

Repertorium A Nr

/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia [] [] dwa tysiące dwudziestego czwartego roku ([]-[]-2024 r.) w Kancelarii Notarialnej w [], przy ulicy [] nr [], **przed notariuszem []**, stawili się: -----

1. [], imiona rodziców: [] i [], zamieszkały pod adresem: [], -----
 Pesel: [], -----
 legitymujący się dowodem osobistym numer: [], -----
działający jako pełnomocnik w imieniu Spółki pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, pod adresem: 31-351 Kraków, ulica Odkrywców nr 13, REGON: 270509473, NIP: 6350000742, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie pod numerem KRS: 0000599210, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym w wysokości 7 772 547,00 zł ("**Deweloper**" lub "**Spółka**"), zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień [], identyfikator wydruku: [], na podstawie pełnomocnictwa z dnia [] roku, objętego aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza w Krakowie [], Repertorium A nr [], -----
adres do doręczeń Dewelopera: 31-351 Kraków, ulica Odkrywców nr 13,

2. [], imiona rodziców: [] i [], zamieszkała pod adresem: [], jak oświadczyła używająca jedynie pierwszego imienia, -----
 Pesel: [], -----
 legitymująca się dowodem osobistym numer: [], -----
3. [], imiona rodziców: [] i [], zamieszkały pod adresem: [], jak oświadczył używający jedynie pierwszego imienia, -----
 Pesel: [], -----
 legitymujący się dowodem osobistym numer: [], -----
 ad 2) i ad 3) zwani są dalej także: "**Nabywca**" lub "**Stroną Nabywającą**", ----
adres do doręczeń Nabywcy: [], -----
 Spółka oraz Nabywca zwani będą w dalszej części tego aktu również "**Stronami**".

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których numery zostały powołane powyżej, przy ich nazwiskach. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1

Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177 z późn. zm.), zwanej dalej również: "**Ustawą**", zawierają umowę deweloperską, zwaną dalej również: "**Umowa**". -----

§2

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
- a. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KA1K/00028393/5** ("**Księga Wieczysta**") dla nieruchomości położonej w województwie śląskim, powiecie m. Katowice, gminie Katowice m., w Katowicach, obręb ewidencyjny nr 0018, Tysiąclecie, utworzonej z działki numer 44/2 obszaru 2,8776 ha (identyfikator działki: 246901_1.0018.AR_18.44/2) – która to nieruchomość zwana będzie w dalszej części niniejszej Umowy również jako: "**Nieruchomość**", przy czym poniżej opisanym Przedsięwzięciem Deweloperskim objęta jest jedynie część działki 44/2. -----
 - b. w dziale I-Sp Księgi Wieczystej ujawnione zostało, że grunt oddany został w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku, a ponadto wpisane są następujące uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: -----
 - każdoczesnemu właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub posiadaczowi działki nr 44 na k. mapy 18 przysługuje bezpłatna służebność drogi po działce nr 45/19 – wpisanej w KW 28934, a to: w granicach już istniejącej, utwardzonej nawierzchnią asfaltową drogi, stanowiący dojazd od ulicy Chrobrego do projektowanego domu towarowego i budynku przy ul. Zawiszy Czarnego nr 10 w Katowicach, oraz bezpłatne prawo użytkowania części tej działki, a to jej narożnej części między granicą z działką nr 44, a istniejącą drogą biegnącą przy ul. Zawiszy Czarnego w okolicy budynku mieszkalnego przy ul. Zawiszy Czarnego 10 i budynku Telekomunikacji S.A., -----
 - każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu wszelkimi pojazdami przez nieruchomość obciążoną, w tym zlokalizowania wjazdu/wyjazdu do garażu podziemnego, szlakiem oznaczonym kolorem ciemnozielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu, jak również prawo przeprowadzenia – szlakiem oznaczonym kolorem ciemnozielonym i jasnozielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu – infrastruktury technicznej (w szczególności sieci oraz przyłączy sieci) i korzystania z tej infrastruktury oraz prawie dostępu do nieruchomości obciążonej, celem wykonania – szlakiem oznaczonym kolorem ciemnozielonym i jasnozielonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do aktu stanowiącego podstawę wpisu – remontów, napraw, modernizacji, rozbudowy i przebudowy dróg, wjazdów, sieci, przyłączy i innej infrastruktury technicznej oraz wykonania wszelkich robót projektowych oraz wszelkich robót budowlanych, -----
 - każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w pasie wzdłuż granicy z działką numer 44/2 oraz 45/7, w tym – wykonywania robót budowlanych, a więc dysponowania nieruchomością obciążoną na cele budowlane – na potrzeby realizacji na działce numer 44/2, a także numer 45/7 inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (jak również ewentualnych budynków usługowych) wraz z infrastrukturą i wykonania wszelkich robót (w tym budowlanych) niezbędnych dla realizacji inwestycji na nieruchomości władnącej, w szczególności posadowienia budynków, budowli lub urządzeń w granicy działki, a także z przekroczeniem

