYKONANIA SIECI ODGAŁĘŻNEJ, A TAKŻE WYKONYWANIE PODŁĄCZEŃ DO SIECI ZGODNIE Z WYDANYMI WARUNKAMI TECHNICZNYMI PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMA: "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, - WYKONYWANIE PRZYŁĄCZY DO SIECI PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMA: "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU ZGODNIE Z WYDANYMI WARUNKAMI PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMA: "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU, PRZY CZYM ZAKRES PRAWA UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI OKREŚLA MAPA STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, "AQUANET" SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 630999119, 0000234819,-----

- NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, NA CZAS EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMA: VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU (ORAZ JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH), Z OGRANICZENIEM TEGO PRAWA DO PASA GRUNTU ZAJMOWANEGO PRZEZ URZĄDZENIA PRZESYŁOWE ORAZ POMIESZCZEŃ, W KTÓRYCH URZĄDZENIA BĘDĄ ZLOKALIZOWANE. PRAWO TO OBEJMUJE DOSTĘP DO WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH, W CELU PROWADZENIA BIEŻĄCEJ ICH OBSŁUGI, KONSERWACJI, REMONTÓW I WYMIANY. PRAWO TO OGRANICZA MOŻLIWOŚĆ ZABUDOWY, TRWAŁYCH NASADZEŃ I TRWAŁYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI ORAZ W ICH BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE, A TAKŻE MOŻLIWOŚĆ DOKONYWANIA ZABUDOWY POMIESZCZEŃ, W KTÓRYCH URZĄDZENIA BĘDĄ ZLOKALIZOWANE POPRZEZ WZNOSZENIE DODATKOWYCH ŚCIANEK DZIAŁOWYCH LUB INNYCH KONSTRUKCJI UNIEMOŻLIWIAJĄCYCH SWOBODNY DOSTĘP DO URZĄDZEŃ. SPÓŁKA POD FIRMA: VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W POZNANIU DOPUSZCZA MOŻLIWOŚĆ BUDOWY DRÓG DOJAZDOWYCH I CHODNIKÓW WYKONANYCH Z ELEMENTÓW ROZBIERALNYCH NAD URZĄDZENIAMI PRZESYŁOWYMI LUB W ICH BEZPOŚREDNIM SĄSIEDZTWIE, PRZY CZYM ZAKRES PASA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OKREŚLA MAPA STANOWIĄCA ZAŁĄCZNIK

DO AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU,
VEOLIA ENERGIA POZNAŃ SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 630956570,
0000020765,-----

- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU DLA URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 49 § 1 KODEKSU CYWILNEGO, TO JEST: - W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 3/18: - 2 X LINIA KABLOWA SN 15 KV - O DŁUGOŚCI 120,00 M I SZEROKOŚCI PASA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU 0,7 M - POWIERZCHNIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU 84,00 M², WRAZ Z WSZELKIMI OBIEKTAMI I URZĄDZENIAMI NIEZBĘDNYMI DO ICH EKSPLOATACJI BĘDĄCYCH NA NIERUCHOMOŚCI, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE POSADOWIENIA, EKSPLOATACJI, REMONTÓW, BUDOWY, PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY I KORZYSTANIA Z WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH ZGODNIE Z ICH PRZEZNACZENIEM ORAZ ICH LIKWIDACJI, - PRAWIE CAŁODOBOWEGO, NIEUTRUDNIONEGO DOSTĘPU (WEJŚCIA, WJAZDU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, DOJŚCIA, DOJAZDU), PRACOWNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMA: ENEA OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W POZNANIU ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW DZIAŁAJĄCYCH Z UPOWAŻNIENIA SPÓŁKI, WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM, DO PRZEDMIOTOWYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, - PRAWIE DOKONYWANIA PRZEZ WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ LUB OSOBY DZIAŁAJĄCE W JEGO IMIENIU CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ PRAW POLEGAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI NA DOKONYWANIU OGLEDZIN, PRZEGLĄDÓW, KONTROLI, POMIARÓW, NAPRAW, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, DEMONTAŻU, ROZBIÓRKI, WYMIANY, ODBUDOWY, DOŁOŻENIA W PASIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU DODATKOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH, USUWANIU AWARII I JEJ SKUTKÓW ORAZ USUWANIU DRZEW, KRZEWÓW I GAŁĘZI ZAGRAŻAJĄCYCH FUNKCJONOWANIU URZĄDZEŃ, A TAKŻE INNYCH NIEZBĘDNYCH PRAC ZWIĄZANYCH Z WYKONYWANIEM NOWYCH PRZYŁĄCZY I WPROWADZANIEM NOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH, - POWSTRZYMYWANIU SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, POSIADACZY I UŻYTKOWNIKÓW NIERUCHOMOŚCI OD DZIAŁAŃ, KTÓRE UTRUDNIŁYBY LUB UNIEMOŻLIWIŁYBY DOSTĘP DO WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ORAZ DOKONYWANIA NASADZEŃ DRZEW I KRZEWÓW, SZCZEGÓLNIE O ROZBUDOWANYM SYSTEMIE KORZENIOWYM, UMIESZCZANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INNEGO ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, ZAGRAŻAJĄCEGO FUNKCJONOWANIU URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH, A TAKŻE OD

INNYCH DZIAŁAŃ W JAKIKOLWIEK SPOSÓB POZOSTAJĄCYCH W SPRZECZNOŚCI Z FUNKCJONOWANIEM TYCH URZĄDZEŃ LUB DOSTĘPEM DO NICH, ENEA OPERATOR SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ, 300455398, 0000269806,-----

- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZECHODU I PRZEJAZDU CELEM ZAPEWNIENIA DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, BEZ PRAWA DO PARKOWANIA POJAZDÓW, PRZY CZYM DOKŁADNY PRZEBIEG SŁUŻEBNOŚCI OBRAZUJE ZAŁĄCZNIK DO AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 18, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA NUMER PO1P/00380095/3,-----
- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU ORAZ PRZEJAZDU POJAZDÓW, A PRZEBIEG SŁUŻEBNOŚCI ZOSTAŁ ZAZNACZONYM KOLORAMI CZERWONYM I ZIEŁONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NR 1 DO AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU, PRZY CZYM: - ZA UTRZYMANIE INFRASTRUKTURY DROGOWEJ, BIEŻĄCĄ NAPRAWĘ, KONSERWACJĘ ORAZ OBSŁUGĘ ODPOWIEDZIALNY JEST KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL BĄDŹ UŻYTKOWNIK WIECZYSTY NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, - KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL BĄDŹ UŻYTKOWNIK WIECZYSTY NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ZOBOWIĄZANY BĘDZIE DO UZGODNIENIA Z KAŻDOCZESNYM WŁAŚCIELEM BĄDŹ UŻYTKOWNIKIEM WIECZYSTYM NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ WARUNKÓW OBSŁUGI PLACU BUDOWY NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ PRZED ROZPOCZĘCIEM PRAC NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PARAMETRY POJAZDÓW, SPOSOBY NAPRAW WSZELKICH WYNIKŁYCH Z REALIZACJI BUDOWY SZKÓD W INFRASTRUKTURZE DROGOWEJ, - KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL BĄDŹ UŻYTKOWNIK WIECZYSTY NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ ZOBOWIĄZANY BĘDZIE DO NAPRAWY WSZELKICH WYNIKŁYCH Z REALIZACJI BUDOWY SZKÓD W INFRASTRUKTURZE DROGOWEJ W TERMINIE 30 DNI OD DNIA SPOWODOWANIA TAKIEJ SZKODY, O ILE JEST TO W TYM TERMINIE TECHNOLOGICZNIE MOŻLIWE, A JEŚLI NIE JEST - TO W TERMINIE 30 DNI OD DNIA KIEDY STAŁO SIĘ TO MOŻLIWE; - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA BĄDŹ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI GEODEZYJNYMI 3/15 I 3/16 ZAPISANYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NUMER PO1P/00188403/0,-----

- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU ORAZ PRZECHODU CIĄGAMI PIESZYMİ, CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, - PRAWIE PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PRĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII; - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LUB WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK GRUNTU OZNACZONYCH NUMERAMI GEODEZYJNYMI 2/9 ORAZ 17 ZAPISANYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NUMER PO1P/00229094/0,-----
- NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA: - PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU (W TYM SPRZĘTEM CIĘŻKIM), PRZECHODU, W TYM CELEM ZAPEWNIENIA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ, I NA PRAWIE KORZYSTANIA Z MIEJSC POSTOJOWYCH, MIEJSC SKŁADOWANIA ODPADÓW I PLACÓW ZABAW, - PRAWIE PRZEPROWADZANIA PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ WSZELKIEGO RODZAJU MEDIÓW, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI INSTALACJI I PRZYŁĄCZY: PRĄDU ELEKTRYCZNEGO, GAZU, WODY, KANALIZACJI SANITARNEJ I DESZCZOWEJ, LINII TELEKOMUNIKACYJNYCH, LINII TELEWIZJI KABLOWEJ, INTERNETU ORAZ PRAWIE KORZYSTANIA Z POSADOWIONYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ INSTALACJI ORAZ MEDIÓW, - PRAWIE POBUDOWANIA NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, ZARÓWNO POD POWIERZCHNIĄ GRUNTU JAK I NA JEGO POWIERZCHNI WSZELKICH URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZANIA LUB ODPROWADZANIA WSZELKICH MEDIÓW WRAZ Z PRAWEM WYZNACZENIA STREFY OCHRONNEJ WZDŁUŻ LUB WOKÓŁ TYCH URZĄDZEŃ, A PONADTO Z PRAWEM WEJŚCIA NA TEREN NIERUCHOMOŚCI CELEM DOKONYWANIA ROZBUDOWY