- granicy działki (jednak nie więcej niż o 1 metr) oraz wykonania obiektów posiadających wspólne elementy z obiektami na nieruchomości obciążonej. -----
- c. w dziale II Księgi Wieczystej jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa zaś jako użytkownik wieczysty w całości ujawniona jest Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, REGON: 270509473, KRS: 0000599210, na podstawie umowy sprzedaży umowy ustanowienia hipoteki oraz umowy ustanowienia służebności z dnia 28 maja 2021 roku, sporządzonej przez Annę Paszkiewicz, notariusza w Krakowie (Rep. A numer 4459/2021),-----
- d. w dziale III Księgi Wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe – bezpłatna służebność drogi, obciążająca część działki nr 44 k. nr 18, a to: w granicach już istniejącej utwardzonej nawierzchnią asfaltową drogi, stanowiącej dojazd od ulicy Chrobrego do projektowanego domu towarowego i budynku przy ulicy Zawiszy Czarnego nr 10 w Katowicach oraz bezpłatne prawo użytkowania części tej działki przylegającej do budynku mieszkalnego, położonego przy ulicy Zawiszy Czarnego 10, między granicą z działką nr 45/19 na k. m. 18 a istniejącą drogą – na rzecz kaźdoczesnych właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy działki nr 45/19 k. m. 18 objętej księgą wieczystą kw. nr 28934., przy czym jako przedmiot wykonywania ujawniona została: działka 44 mapa 18,-----
naddo w dziale III Księgi Wieczystej widnieją wzmianki dotyczące wpisu roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tych praw, niedotyczące lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, -----
- e. dział IV Księgi Wieczystej wolny jest od wpisów obciążeń i wzmianek o wnioskach. ----
- 2.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
- a. pełnomocnictwo, na podstawie którego umocowany jest do działania, zostało udzielone przez osobę i w trybie właściwym, nie zostało do dnia zawarcia niniejszej Umowy odwołane ani zmienione oraz nie występują żadne okoliczności, które powodowałyby brak umocowania do działania w imieniu Dewelopera,-----
- b. reprezentowana przez niego Spółka jest wyłącznym użytkownikiem wieczystym Nieruchomości, -----
- c. stan prawny ujawniony w Księdze Wieczystej zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, z zastrzeżeniem, iż prowadzone są działania zmierzające do dokonania podziału działki numer 44/2 w sposób oznaczony na szkicu koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem Budynku stanowiącym **Załącznik nr 3** do Prospektu Informacyjnego będącego integralną częścią niniejszego aktu jako załącznik numer 1 do niniejszej Umowy Deweloperskiej, w skutek którego to podziału nastąpić ma wydzielenie niżej zdefiniowanej Nieruchomości Deweloperskiej, jak również działek przeznaczonych pod drogi lub inne szlaki komunikacyjne oraz działek przewidzianych pod budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych nieobjętych niżej zdefiniowanym Przedsięwzięciem Deweloperskim, -----
- d. do dnia dzisiejszego do Sądu wieczystoksięgowego nie wpłynęły żadne wnioski mające na celu dokonanie wpisów w Księdze Wieczystej, z wyjątkiem powołanych wyżej, ----
- e. Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, nieopisanych w niniejszej Umowie, w tym także od zobowiązań na rzecz Skarbu Państwa, za wyjątkiem zobowiązań wobec Miasta Katowice do przekazania części Nieruchomości na cele związane z obsługą komunikacyjną, w szczególności jako drogi i szlaki pieszo-rowerowe oraz ewentualnie tereny zieleni urządzonej względnie tereny miejsc postojowych, -----
- f. Deweloper nie zawierał żadnych umów zobowiązujących, jak i rozporządzających, z których wynikałyby w stosunku do części Nieruchomości objętej opisany poniżej