TYCH URZĄDZEŃ, ICH NAPRAW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII;
- NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO,
BĄDŹ WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM 16 ZAPISANEJ W
KSIĘDZE WIECZYTEJ NUMER PO1P/00378264/2,-----

- 6) w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 widnieją: -----
- HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA, 225480000,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ, ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK BIEŻĄCYCH (KAPITAŁOWYCH), ODSETEK KARNYCH (ZA OPÓŹNIENIE), PROWIZJI, OPŁAT, KOSZTÓW WINDYKACJI, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO, W TYM KOSZTÓW ZASTĘPSTWA, KOSZTÓW POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, W TYM KOSZTÓW ZASTĘPSTWA, WSZELKICH ROSZCZEŃ BANKU O NAPRAWIENIE WYRZĄDZONEJ SZKODY, JAKIE MOGĄ POWSTAĆ W ZWIĄZKU Z NIEWYKONANIEM LUB NIENALEŻYTYM WYKONANIEM ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI BANKOWEJ ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU I INNYCH KOSZTÓW Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU, UMOWA KREDYTU NR 200001313/2 Z DNIA 14 MARCA 2024 ROKU, WIERZYCIELOWI HIPOTECZNEMU PRZYŚLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NINIEJSZEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPRÓŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ WPISANĄ POD NUMEREM 24 DO KWOTY 225.480.000,00 ZŁ, BANK NOWY SPÓŁKA AKCYJNA, POZNAŃ, 385287279, 0000823132, UDZIAŁ (NUMER UDZIAŁU W PRAWIE): 4,-----
 - hipoteki umowne łączne na udziałach osób trzecich, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy,-----

- 4.-----
- 1) księgi wieczyste prowadzone dla Nieruchomości 1, 2, 3 nie wykazują innych niż powyższe obciążeń, ostrzeżeń ani wzmianek,-----
 - 2) opisany wyżej stan prawny ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1, 2, 3 zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym Przedmiotu Umowy,
 - 3) Nieruchomości 1, 2, 3 zwane są dalej łącznie „**NIERUCHOMOŚCIĄ**”,-----
 - 4) prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości Deweloper nabył od spółki prawa handlowego na podstawie rozwiązania przedwstępnych umów sprzedaży, umów sprzedaży oraz oświadczeń o ustanowieniu hipotek, sporządzonych dnia 25 maja 2022 r. w formie aktu notarialnego (Repertorium A 2922/2022) przez Karolinę Gózdź notariusza w Warszawie,-----
 - 5) dostęp do drogi publicznej (ulicy Jasielskiej) dla Nieruchomości 1 zapewniony zostanie poprzez nabycie przez Nabywcę udziałów w prawach użytkowania wieczystego powyższych działek **3/17** i **3/18**, które to działki zabudowane są utwardzoną drogą i stanowią drogi wewnętrzne,-----

- 6) Nieruchomość:-----
- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Podolany Południe – część A w Poznaniu”, zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Poznania nr XLI/710/VIII/2021 z dnia 02 lutego 2021 r., przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową (symbol 4MW/U), -----
 - nie jest położona na terenie parku narodowego bądź parku krajobrazowego ani specjalnej strefy ekonomicznej, -----
 - nie znajduje się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji, ani nie jest objęta obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji wyznaczonym w uchwale Rady Miasta Poznania Nr XXXVIII/648/VII/2016 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r.,-
 - nie spełnia przesłanek określonych w art. 37a ustęp 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, w tym w szczególności nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 powołanej wyżej ustawy o lasach, -----
 - nie jest przedmiotem szczególnej ochrony wynikającej z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, -----
 - nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz nie została nabyta jako nieruchomość rolna, po dniu 30 kwietnia 2016 r., -----
 - nie stanowi gruntu pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne,-----
 - nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania sądowego ani administracyjnego, ani nie ma podstaw do wszczęcia takich postępowań, -----
 - nie jest przedmiotem postępowania wywłaszczeniowego, podziałowego, scaleniowego, o wyłączenie z produkcji rolniczej lub leśnej, o ustalenie opłaty adiacenckiej lub renty planistycznej, ani tego rodzaju postępowania nie zagrażają w przeszłości, -----
 - jest wolna od wad w rozumieniu art. 556 Kodeksu cywilnego,-----
 - wolna jest od roszczeń dawnych właścicieli,-----
- 7) Nieruchomość 1 oraz przysługujące Deweloperowi udziały we współużytkowaniu wieczystym Nieruchomości 2 i 3:-----
- nie są przedmiotami innych niż powyższe obciążeń, roszczeń ani innych praw osób trzecich, -----
 - nie wchodzi w skład masy upadłości, nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym i nie istnieją inne ograniczenia w rozporządzaniu nimi,-----
- 8) w ewidencji gruntów: -----
- działka gruntu nr **16**, o obszarze **0,6356 ha**, oznaczona jest symbolem B – tereny mieszkaniowe,-----
 - działka gruntu nr **3/17**, o obszarze **0,0076 ha**, oznaczona jest symbolem Bi – inne tereny zabudowane,-----

- działka gruntu nr **3/18**, o obszarze **0,0807 ha**, oznaczona jest symbolem dr – drogi,
- 9) wszelkie opłaty, podatki, należności i zobowiązania cywilnoprawne oraz publicznoprawne związane z Nieruchomością są w pełni uregulowane, -----

5. -----

- 1) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej Deweloper realizuje na Nieruchomości oraz na nieruchomości, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi **2/9** oraz **17** (przy ulicy **Jasielskiej 10A, 10B**), o łącznym obszarze **0,5201 ha**, położonej w **Poznaniu**, gmina i powiat **Miasto Poznań**, województwo **wielkopolskie**, obręb **Gołęczin**, dla której Sąd prowadzi księgę wieczystą **PO1P/00229094/0**, przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Jasielskiej 8c w Poznaniu (dz. nr 1/5 ark. 11, obręb Gołęczin, dz. nr 2/9, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 3/17, 3/18 ark. 10 obręb Gołęczin), na podstawie decyzji nr 925/2022 (UA-VI.6740.5.2022), data sporządzenia: 12 września 2022 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę; powyższa decyzja została przeniesiona na rzecz Dewelopera na podstawie decyzji o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę (UA-VI.6740.5.2022), data sporządzenia: 13 grudnia 2022 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania; opisane powyżej decyzje są ostateczne i nie zostały zaskarżone; przedsięwzięcie deweloperskie prowadzone jest pod nazwą „**Jasielska 8C**” (**PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE**) i składa się z dwóch etapów, to jest: -----
- I etapu – w ramach którego Deweloper zrealizował na nieruchomości objętej księgą wieczystą PO1P/00229094/0 budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o oznaczeniu projektowym B z usługami, dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ulicy Jasielskiej 10A, 10B w Poznaniu, zlokalizowanych na opisanych powyżej działkach gruntu nr 17, 3/17, 3/18,-----
 - II etapu – w ramach którego Deweloper zrealizował na Nieruchomości budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o oznaczeniu projektowym **A**, z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ulicy **Jasielskiej 10C, 10D** w Poznaniu, zlokalizowanych na opisanych powyżej działkach gruntu nr 16, 3/17, 3/18 (**ZADANIE INWESTYCYJNE**),-----
- 2) opisany powyżej budynek o oznaczeniu projektowym **A** zrealizowany w ramach Zadania Inwestycyjnego (**BUDYNEK**), składa się z: dwóch segmentów o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i dwukondygnacyjnego garażu podziemnego; w Budynku znajduje się łącznie 208 lokali mieszkalnych, -----
- 3) w zlokalizowanej na kondygnacjach podziemnych hali garażowej znajdują się między innymi miejsca garażowe, a na terenie Nieruchomości Wspólnej znajdują się między innymi zewnętrzne miejsca postojowe,-----

- 4) liczba lokali mogących stanowić odrębne nieruchomości może w przyszłości ulec zmianie wskutek ich połączenia lub podziału,-----
- 5) Budynek został wykonany w technologii oraz o standardzie prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku, stanowiących część wspólną Nieruchomości – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego aktu,-----
- 6) położenie oraz istotne cechy Budynku oznaczone zostały w załączniku nr 1 do niniejszego aktu,-----
- 7) Wspólnota Mieszkaniowa, w skład której będzie wchodził lokal, będący przedmiotem niniejszej umowy, składać się będzie z budynku o oznaczeniu projektowym A, zaznaczonego na mapie stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego aktu, zrealizowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego,-----
- 8) Deweloper zastrzega sobie prawo do dokonania podziału geodezyjnego lub scalenia Nieruchomości, zgodnie z potrzebami pojawiającymi się w toku realizacji Zadania Inwestycyjnego, a także zbycia działki bądź działek powstałych w wyniku podziału na rzecz gestorów mediów, w tym na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego, co Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę,-----
- 9) w przypadku dokonania podziału geodezyjnego Nieruchomości, a także w przypadku dokonania podziału geodezyjnego i zbycia działki bądź działek powstałych w wyniku podziału na rzecz gestorów mediów, Nabywca niniejszym wyraża zgodę na bezciężarowe odłączenie działki bądź działek powstałych w wyniku podziału, to jest bez przepisywania roszczeń przysługujących Nabywcy z tytułu zawarcia niniejszej umowy, bądź na wykreślenie roszczeń przysługujących Nabywcy z tytułu zawarcia niniejszej umowy, z działu III księgi wieczystej założonej dla nieruchomości, innej niż ta, na której znajduje się Budynek z przedmiotem niniejszej umowy, a ponadto Nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do wykreślenia ujawnianego na podstawie niniejszej umowy, na rzecz Nabywcy, roszczenia o wyodrębnienie i przeniesienie prawa własności Lokalu Mieszkalnego z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości innej niż ta, na której znajduje się budynek z Przedmiotem Umowy,-----
- 10) nieruchomość wspólną stanowić będą: opisana powyżej działka gruntu oznaczona numerem geodezyjnym **16** oraz części posadowionego na niej Budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (**NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA**),-----
- 11) w stosunku do opisanego wyżej Budynku wydano ostateczną i prawomocną decyzję nr **681/2025 (PINB.OIK.5121.2452.2025)**, data sporządzenia: **22 grudnia 2025 r.**, nazwa organu: **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania**, z treści której wynika, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania udzielił inwestorowi: Jasielska Inwest sp. o.o. pozwolenia na użytkowanie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej budynek A segment 1 i segment 2 z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną przy ulicy Jasielskiej 10C, 10D w Poznaniu – Etap II; powyższa decyzja stała się ostateczna i prawomocna z dniem 22 grudnia 2025 r.,-----
- 12) w związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo

- własności tych gruntów, prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 przekształciło się w prawo własności z dniem oddania Budynku do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane,-----
- 13) roboty budowlane Zadania Inwestycyjnego rozpoczęły się dnia 01 listopada 2023 r., a zakończyły się dnia 31 grudnia 2025 r.,-----
- 14) w ramach umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej właścicielom lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Budynku przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania na czas nieoznaczony z przyległych do tych lokali balkonów, tarasów, ogródków oraz zewnętrznych miejsc postojowych, miejsc garażowych i komórek lokatorskich, a prawa te zostaną ujawnione w dziale III odpowiedniej księgi wieczystej, na co Nabywca wyraża zgodę, -----
- 15) Deweloper okazuje do niniejszego aktu promesę wydania zgody na odłączenie części nieruchomości bez obciążenia hipotecznego, data sporządzenia: 12 maja 2025 r., nazwa podmiotu: BANK NOWY Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, z treści której wynika, że Bank wyrazi zgodę – z zastrzeżeniem dalszych postanowień – na bezzwrotne odłączenie (odłączenie bez obciążenia hipotecznego) od ww. nieruchomości, części tej nieruchomości – tj. samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z tym lokalem lub prawem do posiadania lub korzystania z części nieruchomości wspólnej, w szczególności w zakresie pomieszczeń piwnicznych lub komórek lokatorskich lub miejsc parkingowych lub garażowych lub ogrodu (ogródka), wraz z udziałem w prawie lub nieruchomości niestanowiącej nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu, w szczególności: udziały w działkach drogowych lub na których powstanie lub istnieje wspólna infrastruktura osiedlowa, lub udziały w działce/ działkach, z którymi związane jest prawo do posiadania lub korzystania w zakresie miejsca parkingowego, garażowego lub ogrodu (ogródka), bez konieczności podpisywania odrębnego aneksu w tym zakresie, po uprzednim łącznym spełnieniu warunków określonych przez Bank w odrębnych promesach wydania zgody na odłączenie części nieruchomości bez obciążenia hipotecznego, wydawanych z przeznaczeniem dla konkretnych Nabywców oraz po uprzednim spełnieniu warunków szczegółowo określonych w opisanej powyżej promesie, przy czym poświadczona notarialnie kopia opisanej powyżej promesy stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego aktu, -----
- 16) zgodnie z art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości mogą zostać ujawnione bez zgody Dewelopera roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie hipotek dla zabezpieczenia spłaty kredytu na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu; powyższe ewentualne roszczenia nie będą dotyczyć Lokalu Mieszkalnego,-----
- 17) w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zastrzega sobie prawo obciążenia Nieruchomości oraz Nieruchomości Wspólnej niezbędnymi prawami użytkowania lub służebnościami według uznania Dewelopera, w tym w szczególności służebnościami przechodu i przejazdu na rzecz właścicieli bądź użytkowników

wieczystych sąsiednich działek, a także ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz dostawców mediów (dostawcy ci pozostaną właścicielami urządzeń przesyłowych znajdujących się na nieruchomości), na rzecz podmiotów zajmujących się podłączeniem i konserwacją infrastruktury technicznej budynków, lub innymi prawami koniecznymi dla prawidłowego funkcjonowania Budynków wraz z infrastrukturą, a ponadto nie dotyczącymi Lokalu Mieszkalnego roszczeniami wynikającymi z zawieranych przez Dewelopera umów deweloperskich, umów zobowiązujących oraz przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, na co Nabywca wyraża zgodę i zobowiązuje się współdziałać z Deweloperem w celu ustanowienia takich praw,-----

- 18) Deweloper jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie między innymi budownictwa mieszkaniowego, a w związku z tym jest podatnikiem podatku od towarów i usług w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług dokonał zgłoszenia rejestracyjnego zgodnie z art. 96 tej ustawy. -----

§ 2. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA I NABYWCY

1. **Pełnomocnik / Przedstawiciel** Dewelopera oświadcza, co następuje:-----
- 1) Deweloper w dniu 15 kwietnia 2025 r. rozpoczął sprzedaż – podał do publicznej wiadomości informację na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach Zadania Inwestycyjnego oraz gotowości do zawierania z nabywcami umów deweloperskich w ramach Zadania Inwestycyjnego,-----
 - 2) Deweloper sporządził prospekt informacyjny dla Zadania Inwestycyjnego, obejmujący w szczególności harmonogram Zadania Inwestycyjnego i na podstawie zgody Nabywcy wyrażonej na piśmie, doręczył Nabywcy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na trwałym nośniku w czasie umożliwiającym zapoznanie się przez Nabywcę z ich treścią przed zawarciem niniejszej umowy (UMOWA),-----
 - 3) Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym konkretnego oferowanego i opisanego w tym akcie Lokalu Mieszkalnego w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym – stanowiącym wraz z załącznikami integralną część niniejszej umowy, -----
 - 4) Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu Dewelopera pod adresem: 60-476 Poznań, Jasielska 10B/4 z:-----
 - aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości;-----
 - aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego, ewentualnie aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, dotyczącym Dewelopera, -----
 - pozwoleniem na budowę wraz z jego zmianami; -----
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata;-----
 - projektem budowlanym; -----
 - dokumentem potwierdzającym zobowiązanie Banku do udzielenia zgody, o którym mowa w § 1. pkt 5. ppkt 15) niniejszego aktu, -----
 - decyzją o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, -----

- zaświadczeniem o spełnianiu przez Lokal Mieszkalny wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,-----
- 5) Deweloper stosuje środki ochrony określone w art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (**USTAWA**), to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a ponadto ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.----
2. Nabywca oświadcza, co następuje:-----
- wszystkie wymienione w § 1. niniejszego aktu i w ust. 1 niniejszego paragrafu oświadczenia Dewelopera, w szczególności dotyczące stanu faktycznego i prawnego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz wykonania obowiązków przez Dewelopera przyjmuje do wiadomości i w pełni je akceptuje,-----
 - jest w pełni świadomy skutków prawnych nabycia Lokalu Mieszkalnego w takim stanie oraz rozumie i akceptuje ten stan, a także czynności prawne, których dokonanie będzie niezbędne po zawarciu niniejszej umowy,-----
 - otrzymał od Dewelopera na trwałym nośniku prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, w tym został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami wymienionymi w § 2. ust. 1 pkt 4) powyżej.-----
3. Nabywca wyraża zgodę na:-----
- obciążenie Nieruchomości prawami, o których mowa w § 1. pkt 5. niniejszego aktu oraz w niniejszym paragrafie i zobowiązuje się na żądanie, w terminie i na warunkach określonych przez Dewelopera, złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich praw,-----
 - podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej zgodnie z założeniami Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w szczególności opisanymi w § 1. niniejszego aktu.-----
4. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z głównymi zasadami dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym.-----
5. Deweloper ma prawo obciążyć Nieruchomość odpłatnym i na czas określony prawem użytkowania części Nieruchomości Wspólnej, w zakresie możliwości zamieszczenia i korzystania z logotypu świetlnego Spółki za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 100,00 zł, na co Nabywca wyraża zgodę.-----
6. Nabywca zobowiązuje się nie odwoływać zgód wyrażonych w niniejszym akcie i wyrazić je ponownie w Umowie Przeniesienia Własności, a w razie zbycia Przedmiotu Umowy poinformować nabywcę o obowiązku udzielenia powyższych zgód.-----
7. **Pełnomocnik / Przedstawiciel** Dewelopera oświadcza, że ani w treści prospektu informacyjnego, ani w treści jego załączników, nie nastąpiły żadne zmiany w czasie pomiędzy ich doreczeniem Nabywcy, a podpisaniem niniejszej umowy, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i co niniejszym potwierdza.-----
- /W PRZYPADKU ZMIAN WE WZORZE/**
- Pełnomocnik / Przedstawiciel** Dewelopera oświadcza, iż zmiany w niniejszej umowie w stosunku do prospektu informacyjnego i wzoru umowy zobowiązującej otrzymanego przez Nabywcę przed zawarciem

niniejszej umowy, zostały w tekście niniejszej umowy zaznaczone poprzez kursywę i pogrubienie bądź poprzez kursywę, pogrubienie i przekreślenie, co Nabywca przyjmuje do wiadomości oraz oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzenie tych zmian do treści niniejszej umowy.-----

8. W związku z planowanymi przez Dewelopera robotami budowlanymi na Nieruchomości, Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę i udziela Deweloperowi prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11) ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane.-----