- Przedsięwzięciem Deweloperskim roszczenia i prawa korzystające z pierwszeństwa względem roszczeń i praw wynikających z niniejszej Umowy lub które czyniłyby zawieraną Umowę bezskuteczną lub niewykonalną, -----
- g. nie toczą się przeciwko Deweloperowi żadne postępowania sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłaby Nieruchomość, -----
- h. Nieruchomość nie jest obciążona długami, prawami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, ani innymi należnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, -----
- i. Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania obejmujący obszar położony w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Tysiąclecia w Katowicach, uchwalony uchwałą numer LXI/1244/10 Rady Miasta Katowice z dnia 30 czerwca 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 20 sierpnia 2010 roku, pozycja 2615), zgodnie z którym stanowi: -----
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3MW/U, -----
 - tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2U, -----
 - tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP, -----
 - tereny dróg publicznych klasy ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD 1/2, -----
 - tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW, -----
 - tereny miejsc postojowych, oznaczone na rysunku planu symbolem 3KP, -----
- j. Nieruchomość znajduje się przy ulicy Zawiszy Czarnego, zaliczonej w części do dróg publicznych kategorii gminnej oraz w rejonie ulicy Tysiąclecia zaliczonej do dróg publicznych kategorii powiatowej, z tym że dostęp do tej drogi publicznej następował będzie przez system dróg zaznaczonych na **Załączniku nr 3** do Prospektu Informacyjnego będącego integralną częścią niniejszego aktu jako załącznik numer 1 do niniejszej Umowy Deweloperskiej, z tym zastrzeżeniem, że planowane jest, iż drogi powyższe staną się własnością Miasta Katowice, a jeśli do dnia zawarcia zdefiniowanej poniżej Umowy przyrzeczonej nie zostanie ustalone ich przekazanie Miastu Katowice, Deweloper zobowiązuje się ustanowić lub doprowadzić do ustanowienia służebności przechodu i przejazdu umożliwiających swobodny dostęp z terenu Przedsięwzięcia Deweloperskiego do drogi publicznej – ulicy Tysiąclecia (przy czym w wypadku ustanowienia takich służebności właściciele lokali zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą uczestniczyć w kosztach związanych z tymi drogami, zwłaszcza w kosztach utrzymania i remontów dróg); obszar rampy wjazdowej do Garażu podziemnego objęty zostanie służebnością przechodu i przejazdu ustanowioną na rzecz każdorazowego właściciela Nieruchomości Deweloperskiej, obciążającą każdorazowego użytkownika wieczystego względnie właściciela odpowiedniej części Nieruchomości Sąsiedniej, obejmującej planowany budynek C, ---
- k. do Budynku zrealizowanego w ramach niżej opisanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego doprowadzone będą sieci lub przyłącza centralnego ogrzewania, wody, kanalizacji, energii elektrycznej, teletechniki w sposób wystarczający do zasilenia Budynku objętego Przedsięwzięciem Deweloperskim, zgodnie z treścią opisanego poniżej Pozwolenia na budowę, -----
- l. Nieruchomość nie jest objęta nadzorem wynikającym z przepisów regulujących ochronę zabytków lub z przepisów prawa ochrony przyrody i środowiska naturalnego, -----
- m. Deweloper uzyskał wszelkie niezbędne pozwolenia i decyzje organów administracyjnych konieczne dla prawidłowej i zgodnej z prawem realizacji