§ 3. DOKUMENTY

Do niniejszego aktu **okazane** zostały następujące dokumenty:-----

- kopia – UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z dnia 16 marca 2022 r. zawarta w trybie art. 157¹ Kodeksu spółek handlowych – spółki pod firmą: JASIELSKA INWEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,-----
- kopia – wyciąg aktu notarialnego (Repertorium A 2922/2022), sporządzonego dnia 25 maja 2022 r. przez Karolinę Góźdź notariusza w Warszawie,-----
- kopia – ostateczna decyzja nr 925/2022 (UA-VI.6740.5.2022), data sporządzenia: 12 września 2022 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania, zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę,-----
- kopia – ostateczna decyzja o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę (UA-VI.6740.5.2022), data sporządzenia: 13 grudnia 2022 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania,-----
- kopia – zaświadczenie (ZLP/DPD2/5142/522/25/1572), data sporządzenia: 30 kwietnia 2025 r., nazwa organu: Zakład Lasów Poznańskich z siedzibą w Poznaniu, z treści którego wynika, iż działka nr 16, ark. 10, obręb Gołęcin, nie będąca użytkiem gruntowym Ls (las), nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu bądź decyzją Prezydenta Miasta Poznania określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów,-----
- kopia – zaświadczenie (UA-IV.6724.819.2025), data sporządzenia: 28 kwietnia 2025 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania, z treści którego wynika, iż działka nr 16, arkusz 1, obręb Gołęcin, położona w Poznaniu, przy ulicy Jasielskiej 10C, 10D znajduje się na obszarze objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podolany Południe – część A w Poznaniu”, który został zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Poznania nr XLI/710/VIII/2021 z dnia 02 lutego 2021 r.; zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego planu miejscowego działka nr 16 oznaczona jest na rysunku planu symbolem 4MW/U – są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,-----
- kopia – wypis i wyrys dla działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 3/17, o obszarze 0,0076 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem Bi – inne tereny zabudowane, położonej w Poznaniu, gmina i powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie, data sporządzenia: 16 stycznia 2025 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania,-----

- kopia – wypis i wyrys dla działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 3/18, o obszarze 0,0807 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem dr – drogi, położonej w Poznaniu, gmina i powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie, data sporządzenia: 16 stycznia 2025 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania,-----
- kopia – zaświadczenie (UA-IV.6724.184.1.2025), data sporządzenia: 03 lutego 2025 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania, z którego wynika, iż przedmiotowa działka nr 3/17, arkusz 10, obręb Gołęczin, znajduje się na obszarze objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podolany Południe – część A w Poznaniu”, który został zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Poznania nr XLI/710/VIII/2021 z dnia 02 lutego 2021 r.; zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego planu miejscowego działka nr 3/17 oznaczona jest na rysunku planu symbolem 4MW/U – są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, -----
- kopia – zaświadczenie (UA-IV.6724.184.2.2025), data sporządzenia: 03 lutego 2025 r., nazwa organu: Prezydent Miasta Poznania, z którego wynika, iż przedmiotowa działka nr 3/18, arkusz 10, obręb Gołęczin, znajduje się na obszarze objętym ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podolany Południe – część A w Poznaniu”, który został zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Poznania nr XLI/710/VIII/2021 z dnia 02 lutego 2021 r.; zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego planu miejscowego działka nr 3/18 oznaczona jest na rysunku planu symbolem 4MW/U – są to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, -----
- kopia – postanowienie (ZLP/DPD2/5142/30b/25/113) data sporządzenia: 13 stycznia 2025 r., nazwa organu: Zakład Lasów Poznańskich z siedzibą w Poznaniu, z którego wynika, że odmawia się wydania zaświadczenia, że działki o numerach ewid.: 3/17, 3/18 (arkusz mapy 10, obręb Gołęczin) nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Prezydenta Miasta Poznania, pełniącego jednocześnie funkcję starosty, określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasu, z uwagi na to, iż przedmiotowe działki stanowią własność Skarbu Państwa, -----
- kopia – umowa otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 21 2870 0003 0000 0000 0078 1920, zawarta dnia 14 marca 2024 r. pomiędzy bankiem: BANK NOWY Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu a Deweloperem, jako Posiadaczem (**UMOWA RACHUNKU**), -----
- promesa wydania zgody na odłączenie części nieruchomości bez obciążenia hipotecznego, data sporządzenia: 12 maja 2025 r., nazwa podmiotu: BANK NOWY Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu,-----
- kopia – ostateczna i prawomocna decyzja nr **681/2025 (PINB.OIK.5121.2452.2025)**, data sporządzenia: **22 grudnia 2025 r.**, nazwa organu: **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania**,-----
- powołana w komparycji niniejszego aktu informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pobrana na podstawie art. 4

ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, dotycząca Dewelopera,-----

- wydruki elektroniczne ksiąg wieczystych **PO1P/00378264/2, PO1P/00229091/9, PO1P/00229093/3**, stan z dnia **XXX** r.-----

Pełnomocnik / Przedstawiciel Dewelopera powołuje się na przedłożony do umowy deweloperskiej oraz przedwstępnych umów sprzedaży pod warunkami, sporządzonych dnia **04 listopada 2025 r.** w formie aktu notarialnego (Repertorium A 7049/2025) przez Monikę Florczak, zastępcę notarialnego Agaty Tomczak – notariusza w Poznaniu i złożony do akt księgi wieczystej **PO1P/00378264/2**, w ślad za złożony wnioskiem wieczystoksięgowym, następujący dokument:-----

- uchwała nr 1/04/11/2025 Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą JASIELSKA INWEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 04 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że powołuje się na przedłożony do umowy XXX, sporządzonych dnia XXX r. w formie aktu notarialnego (Repertorium A XXX) przez XXX i złożony do akt ksiąg wieczystych PO1P/00229094/0, PO1P/00229091/9 i PO1P/00229093/3, następujący dokument:-----

- **wypis aktu notarialnego (Repertorium A XXX), sporządzonego dnia XXX r. przez XXX (pełnomocnictwo).**-----

§ 4. PRZEDMIOT UMOWY

Pełnomocnik / Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, co następuje:-----

- w opisanym w § 1. powyżej budynku **A** oznaczonym w załączniku nr 2 do niniejszego aktu, znajduje się lokal mieszkalny oznaczony numerem **XXX** (**LOKAL MIESZKALNY**):-----
 - usytuowany na **XXX** piętrze (to jest **XXX** kondygnacji nadziemnej) zaznaczony także na rzucie kondygnacji budynku, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego aktu,-----
 - o powierzchni użytkowej wynoszącej **XXX m²**,-----
 - do lokalu nie przynależy żadne pomieszczenie przynależne,-----
 - składający się z: **XXX**; powierzchnia użytkowa i układ pomieszczeń w lokalu zostały określone w załączniku nr 4 do niniejszego aktu,-----
 - powierzchnia użytkowa nie obejmuje powierzchni przylegającego do lokalu **balkonu / tarasu / ogródka**, o powierzchni **balkonu / tarasu / ogródka** wynoszącej **XXX m²**, liczonej w stanie deweloperskim, wyrysowanego również na rzucie lokalu stanowiącym załącznik numer 4 do niniejszego aktu,-----
 - o zakresie i standardzie prac wykończeniowych lokalu, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper – określonych w załączniku nr 1 do niniejszego aktu,-----
- przedmiotem niniejszej umowy (**PRZEDMIOT UMOWY**) jest:-----
 - Lokal Mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem we własności Nieruchomości Wspólnej,-----
 - prawo do wyłącznego korzystania z **balkonu/tarasu/ogrodka** przylegającego do Lokalu Mieszkalnego,-----

- prawo do wyłącznego korzystania z **zewnątrznego naziemnego miejsca postojowego** oznaczonego numerem **XXX**; dokładne położenie miejsca postojowego zostało przedstawione w załączniku nr 2 do niniejszego aktu, -----
- prawo do wyłącznego korzystania z **miejsca garażowego** oznaczonego numerem **XXX**, usytuowanego na kondygnacji -1/-2 w Budynku, dokładne położenie miejsca garażowego zostało przedstawione w załączniku nr 6 do niniejszego aktu, -----
- prawo do wyłącznego korzystania z **komórki lokatorskiej** oznaczonej numerem **XXX**, usytuowanej na kondygnacji **XXX** Budynku, dokładne położenie komórki lokatorskiej zostało przedstawione w załączniku nr 6 do niniejszego aktu,-----
- odpowiedni udział w prawie użytkowania wieczystego (względnie w prawie własności) działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym **3/17**, -----
- odpowiedni udział w prawie użytkowania wieczystego (względnie w prawie własności) działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym **3/18**. -----

§ 5. ZOBOWIĄZANIA DEWELOPERA ORAZ NABYWCY

Osoby stawające oświadczają, co następuje:-----

1. Deweloper zobowiązuje się zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanym z Lokalem Mieszkalnym udziałem we własności Nieruchomości Wspólnej (**UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI**), wolnego od wszelkich obciążeń, roszczeń i innych praw osób trzecich, z wyjątkiem ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń, o których mowa w § 1. i § 2. niniejszego aktu, a także z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę, a Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się spełnić świadczenia pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet Ceny w terminach i wysokości określonych w § 6. niniejszego aktu oraz objąć w swoje posiadanie Przedmiot Umowy, a ponadto zawrzeć z Deweloperem Umowę Przeniesienia Własności. -----
2. Strony oświadczają, że ponadto zobowiązują się do zawarcia: -----
 - 1) umowy sprzedaży, na podstawie której Deweloper sprzeda odpowiedni udział (i to wolny od jakichkolwiek obciążeń, a także przysługujących osobom trzecim praw lub roszczeń, z zastrzeżeniem § 1. i § 2. niniejszego aktu) w prawie użytkowania wieczystego (względnie w prawie własności) działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym **3/17**, o łącznym obszarze 0,0076 ha, położonej w Poznaniu, gmina i powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie, obręb Gołęcin, przy ulicy Jasielskiej, objętej księgą wieczystą **PO1P/00229091/9**, a Nabywca wskazany udział kupi, określając ponadto, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia **XXX r.**, **pod warunkiem umownym**, że Nabywca nabędzie Lokal Mieszkalny, będący przedmiotem umowy, objętej niniejszym aktem,-----
 - 2) umowy sprzedaży, na podstawie której Deweloper sprzeda odpowiedni udział (i to wolny od jakichkolwiek obciążeń, a także przysługujących osobom trzecim praw lub roszczeń, z zastrzeżeniem § 1. i § 2. niniejszego aktu) w prawie użytkowania wieczystego (względnie w prawie własności) działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym **3/18**, o łącznym obszarze 0,0807 ha, położonej w Poznaniu, gmina i powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie, obręb Gołęcin, przy ulicy