- Przedsięwzięcia Deweloperskiego, które to pozwolenia i decyzje są ostateczne i prawomocne w dniu podpisania niniejszej Umowy, -----
- n. Spółka istnieje, nie utraciła podmiotowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe, układowe, restrukturyzacyjne, ani inne związane z niewypłacalnością, a także brak jest podstaw do wszczęcia takich postępowań, -----
- o. zgodnie z postanowieniami § 23 ust. 3 Statutu Spółki – nabycie, zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości (w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości) nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia, ani uchwały Rady Nadzorczej.-----
- 3.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
- a. w dziale III księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla nieruchomości obejmującej Przedsięwzięcie Deweloperskie wpisane zostaną – po ich uprzednim ustanowieniu służebności opisane w **Załączniku numer 2a** do niniejszej Umowy, -----
- b. w dziale I-Sp księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla nieruchomości obejmującej Przedsięwzięcie Deweloperskie, wpisane zostaną ewentualnie – po ich uprzednim ustanowieniu – między innymi służebności opisane w **Załączniku numer 2b** do niniejszej Umowy, -----
przy czym pojęcia zastosowane w powyższych załącznikach numer 2a i 2b do niniejszej Umowy (w szczególności Nieruchomość i Nieruchomość Deweloperska) mają takie samo znaczenie, jak określone w niniejszej Umowie.-----
- 4.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obejmującej Przedsięwzięcie Deweloperskie mogą być ujawnione: -----
- a. służebności przesyłu – w szczególności służebności przesyłu na rzecz Tauron Ciepło Spółki z o.o. w Katowicach, na rzecz Katowickich Wodociągów S.A. w Katowicach oraz na rzecz Tauron Dystrybucja Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,-----
- b. służebności gruntowe związane z prawidłowym funkcjonowaniem lokali w Budynku, względnie okolicznych nieruchomości, -----
- c. roszczenia przyszłych nabywców lokali (innych niż będący przedmiotem niniejszej Umowy) o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności, jak również prawa osobiste wynikające z zawartych umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*), na mocy których osobom tym przyznane zostaną prawa do korzystania z miejsc postojowych na parkingu naziemnym na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej / miejsc postojowych w Garażu / komórek lokatorskich w Garażu / ogródków / loggii / miejsc na dachu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych / miejsc w Garażu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane Nabywcy w treści Umowy, na co Nabywca wyraża zgodę. -----
- 5.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że opisane w niniejszej Umowie Przedsięwzięcie Deweloperskie finansowane jest obecnie w całości ze środków własnych Dewelopera, w związku z czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy Nieruchomość nie jest obciążona hipotekami, zwłaszcza hipoteką zabezpieczającą wierzytelność banku o spłatę zaciągniętego przez Dewelopera kredytu. -----

§3

- Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1.** na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Katowice numer RBDEC-0583/2022 z dnia 19 sierpnia 2022 roku, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych

wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i towarzyszącą infrastrukturą przy ulicy Zawiszy Czarnego w Katowicach na działkach nr 44/2, 45/7, 45/12, 45/13, karta mapy 18, obręb: 00018, Dzielnica Tysiąclecie (która to decyzja zwana jest "**Pozwoleniem na budowę**"), utrzymanej w mocy decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 27 lutego 2023 roku, prowadzone jest przez Dewelopera przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Mieszkaj w Mieście - Na Tysiącleciu (etap D)”, polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego D z garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami, bliżej opisane w § 4 tego aktu, zwane również w niniejszej Umowie: "**Przedsięwzięciem Deweloperskim**", -----

2. Pozwolenie na budowę jest ostateczne w administracyjnym toku instancji, nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie w sprawie jego uchylecia lub stwierdzenia nieważności. ---

§4

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1. na podstawie Pozwolenia na budowę, na części działki numer 44/2 o powierzchni około 0,4236 m², oznaczonej na **Załączniku numer 3** do Prospektu Informacyjnego będącego integralną częścią niniejszego aktu jako załącznik numer 1 do niniejszej Umowy Deweloperskiej, która to część działki numer 44/2 zwana będzie dalej również „**Nieruchomością Deweloperską**” wybudowany zostanie budynek mieszkalny wielorodzinny D z garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą wraz z instalacjami, położony w Katowicach przy ulicy Zawiszy Czarnego, zwany dalej również „**Budynkiem**”, przy czym: -----
 - Budynek posiadać będzie 1 kondygnację podziemną i dwanaście kondygnacji nadziemnych (parter i jedenaście pięter), -----
 - Budynek posiadać będzie jeden wjazd/wyjazd z Garażu wielostanowiskowego (zwanego dalej „**Garażem**”), -----
 - w Garażu znajdować się będzie około 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć) miejsc postojowych, -----
 - w Garażu znajdować się będą około 23 (dwadzieścia trzy) komórki lokatorskie, -----
 - Garaż, znajdujący się na kondygnacji podziemnej Budynku, stanowić będzie część wspólną Nieruchomości obejmującej Przedsięwzięcie Deweloperskie, -----
2. w Budynku znajdować się będzie 105 (sto pięć) lokali mieszkalnych usytuowanych na kondygnacjach nadziemnych, przy czym ostateczna liczba lokali może ulec zmianie w następstwie jednostkowych przypadków połączenia lub podziału lokali w toku ich sprzedaży, -----
3. na kondygnacjach podziemnych Budynku, poza miejscami postojowymi, o których mowa powyżej, znajdować się będą pomieszczenia gospodarcze (w tym komórki lokatorskie), -----
4. na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej znajdować się będzie około 60 (sześćdziesiąt) zewnętrznych miejsc postojowych, -----
5. niektóre miejsca postojowe na parkingu naziemnym na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej będą miejscami przeznaczonymi dla osób o ograniczonej sprawności, co oznacza, że z miejsc tych uprawnione będą korzystać wyłącznie osoby posiadające uprawnienie do korzystania z miejsc postojowych dla niepełnosprawnych, -----
6. do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze Budynku przylegać będą ogródki, zaś do lokali mieszkalnych usytuowanych w wyższych kondygnacjach Budynku przylegać będą loggie – z których to ogródków lub loggii na zasadzie wyłączności korzystać będą odpowiednio każdorazowi właściciele tych lokali, z obowiązkiem: -----