Jasielskiej, objętej księgą wieczystą **PO1P/00229093/3**, a Nabywca wskazany udział kupi, określając ponadto, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia **XXX r.**, **pod warunkiem umownym**, że Nabywca nabędzie Lokal Mieszkalny, będący przedmiotem umowy, objętej niniejszym aktem. -----

3. Strony zgodnie postanawiają, iż: -----
 - wielkości udziałów w prawach, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zostaną ustalone odpowiednio w umowach przyrzeczonych, -----
 - w przypadku niedojścia do skutku powyższych umów przyrzeczonych w związku z nieziszczeniem się warunków zastrzeżonych w ust. 2 niniejszego paragrafu, Deweloper dokona zwrotu Nabywcy ceny za udziały w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu 3/17 i 3/18, wpłaconej przez Nabywcę, w terminie 30 dni i na rachunek bankowy Nabywcy: **XXX**. -----
4. Nabywca oświadcza, że położenie, granice i przeznaczenie Nieruchomości są Nabywcy dokładnie znane i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń ani roszczeń. -----
5. Nabywca oświadcza, że jest **XXX**, a nabycia Przedmiotu Umowy dokonuje w celu niezwiązanym bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową. -----

INFORMACJA O STANIE CYWILNYM I USTROJU MAJĄTKOWYM

6. Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego oraz wielkość związanego z nim udziału we własności Nieruchomości Wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu Budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę na koszt i zlecenie Dewelopera. -----
7. Pomiar powierzchni Lokalu Mieszkalnego został dokonany na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu Polskiej Normy PN-ISO 9836 (**POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU**). -----
8. Z Lokalem Mieszkalnym związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej, stanowiący, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stosunek powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali usytuowanych w budynku zrealizowanym w ramach Zadania Inwestycyjnego, z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. -----
9. Od dnia przeniesienia własności wyodrębnionego Lokalu Mieszkalnego, Nabywca ponosić będzie opłaty zgodnie z powyższą ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz opłacać będzie podatek od nieruchomości. -----

§ 6. CENA; HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

Strony oświadczenia, co następuje: -----

1. Ustalają cenę brutto Przedmiotu Umowy na kwotę **XXX zł (CENA)**, na którą składa się:
 - cena Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej – **XXX zł** brutto (według przelicznika **XXX zł** brutto za 1 m² powierzchni użytkowej), w tym 8 % VAT, -----

- cena nabycia prawa do korzystania z miejsca garażowego numer **XXX** w hali garażowej – **XXX zł** brutto, w tym 8 % VAT,-----
 - cena nabycia prawa do korzystania z zewnętrznego naziemnego miejsca postojowego numer **XXX** znajdującego się na gruncie Nieruchomości Wspólnej – **XXX zł** brutto, w tym 8 % VAT, -----
 - cena nabycia prawa do korzystania z komórki lokatorskiej numer **XXX** – **XXX zł** brutto, w tym 8 % VAT, -----
 - cena udziału w działce gruntu nr 3/17 – **100,00 zł** brutto, w tym 23 % VAT,-----
 - cena udziału w działce gruntu nr 3/18 – **400,00 zł** brutto, w tym 23 % VAT.-----
2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Cenę, **poniższą o wpłaconą przez Nabywcę opłatę rezerwacyjną, o której mowa w ust. 6 poniżej**, na rzecz Dewelopera na rachunek pomocniczy Nabywcy o numerze **XXXXX** prowadzony przez bank: BANK NOWY Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu (**BANK**) w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat w związku z zawarciem niniejszej umowy (**RACHUNEK POMOCNICZY NABYWCY**), w następujących kwotach i terminach:-----
- w terminie do dnia **XXX r.**, Nabywca wpłaci kwotę **XXX zł** tytułem Ceny, -----
 - w terminie do dnia **XXX r.**, Nabywca wpłaci kwotę **XXX zł** tytułem Ceny. -----
- Nabywca niniejszym potwierdza, że został przez Dewelopera poinformowany na papierze o zakończeniu realizacji wszystkich etapów Zadania Inwestycyjnego. -----
3. W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% bądź powyżej 23% i mającej wpływ na Cenę, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Uprawnienie do odstąpienia Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1. Nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od niniejszej umowy kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 dni od daty doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. -----
4. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny, Deweloper odpowiednio obniży Cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.-----

5. W przypadku zmiany Ceny wskazanej w ust. 1 powyżej, wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper doręczy Nabywcy pisemnie (pismem doręczonym listem poleconym, osobiście, kurierem) i/lub w wersji elektronicznej na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu, w tym adresy mailowe tamże wskazane – nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę podatku od towarów i usług (VAT).-----
6. *Strony oświadczają, że zawarły umowę rezerwacyjną w zakresie zobowiązania do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży Przedmiotu Umowy. Nabywca zapłacił na rzecz Dewelopera tytułem opłaty rezerwacyjnej kwotę **XXX zł**, przed zawarciem niniejszej umowy, co Deweloper potwierdza i jednocześnie oświadcza, że kwota ta zostanie zaliczona na poczet Ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy, a ponadto zobowiązuje się do przekazania tej kwoty na Rachunek Pomocniczy Nabywcy, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.* -----
- W PRZYPADKU BRAKU UMOWY REZERWACYJNEJ**
- // Strony oświadczają, że nie zawarły umowy rezerwacyjnej w zakresie zobowiązania do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży Przedmiotu Umowy.* -----
7. Nabywca oświadcza, że środki przeznaczone na nabycie Przedmiotu Umowy pochodzić będą z ujawnionych oraz legalnych źródeł. -----
8. Na ustalenie ostatecznej Ceny Przedmiotu Umowy ma wyłącznie wpływ zmiana stawek podatku od towarów i usług (VAT) dotyczących Przedmiotu Umowy w trakcie obowiązywania niniejszej umowy. -----

§ 7. MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

Pełnomocnik / Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper stosuje środki ochrony określone w art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy, to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, prowadzony przez Bank na podstawie Umowy Rachunku, zgodnie z którą to Umową Rachunku oraz Ustawą: -----

- Bank otwiera i prowadzi na rzecz Posiadacza nieoprocentowany mieszkaniowy rachunek powierniczy w złotych o numerze 21 2870 0003 0000 0000 0078 1920 mający charakter Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, który służy gromadzeniu środków wpłacanych przez Nabywców w związku z realizacją Zadania Inwestycyjnego, zwany dalej „MRP”,-----
- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie MRP obciążają Posiadacza,-----
- w celu ewidencjonowania wpłat nabywców Bank w ramach MRP otwiera i prowadzi rachunki pomocnicze,-----
- Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy oraz na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,-----
- wpłaty na MRP odbywają się przelewem w formie bezgotówkowej poprzez wpłaty nabywców na rachunki pomocnicze wskazane w umowie,-----
- nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----
- wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach,-----

- nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach,-----
- Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----
- Bank dokonuje na koszt Posiadacza kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego lub Zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego lub Zadania inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty środków z Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,----
- w przypadku Otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank wypłaca Posiadaczowi środki, znajdujące się na każdym rachunku pomocniczym, w części określonej w zawartym w umowie harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego lub Zadania inwestycyjnego, po przeprowadzeniu kontroli, określonej w § 9. Regulaminu prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego dla firm, i stwierdzeniu w jej wyniku zakończenia realizacji danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego lub Zadania inwestycyjnego,-----
- Posiadacz nie może rozwiązać Umowy Rachunku w trybie wypowiedzenia,-----
- Bank może rozwiązać Umowę Rachunku w trybie wypowiedzenia tylko z ważnych powodów z zachowaniem sześćdziesięciodniowego okresu wypowiedzenia w przypadkach i na zasadach określonych w Regulaminie; termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Posiadacz zawrze z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego takiego samego rodzaju jak MRP i przedstawi w Banku oświadczenie z innego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzające, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest takiego samego rodzaju jak MRP,-----
- Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział Umowę Rachunku, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia,-----
- w przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron zgodnie z przepisami Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki zgromadzone na MRP niezwłocznie po otrzymaniu następujących dokumentów: oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie Prawa, gdy od umowy odstępuje nabywca, dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy drugiej stronie, dyspozycji nabywcy w zakresie przypadających mu środków zgromadzonych na MRP; w przypadku gdy wierzytelność z tytułu zwrotu środków zgromadzonych na MRP przypadających po odstąpieniu od umowy objęta jest cesją wierzytelności, Bank zwraca środki zgodnie z otrzymanym zawiadomieniem o cesji,-----
- w przypadku rozwiązania umowy, innego niż na podstawie przepisów Ustawy, Posiadacz i nabywca muszą przedstawić zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na MRP.-----