- zachowania zakazu umieszczania w loggii i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania w loggii lub na elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady oraz,-----
 - dbałości o ogródek i utrzymanie go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem okoliczności, iż ogródki znajdować się będą co najmniej częściowo na garażu podziemnym (co generuje obowiązek szczególnej staranności o nieuszkodzenie warstw izolacji i konstrukcji garażu), w szczególności z obowiązkiem koszenia trawy oraz zachowania zakazu umieszczania na terenie ogródka jakichkolwiek przedmiotów naruszających spójność i estetykę Budynku oraz jego otoczenia, jak również zakazem sadzenia roślin głęboko korzeniących się lub roślin o wysokości większej niż 140 cm, montażu ogrodzeń (innych niż z siatki panelowej) lub konstrukcji o wysokości większej niż 120 cm; przy czym prawo wyłącznego korzystania z ogródka nie będzie wyłączało prawa współwłaścicieli Nieruchomości Deweloperskiej do wstępu do ogródka celem przeprowadzania remontów lub napraw (w tym ustawiania rusztowań), jak również celem doprowadzenia ogródka do zgodności z powyższymi wymogami, w szczególności celem skoszenia trawy, przycięcia roślin, zlikwidowania niewłaściwych ogrodzeń lub konstrukcji, jak i celem naprawy, względnie usunięcia zagrożeń dla warstw izolacji i konstrukcji garażu,-----
7. na dachu Budynku znajdować się będą urządzenia służące do obsługi Budynku i lokali, jak również miejsca przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali, w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych,-----
 8. w Garażu znajdować się będą miejsca przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali w sposób polegający na montażu urządzeń klimatyzacyjnych,-----
 9. szczegółowe określenie położenia oraz istotnych cech Budynku, w tym opis Budynku oraz zakres i standard prac wykończeniowych Budynku (w szczególności opis technologii i infrastruktury technicznej Budynku), do których wykonania zobowiązany jest Deweloper, zawarte są w **Załączniku** do Umowy pod nazwą: „**Prospekt informacyjny**”,-----
 10. teren Nieruchomości Deweloperskiej zostanie zagospodarowany przez Dewelopera zgodnie z **Załącznikiem nr 3 do Prospektu informacyjnego**,-----
 11. żadna z informacji objętych „**Prospektem informacyjnym**” oraz załącznikami do niego, według jego najlepszej wiedzy od dnia doręczenia ich Nabywcy do chwili obecnej nie uległa zmianie i są one zgodne z wzorem prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.-----

§5

- Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
1. na [] kondygnacji nadziemnej (**parterze / [] piętrze**) **Budynku** usytuowany będzie lokal mieszkalny oznaczony wstępnym numerem [], zwany dalej również "**Lokalem**" o powierzchni użytkowej wynoszącej [] m² ([] setnych metra kwadratowego), składający się z: [] o powierzchni [] m² ([] setnych metra kwadratowego), łazienki o powierzchni [] m² ([] setne metra kwadratowego), pokoju dziennego o powierzchni [] m² ([] setnych metra kwadratowego) i przedpokoju o powierzchni [] m² ([] setnych metra kwadratowego), przy czym Lokal posiadać będzie bezpośredni dostęp do **ogródka / loggii**,-----
 2. szczegółowe określenie usytuowania Lokalu w Budynku, jak również powierzchni oraz układu pomieszczeń Lokalu zawiera rzut kondygnacji, na której położony jest Lokal, stanowiący **Załącznik nr 1** do Prospektu Informacyjnego,-----
 3. zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu, do których zobowiązuje się Deweloper zawiera **Załącznik nr 4** do Prospektu Informacyjnego,-----

4. zgodnie z ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 roku, poz. 386), z własnością Lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie własności nieruchomości utworzonej z działki o powierzchni około 0,4236 ha, oznaczonej na planie zagospodarowania terenu stanowiącym **Załącznik nr 3** do Prospektu Informacyjnego kolorem czerwonym, zwanej również w niniejszej Umowie: **"Nieruchomością deweloperską"**, powstałej z podziału działki o numerze 44/2 o powierzchni 2,8776 ha objętej księgą wieczystą nr KA1K/00028393/5 lub inną księgą wieczystą, do której zostanie ona odłączona, jak również w częściach i urządzeniach wspólnych Budynku, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (**"Nieruchomość Wspólna"**), obliczony zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048), zwany dalej również: **"Udziałem w Nieruchomości Wspólnej"**, -----
5. prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości Deweloperskiej, zgodnie z powołaną powyżej ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 roku (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 roku, poz. 386), z dniem oddania **Budynku** do użytkowania przekształci się w prawo własności gruntu, a z tytułu przekształcenia każdorazowi właściciele Nieruchomości zobowiązani będą do ponoszenia opłaty, równej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, przy czym zasadniczo opłata jest wnoszona przez 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, -----
6. na powierzchni Nieruchomości Wspólnej znajdował się będzie parking naziemny, a na kondygnacji podziemnej **Budynku** usytuowane będzie stanowiące część wspólną pomieszczenie niemieszkalne – **Garaż**, przy czym **Nabywcy** będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer [] na parkingu naziemnym na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej / z miejsca postojowego numer [] na parkingu podziemnym położonym w Garażu **Budynku** oraz komórki lokatorskiej numer [] na parkingu podziemnym położonym w Garażu **Budynku**; **Nabywcy** nie będzie przysługiwać prawo do korzystania z **pozostałych** miejsc postojowych na parkingu naziemnym, **pozostałych** miejsc postojowych na parkingu podziemnym w Garażu, ani z **pozostałych** komórek lokatorskich w Garażu, z uwagi na fakt, iż miejsca te / te komórki lokatorskie zostaną oddane do wyłącznego korzystania osobom trzecim, na co **Nabywca** wyraża zgodę.-----

§6

1. [] działający w imieniu Spółki pod firmą: **HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania **Budynku** na części działki numer 44/2 a także do wyodrębnienia z **Budynku** – z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 tego paragrafu – Lokalu, jak również przeniesienia prawa własności Lokalu oraz **praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę**. -----
2. [] działający w imieniu Spółki pod firmą: **HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie oraz małżonkowie [] zobowiązują się – po wybudowaniu **Budynku** przez Dewelopera – do zawarcia umowy, zwanej dalej również: **"Umową Przyrzeczoną"**, mocą której: -----
- a. **Spółka** pod firmą: **HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie, w celu przeniesienia własności Lokalu, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ustanowi odrębną własność

lokalu mieszkalnego nr [redacted], szczegółowo opisanego w §5 tego aktu, położonego w Katowicach w Budynku przy ulicy Zawiszy Czarnego, na Nieruchomości Deweloperskiej, która składać się będzie z części działki numer 44/2 o powierzchni około 0,4236 ha, dla której prowadzona będzie przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Księga Wieczysta nr KA1K/00028393/5 lub inna księga wieczysta, do której działka ta zostanie odłączona, z własnością którego to Lokalu związany będzie odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej,-----

- b. następnie Spółka pod firmą: HENNIGER INVESTMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie przeniesie na rzecz małżonków [redacted], w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, poza obciążeniami wymienionymi w §2 tego aktu – całą wyżej opisaną nieruchomość stanowiącą Lokal wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, za Cenę określoną w § 7 ustęp 1 niniejszej Umowy, a małżonkowie [redacted] Lokal wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej za podaną Cenę (zobowiązując się do spełnienia świadczenia pieniężnego składającego się na te Cenę) nabędą, do ich majątku wspólnego,-----

Nadto małżonkowie [redacted] wyjaśniają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawy ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.

3. Strony postanawiają ponadto, że w ramach ustalonej w §7 ustęp 1 niniejszej Umowy Ceny oraz Udziału w Nieruchomości Wspólnej, Nabywcy przysługiwać będzie:-----
- a) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego oznaczonego roboczym numerem [redacted] na parkingu naziemnym znajdującym się na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej, zaznaczonego na Załączniku nr 3 do Prospektu informacyjnego,-----
- b) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego oznaczonego roboczym numerem [redacted] na parkingu podziemnym znajdującym się w kondygnacji podziemnej (w Garażu), zaznaczonego na Załączniku nr 3 do Umowy,-----
- c) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z komórki lokatorskiej o powierzchni około [redacted] m² ([redacted] metra kwadratowego), oznaczonej roboczym numerem [redacted], znajdującej się w pomieszczeniu niemieszkalnym Budynku w kondygnacji podziemnej (w Garażu), zaznaczonej na Załączniku nr 3 do Umowy,-----
- d) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródka / loggii przylegającej/go do Lokalu, zaznaczonego na Załączniku nr 1 do Prospektu informacyjnego,-----
- e) prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca na dachu / w Garażu przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji, zaznaczonego na Załączniku nr 4 do Umowy.-----