§ 8. ZAWARCIE UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI

Strony oświadczają, co następuje: -----

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, Deweloper i Nabywca w terminie do dnia **XXX r.**, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszelkich zobowiązań wobec Dewelopera, w szczególności zapłaty Ceny za Przedmiot Umowy wraz ze wszelkimi prawami związanymi, zobowiązują się zawrzeć Umowę Przeniesienia Własności.-----
2. Jeżeli Nabywca nie zapłaci całej Ceny lub nie przystąpi do odbioru Przedmiotu Umowy na zasadach wskazanych w niniejszej umowie zgodnie z art. 41 Ustawy, Deweloper ma prawo nie wyznaczyć terminu zawarcia umowy Przeniesienia Własności lub odmówić przystąpienia do zawarcia jej w terminie, o którym mowa powyżej, i nie będzie to stanowić nienależytego wykonania niniejszej umowy przez Dewelopera. -----
3. Nabywca oświadcza, że akceptuje fakt, iż niezależnie od prawa do usunięcia usterek stwierdzonych w protokole odbioru, o którym mowa w § 9. niniejszego aktu, jest zobowiązany do przystąpienia do Umowy Przeniesienia Własności w terminie określonym w ust. 1 powyżej, jeżeli usterki wskazane w protokole odbioru nie uniemożliwiają prawidłowego korzystania z Przedmiotu Umowy, w tym rozpoczęcia prac wykończeniowych, przy czym stwierdzone usterki nie mogą stanowić wady istotnej. -----

§ 9. ODBIÓR LOKALU MIESZKALNEGO

Strony oświadczają, co następuje: -----

1. W terminie do dnia **XXX r.** Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę pismem doręczonym listem poleconym, osobiście, kurierem i/lub w wersji elektronicznej na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu, w tym adresy mailowe tamże wskazane, że Przedmiot Umowy jest gotowy do odbioru, wyznaczając termin odbioru, w tym datę i godzinę, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem przed wyznaczonym terminem (**ODBIÓR**). -----
2. Odbiór odbędzie się najpóźniej dnia **XXX r.** w obecności Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela. -----
3. Z czynności odbioru sporządzony zostanie pisemny protokół odbioru (**PROTOKÓŁ ODBIORU**), do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. W Protokole Odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.-----
4. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru doręczyć Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----
5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, uważa się że uznał wady. -----
6. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w terminie wskazanym powyżej, wskazuje w formie dokumentowej odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----
7. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym w ust. 6 niniejszego paragrafu albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na

- usunięcie wad, przy czym po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----
8. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru Lokalu Mieszkalnego w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru.-----
 9. Odmowa dokonania Odbioru, o której mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy.-----
 10. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru, stosuje się uregulowania wskazane w ust. 6-7 niniejszego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy.
 11. W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalą nowy termin Odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, przy czym do powtórnego odbioru stosuje się uregulowania wskazane w ust. 2-8 niniejszego paragrafu. -----
 12. Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego, przy czym Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----
 13. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 12 niniejszego paragrafu. -----
 14. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 12 niniejszego paragrafu istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. -
 15. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. -----
 16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.-----
 17. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----
 18. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, przy czym uregulowania wskazane w ust. 4-7 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 niniejszego paragrafu, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----
 19. Po usunięciu wad Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę o terminie wydania Przedmiotu Umowy pisemnie (pismem doręczonym listem poleconym, osobiście, kurierem) i/lub w wersji elektronicznej na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu, z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem. Dokonanie Odbioru Przedmiotu

Umowy nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne.-----

20. Do dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywca zobowiązuje się do zapłaty całej Ceny. Nieterminowe uiszczenie którejkolwiek z kwot na poczet Ceny lub uiszczenie ich w nieodpowiedniej wysokości stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z wydaniem Przedmiotu Umowy do czasu całkowitej zapłaty Ceny Brutto i nie stanowi nienależytego wykonania Umowy przez Dewelopera. -----
21. Wydanie Przedmiotu Umowy w posiadanie Nabywcy zostanie potwierdzone protokołem potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletów kluczy: do Lokalu Mieszkalnego, ewentualnie do klatki schodowej, wspólnych pomieszczeń gospodarczych, bram i innych. Deweloper zobowiązuje się również przekazać Nabywcy instrukcję użytkowania Lokalu Mieszkalnego oraz zainstalowanych w nim urządzeń, a Nabywca zobowiązuje się ją przestrzegać.-----
22. Od dnia wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca zobowiązuje się pokrywać wszelkie koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Umowy, a z datą wydania Przedmiotu Umowy na Nabywcę przechodzi ryzyko jego przypadkowego pogorszenia.-----
23. W razie nieuzasadnianego niestawiennictwa Nabywcy lub jego pełnomocnika na wyznaczony termin Odbioru, Deweloper powiadomi Nabywcę o wyznaczeniu dodatkowego terminu Odbioru pisemnie (pismem doręczonym listem poleconym, osobiście, kurierem) i/lub w wersji elektronicznej na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu. W przypadku nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy lub jego pełnomocnika na wyznaczony dodatkowy termin Odbioru, Deweloper wyznaczy Nabywcy ostateczny termin Odbioru. Pomiędzy pierwszym terminem Odbioru, o którym mowa powyżej, a terminem ostatecznym, o którym mowa zdaniu poprzednim, musi upłynąć co najmniej 60 dni. -----

§ 10. ZOBOWIĄZANIE DO ZAWARCIA UMOWY O SPOSÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

1. Strony zgodnie oświadczają, że w Umowie Przeniesienia Własności zobowiązują się zawrzeć umowę o podział Nieruchomości Wspólnej do używania („**quoad usum**”) w taki sposób, że:-----
 - każdoczesnemu właścicielowi Lokalu Mieszkalnego przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania z:-----
 - przyległego do tego lokalu **balkonu/tarasu/ogródka**, -----
 - **miejsca garażowego nr XXX** usytuowanego na kondygnacji -1/-2 Budynku w miejscu zaznaczonym w załączniku nr 6 do niniejszego aktu,-----
 - **zewnętrznego naziemnego miejsca postojowego nr XXX**, usytuowanego w miejscu zaznaczonym w załączniku nr 2 do niniejszego aktu,-----
 - **komórki lokatorskiej nr XXX**, usytuowanej na kondygnacji XXX Budynku w miejscu zaznaczonym w załączniku nr 6/7 do niniejszego aktu,-----
 - a prawa te zostaną ujawnione w dziale III odpowiedniej księgi wieczystej, -----
 - właścicielom lokali mieszkalnych, stanowiących przedmioty innych umów niż zawierana niniejszym aktem, przysługiwać będzie prawo do wyłącznego

i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania z przyległych do tych lokali balkonów, tarasów, ogródków oraz pozostałych zewnętrznych miejsc postojowych, miejsc garażowych i komórek lokatorskich, innych niż będące przedmiotem niniejszej umowy, a prawa te zostaną ujawnione w dziale III odpowiedniej księgi wieczystej,-----

- powyższy sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej wyłącza będzie prawo stron do żądania zniesienia współwłasności w każdym czasie, a prawa i obowiązki wynikające z umowy nie będą gasły z chwilą śmierci współwłaścicieli i dotyczyć będą każdorazowego następcy Nabywcy. Jednocześnie strony wyłącza zbywalność powyższych praw i obowiązków dotyczących części nieruchomości wspólnej bez jednoczesnego zbycia prawa własności lokalu, z którym prawo do wyłącznego korzystania jest związane.-----
2. W Umowie Przeniesienia Własności Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania zgodnie z powyższymi założeniami, jak również zgodę na wpis roszczeń wynikających z tak określonego sposobu korzystania do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej.-----
3. Deweloper oświadcza, że w Budynku posadowione zostaną instalacje i urządzenia techniczne, a w związku z powyższym, dla celów należytej ich konserwacji, wykonywania okresowych kontroli oraz bieżących napraw, Nabywca wyraża zgodę na dostęp i zobowiązuje się zapewnić dostęp do wyżej wymienionych instalacji oraz urządzeń technicznych, w tym przebiegających przez Lokal Mieszkalny, przyległy do Lokalu Mieszkalnego **taras/balkon/ogródek / opisaną powyżej komórkę lokatorską nr XX**, bądź znajdujących się w Lokalu Mieszkalnym, przyległym do Lokalu Mieszkalnego **tarasie/balkonie/ogródku / opisanej powyżej komórce lokatorskiej nr XX**, w obecności Nabywcy, po uprzednim uzgodnieniu z nim terminu, oraz zobowiązuje się powtórzyć powyższą zgodę w Umowie Przeniesienia Własności.-----

§ 11. ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

1. Deweloper oświadcza, że zarząd Nieruchomością Wspólną, która powstanie na skutek zbycia lokali z Nieruchomości, powierzony zostanie za wynagrodzeniem Deweloperowi, bądź podmiotowi przez niego wskazanemu, w trybie art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i na zasadach określonych w rozdziale IV tej ustawy.---
2. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę.-----

§ 12. ODSTĄPIENIE OD UMOWY, KARY UMOWNE I ODSETKI

Strony oświadczają, co następuje: -----

1. Zgodnie z art. 43 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: -----
- a) w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia: -----
 - jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy; -----
 - jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 w zw. z art. 36 ust. 2 Ustawy;-----

- jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach;---
 - jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy; -----
 - jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie, którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;-----
- b) w wypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, lecz po uprzednim dokonaniu przez bank prowadzący dotychczasowy rachunek powierniczy zwrotu środków na rzecz Nabywcy, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,-----
 - c) w przypadku podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, gdy w terminie 10 dni od zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie lub nie przekaze Nabywcy oświadczenia tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy – w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, -----
 - d) w terminie 60 dni od jej zawarcia, w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub zobowiązania do udzielenia takiej zgody,-----
 - e) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy oraz w § 9. niniejszego aktu,-----
 - f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----
 - g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. -----
2. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w wypadku, gdy Deweloper nie przeniesie na Nabywcę w terminie określonym w § 8. niniejszego aktu, praw wynikających z niniejszej umowy, pomimo braku zobowiązań finansowych Nabywcy wynikających z niniejszej umowy. Przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy pisemnie Deweloperowi 120-dniowy termin do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, który ulega zawieszeniu w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 14 w zw. z ust. 13 Ustawy.-----
 3. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach, o których mowa w § 6. niniejszego aktu lub w wysokości tamże określonej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do

- uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że Nabywca nie spełnił świadczenia pieniężnego z powodu siły wyższej. -----
4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy, jeżeli Nabywca nie stawia się do Odbioru Przedmiotu Umowy lub nie przystąpi do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że Nabywca nie stawiał się z powodu siły wyższej. ---
 5. W każdym przypadku odstąpienie od niniejszej umowy przez Nabywcę jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z odpowiednich ksiąg wieczystych praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych na podstawie niniejszej umowy; oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy zawierające zgodę, o której mowa w zdaniu poprzednim, musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
 6. Jeżeli Deweloper odstąpi od umowy z przyczyn, o których mowa w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie z odpowiedniej księgi wieczystej wynikającego z umowy roszczenia ujawnionego na jego rzecz na wniosek zawarty w niniejszym akcie notarialnym, a niniejsza zgoda upoważnia Dewelopera do złożenia w sądzie wniosku o wykreślenie tego roszczenia z odpowiednich ksiąg wieczystych. -----
 7. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----
 8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy. -----
 9. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----
 10. W przypadku nie przeniesienia przez Dewelopera prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie do dnia **XXX r.**, z uwzględnieniem postanowień § 15. poniżej, Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty Nabywcy kary umownej w wysokości 0,02 % Ceny, za każdy dzień opóźnienia. -----
 11. W przypadku niedotrzymania przez Dewelopera terminu przedstawienia Lokalu Mieszkalnego do odbioru do dnia **XXX r.**, z uwzględnieniem postanowień § 9. ust. 23 powyżej, Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty Nabywcy kary umownej w wysokości 0,02 % Ceny za każdy dzień opóźnienia. -----
 12. Na wypadek odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera zgodnie z ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, Nabywca przekaże w dniu zawarcia niniejszej umowy oświadczenie wyrażające zgodę na wykreślenie roszczenia o ustanowienie prawa odrębnej własności

- Lokalu Mieszkalnego oraz przeniesienie jego własności, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
13. W przypadku nie doręczenia zgody na wykreślenie wpisu roszczenia w terminie 14 dni od odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od niniejszej umowy, z przyczyn innych niż wyżej wymienione lub od rozwiązania umowy – Nabywca zobowiązany jest zapłacić Deweloperowi karę umowną w wysokości 0,02 % Ceny za każdy dzień opóźnienia. -----
 14. Jeżeli Nabywca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą całości lub części którejkolwiek z kwot na poczet Ceny, Deweloper będzie uprawniony do naliczenia odsetek według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie. -----
 15. Deweloper ma prawo zaliczyć wszelkie kwoty wpłacane przez Nabywcę w pierwszej kolejności na pokrycie należności z tytułu odsetek, przy czym w takim przypadku będzie zobowiązany do poinformowania Nabywcy o dokonaniu takiego zaliczenia w terminie 7 dni od jego dokonania. -----
 16. Za każdy dzień opóźnienia Nabywcy ze stawieniem się do odbioru Lokalu Mieszkalnego w terminie wyznaczonym przez Dewelopera z zastrzeżeniem dokonania zawiadomień, o których mowa w § 9. ust. 1 i 23 niniejszego aktu, bądź stawienia się w pierwszym lub drugim terminie i bezzasadnego odmówienia odbioru, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 0,02 % Ceny za każdy dzień opóźnienia. -----
 17. Za każdy dzień opóźnienia Nabywcy ze stawieniem się do podpisania aktu notarialnego – Umowy Przeniesienia Własności w terminu wyznaczonym przez Dewelopera, bądź w przypadku stawienia się Nabywcy na akt notarialny Umowy Przeniesienia Własności i odmowy jego podpisania (na pierwsze lub drugie wezwanie), Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 0,02 % Ceny za każdy dzień opóźnienia. -----
 18. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę lub Dewelopera, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone środki w wysokości nominalnej, pomniejszonej lub powiększonej o odsetki lub kary umowne, jeżeli są należne zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, w terminie 30 dni licząc od daty odstąpienia od niniejszej umowy, a zwrot nastąpi przelewem na wskazany na piśmie przez Nabywcę rachunek bankowy (dotyczy kwot przelanych przez Bank na rachunek bankowy Dewelopera, a nie dotyczy kwot znajdujących się na Rachunku Pomocniczym Nabywcy). -----
 19. Strony postanawiają, że odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez Strony kar umownych i odsetek przewidzianych niniejszą umową. -----
 20. Strony postanawiają, że łączna wysokość kar umownych przewidzianych w niniejszej umowie nie będzie przekraczać 3,95% Ceny, przy czym w przypadku poniesienia przez jedną ze Stron szkody przewyższającej wartość kar umownych, będzie ona uprawniona do dochodzenia od drugiej Strony roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych. -----

§ 13. PEŁNOMOCNICTWO

1. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności Przedmiotu Umowy udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do: -----

- a) do zawarcia umów o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej, ustanawiania i zmiany sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, na mocy których właściciele poszczególnych lokali będą wyłącznie uprawnieni do korzystania z odpowiadających im części nieruchomości wspólnej oraz do ujawnienia tego sposobu korzystania w księdze wieczystej, -----
- b) do zawarcia lub przystąpienia w jego imieniu do umowy dotyczącej sposobu zarządu Nieruchomością Wspólną oraz do określenia wynagrodzenia dla zarządu, z zastrzeżeniem, że nie będzie ono odbiegać od stawek rynkowych oraz ujawnienia zarządu w księdze wieczystej, przy czym w tym zakresie pełnomocnictwo obowiązywać będzie do odbycia pierwszego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, -----
- c) do udziału w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej i głosowania za uchwałami w przedmiocie połączenia niewyodrębnionych lokali mieszkalnych lub ich podziału, stosownie do art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz związanej z tym zmiany wysokości udziałów związanych z Lokalem Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej, przy zastrzeżeniu, że nie zostanie zmienione przeznaczenie lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych, w tym do złożenia stosownych wniosków do właściwego sądu, -----
- d) składania w imieniu Nabywcy wszelkich oświadczeń woli i wiedzy oraz dokonywania w imieniu Nabywcy wszelkich czynności prawnych i faktycznych, jakie okażą się niezbędne do dokonania zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z prawem własności lokali, w tym Lokalu Mieszkalnego, a także do dokonywania we właściwych księgach wieczystych wpisów tych zmian, w tym do zmiany Umowy Przeniesienia Własności w zakresie wysokości udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem Mieszkalnym, przy czym wszelkie koszty związane z tymi zmianami będą obciążać Dewelopera, -----
- e) ustanawiania na Nieruchomości służebności przesyłu lub prawa użytkowania na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej, związanych z podłączeniem kanalizacji, wodociągów, energii elektrycznej, telewizji kablowej, linii telefonicznych i innych podobnych urządzeń, w tym do złożenia stosownych wniosków do właściwego sądu, ----
- f) ustanawiania na Nieruchomości nieodpłatnych służebności niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Budynku, lokali mieszkalnych, w tym garażu (takich jak w szczególności: służebności przechodu, przejazdu oraz innych służebności, jeżeli okażą się potrzebne lub celowe), w tym do złożenia stosownych wniosków do właściwego sądu, ---
- g) ustanowienia na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, o których mowa w § 1. niniejszego aktu, -----
- h) dokonania scalenia, podziału i odłączenia z Nieruchomości działek, a także sprzedaży tychże działek gestorom mediów, jeśli będzie to konieczne dla prawidłowej realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub prawidłowego funkcjonowania instalacji lub urządzeń znajdujących się na Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że będzie to dotyczyć wyłącznie takiej części Nieruchomości, która jest niezbędna do tych czynności, w tym do złożenia stosownych wniosków do właściwego sądu. -----

2. Nabywca oświadcza, że Spółka będzie mogła być stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy, jak również może reprezentować pozostałe strony dokonywanej czynności (art. 108 Kodeksu cywilnego). -----
3. Pełnomocnictwo powyższe obowiązywać będzie do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego z lokali w budynkach zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z wyłączeniem ust. 1 pkt b) powyżej. -----
4. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności:-----
 - zrzec się prawa do odwołania powyższego pełnomocnictwa; -----
 - zastrzec, że powyższe pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci Nabywcy jako mocodawcy. -----
5. Strony postanawiają, że w Umowie Przeniesienia Własności Nabywca ponadto oświadczy, że zobowiązuje się ponosić opłaty z tytułu kosztów eksploatacji Nieruchomości Wspólnej proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych budynku i stosownie do obowiązujących przepisów. -----
6. Nabywca oświadcza także, że na wypadek zbycia Lokalu Mieszkalnego, pod dowolnym tytułem prawnym, w okresie do dnia 31 grudnia 2033 r., zobowiązuje się wyegzekwować od kolejnego nabywcy Lokalu Mieszkalnego nieodwołalne i niewygasające z chwilą śmierci kolejnego nabywcy jako mocodawcy pełnomocnictwo, udzielone Deweloperowi do składania w imieniu kolejnego nabywcy wszelkich oświadczeń woli i wiedzy oraz dokonywania w jego imieniu wszelkich czynności prawnych i faktycznych, jakie okażą się niezbędne do dokonania zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z prawem własności lokali, w tym Lokalu Mieszkalnego, a także do dokonywania we właściwych księgach wieczystych wpisów tych zmian, postanawiając, że Deweloper będzie mógł być stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy, jak również będzie mógł reprezentować pozostałe strony dokonywanej czynności.-----

§ 14. DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

Pełnomocnik / Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, co następuje:-----

- a) zgodnie z Ustawą, Deweloper zobowiązany jest do wnoszenia składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (FUNDUSZ),-----
- b) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Pomocniczy Nabywcy w związku z realizacją niniejszej umowy, a w przypadku uiszczonej przez Nabywcę opłaty rezerwacyjnej przekazywanej przez Dewelopera na Rachunek Pomocniczy Nabywcy – podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera, -----
- c) składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z pkt g) i h) poniżej oraz:-
 - wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Pomocniczy Nabywcy albo
 - wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku uiszczonej przez Nabywcę opłaty rezerwacyjnej przekazywanej przez Dewelopera na Rachunek Pomocniczy Nabywcy, -----
- d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt b) powyżej,-----
- e) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, -----

- f) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt. b) powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, -----
- g) maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% – w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----
- h) w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Zadania Inwestycyjnego, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od Dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, wynosi **0,45%** – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. -----

§ 15. SIŁA WYŻSZA

Strony oświadczają, że opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi, orzeczeniami sądów lub podobnymi zdarzeniami, o ile nie są one zawinione przez Dewelopera, skutkują proporcjonalnie przesunięciem w czasie terminów określonych w niniejszej umowie, w żadnym przypadku jednak nie dłużej niż o trzy miesiące. -----

§ 16. DORECZENIA

Strony oświadczają, co następuje: -----

1. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszej umowie, dla potrzeb jej wykonania i wszelkich kwestii z nią związanych korespondencja pomiędzy Stronami, a w szczególności wszelkie zawiadomienia i wezwania oraz doręczenia będą dokonywane pisemnie i/lub w wersji elektronicznej na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu, w tym adresy e-mail także wskazane. -----
2. Nabywca **wyraził zgodę** na komunikację drogą elektroniczną na adres e-mail podany w komparycji niniejszego aktu. -----
3. Strony zobowiązują się niezwłocznie informować się wzajemnie o każdej zmianie adresu, w tym adresu email. Zmiana adresu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. -----

§ 17. RĘKOJMIA

Strony oświadczają, że odpowiedzialność Dewelopera za wady fizyczne Lokalu/Budynku na zasadach określonych w art. 556-576 Kodeksu cywilnego będzie realizowana przez spółkę pod firmą: HM PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000729039), zaś Nabywca niniejszym wyraża zgodę na przejęcie przez spółkę pod firmą: HM PROJECT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie obowiązków Dewelopera wynikających z rękojmi. -----

§ 18. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Strony oświadczają, co następuje: -----

1. Jeżeli okaże się, iż którekolwiek z postanowień umowy jest bezskuteczne, nie będzie miało to wpływu na skuteczność pozostałych jej postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, iż bez postanowień bezpośrednio dotkniętych bezskutecznością, strony nie zawarłyby umowy.-----
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, strony zobowiązane będą zawrzeć w formie aktu notarialnego aneks do umowy lub jej załączników, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy będzie równoważny lub zbliżony do celu postanowień bezskutecznych. -----
3. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, iż bez postanowień dotkniętych bezskutecznością umowa nie zostałaby zawarta, strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy będzie zbliżony do celu umowy. Do czasu zakończenia negocjacji strony zobowiązane będą realizować obowiązki przewidziane w umowie w takim zakresie, w jakim nie jest to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznym interesem stron. -----
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, z wyjątkiem przypadków określonych w niniejszej umowie.-----
5. Przeniesienie praw i obowiązków Nabywcy wynikających z niniejszej Umowy wymaga dla swej ważności uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera.-----
6. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Ustawy, Kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, -----
7. Deweloper informuje, a Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) administratorem danych osobowych Nabywcy jest Deweloper, a ponadto – w zakresie administrowania nieruchomością wspólną – Wspólnota Mieszkaniowa zarządzana przez Dewelopera.-----
8. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że administratorem jego danych osobowych jest także Bank, który otrzymał te dane osobowe od Dewelopera. Dane osobowe Nabywcy są przetwarzane przez Bank w celu wykonania umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Nabywca ma prawo do dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, a także wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania przez Bank. Na żądanie Banku Nabywca ma obowiązek przekazać Bankowi informacje o Nabywcy konieczne w celu wykonania obowiązków banku wynikających z przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.-----

§ 19. ZAŁĄCZNIKI

Załącznikami do niniejszego aktu notarialnego są: -----

- a) Załącznik nr 1 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami,-----
- b) Załącznik nr 2 – Plan zagospodarowania terenu,-----
- c) Załącznik nr 3 – Mapa sytuacyjna Nieruchomości, -----

- d) Załącznik nr 4 – Rzut Lokalu Mieszkalnego wraz z rzutem kondygnacji, na której znajduje się Lokal Mieszkalny, -----
- e) Załącznik nr 5 – poświadczona notarialnie kopia – promesa wydania zgody na odłączenie części nieruchomości bez obciążenia hipotecznego, data sporządzenia: 12 maja 2025 r., nazwa podmiotu: BANK NOWY Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu,-----
- f) Załącznik nr 6 – Rzut hali garażowej z zaznaczeniem miejsca garażowego,-----
- g) *Załącznik nr 7 – Rzut hali garażowej z zaznaczeniem komórki lokatorskiej.*-----

§ 20. POUCZENIA

Notariusz pouczył o przepisach: -----

- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, dotyczących odstąpienia, służebności oraz umów zobowiązujących, -----
- art. 626⁴ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, -----
- ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, dotyczących rękojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych i hipotece,-----
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,-----
- art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy, -----
- art. 6 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, -----
- art. 2 pkt 12), art. 36 i art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,-----
- art. 3, 11, 16a, 41, 42 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków,-----
- ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, -----
- ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
- możliwości ujawnienia w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 2 i 3 roszczeń Nabywcy o przeniesienie odpowiednich udziałów w prawie użytkowania wieczystego (względnie w prawie własności) działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 3/17 i 3/18, i określonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece skutkach prawnych nieujawnienia tych roszczeń.-----

Nabywca oświadcza, że jego wolą jest, aby **notariusz** nie złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego o wpis do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 2 i 3 powyższych roszczeń na jego rzecz.-----

§ 21. ŻĄDANIA WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

Notariusz poinformował o treści art. 92 § 8 w związku z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie w związku z art. 38 ust. 2 pkt 4) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a osoby stawające oświadczyły, że ich wolą jest, aby wniosek wieczystoksięgowy składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obejmował następujące żądanie:-----

- wpis w dziale III księgi wieczystej **PO1P/00378264/2** roszczenia wynikającego z niniejszej umowy o ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego **XXX** w budynku przy ulicy Jasielskiej **XXX** i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz **Nabywcy – we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej**.-----
Osoby stawające oświadczają, co następuje:-----
- wnioskodawców wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji niniejszego aktu, -
- innych uczestników postępowania nie wskazano, -----
- należna opłata sądowa od powyższego wniosku wieczystoksięgowego została uiszczona w tutejszej Kancelarii Notarialnej, -----
- strony nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wniosku wieczystoksięgowego ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im zostać doręczone zawiadomienie o powyższym wpisie.-----

§ 22. KOSZTY I WYPISY AKTU

Osoby stawające oświadczają, co następuje:-----

- koszty niniejszego aktu, w tym opłatę sądową związaną z wpisem do ksiąg wieczystych, Strony ponoszą po połowie, natomiast koszty Umowy Przeniesienia Własności ponosi wyłącznie Nabywca, -----
- wypisy niniejszego aktu należy wydawać Stronom, dla Sądu oraz Krajowej Administracji Skarbowej w dowolnej liczbie egzemplarzy.-----

§ 23. OPŁATY

Za dokonanie niniejszej czynności ustalono następujące opłaty, płatne po połowie przez Dewelopera, przelewem na rachunek bankowy notariusza – na podstawie wystawionej przez notariusza faktury oraz przez Nabywcę w kasie tutejszej Kancelarii Notarialnej:-----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- **XXX zł**
- podatek od towarów i usług VAT (stawka 23%) od powołanego wyżej wynagrodzenia notariusza na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług ----- **XXX zł**
- opłatę za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu niniejszego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej – na podstawie art. 84a § 5. ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych -----5,00 zł
razem za akt: ----- **XXX zł**
- opłaty sądowe (150,00 zł) od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na podstawie niniejszego aktu notarialnego, które zostaną

zarejestrowane w zastępującym ewidencję Repertorium A pod numerem złożonego wniosku: -----

- na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – za wpis roszczenia ----- 150,00 zł
 - wynagrodzenie notariusza na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- XXX zł
 - podatek od towarów i usług VAT (stawka 23%) od powołanego wyżej wynagrodzenia notariusza na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług ----- XXX zł
 - w łącznej kwocie: ----- XXX zł
 - za cztery wypisy niniejszego aktu pod odrębnymi numerami repertorium, wraz z podatkiem od towarów i usług VAT (stawka 23%) ----- XXX zł
- do zapłaty: ----- XXX zł

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

Podatku od spadków i darowizn nie pobrano na podstawie art. 1 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn. -----

Osoby stawające oświadczają, że dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie niniejszego aktu, a niniejszy akt jest zgodny z ich wolą. -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

WZÓR

WZÓR

WZÓR

WZÓR

WZÓR

WZÓR