§7

1. Strony uzgadniają, że łączna cena wszystkich praw wynikających z niniejszej Umowy, zwana dalej również: "**Cena**", obejmująca w szczególności cenę nabycia Lokalu z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, jak również prawem do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródka / loggii / miejsca postojowego na parkingu naziemnym / miejsca postojowego w Garażu / komórki lokatorskiej w Garażu / miejsca na dachu przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji / miejsca w Garażu

przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji / miejsca w loggi przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji wynosi **____.000,00 zł** (____ tysięcy złotych) i została ona ustalona na podstawie: -----

- a) **Ceny Lokalu** wynoszącej **____ zł** (____), zawierającej również wynagrodzenie za prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z **ogródka / loggii** oraz miejsca **na dachu/w loggi/w Garażu** przeznaczonego na instalację urządzenia klimatyzacji, określonej w oparciu o cenę jednego metra kwadratowego Lokalu w wysokości **____ zł** (____), zwaną dalej również: "**Ceną Lokalu**", -----
 - b) wynagrodzenia za prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego na parkingu naziemnym wynoszącego **____.000,00 zł** (____ złotych),-----
 - c) wynagrodzenia za prawo wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej w Garażu wynoszącego **____.000,00 zł** (____ złotych),-----
 - d) wynagrodzenia za prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego na parkingu podziemnym (w Garażu) wynoszącego **____.000,00 zł** (____ złotych),-----
 - e) ceny wykończenia powierzchni loggii wynoszącej **____.000,00 zł** (____ złotych). -----
2. Kwota wymieniona w ustępie 1. powyżej jest kwotą brutto, to jest zawiera podatek od towarów i usług (VAT) naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia Umowy, to jest w wysokości 8%. -----
 3. W ustalonej wyżej Cenie wliczona jest wartość wykończenia Lokalu (dokonana w standardzie zgodnym z **Załącznikiem nr 4** do Prospektu Informacyjnego). -----
 4. Strony ustalają, że w przypadku zmiany przepisów lub ich interpretacji w zakresie podatku od towarów i usług, wpływających na sposób opodatkowania tym podatkiem przedmiotu Umowy, w szczególności powodujących obniżenie lub zwiększenie obowiązującej stawki tego podatku, Spółka jest upoważniona do zmiany stawki podatku VAT, a Nabywca będzie mógł, jeżeli korekta ta spowoduje podwyższenie kwoty, przyjąć obowiązek zapłaty wyższej kwoty lub odstąpić od niniejszej Umowy. W przypadku zmiany stawki podatku VAT Spółka poinformuje na piśmie Nabywcę o zmianie Ceny spowodowanej zmianą tego podatku. W terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania informacji o podwyższeniu Ceny z tego powodu Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy albo wyrazić (w sposób wyraźny lub poprzez milczącą akceptację) wolę zapłaty wyższej ceny. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy, zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat nastąpi niezwłocznie na zasadach opisanych poniżej, zaś w przypadku wyrażenia woli zapłaty wyższej kwoty (tytułem Ceny), Strony zobowiązują się do podpisania stosownego aneksu do niniejszej Umowy lub uwzględnienia zmienionej Ceny w umowie przyrzeczonej. -----
 5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że stosownie do treści przepisu art. 4 Ustawy Deweloper zawarł w dniu 22.04.2024 roku z mBankiem Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej: "**Bankiem**") Umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego numer Nr 283292/073/24/07/N (zwanego: "**Otwartym Rachunkiem Powierniczym**"), zapewniającą Nabywcy jeden ze środków ochrony – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; W ramach zasad gospodarowania środkami pieniężnymi na tym rachunku został wygenerowany między innymi – przeznaczony dla Nabywcy – rachunek indywidualny o numerze: **____**, zwany: "**Indywidualnym Rachunkiem Powierniczym**". -----
 6. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, iż stosownie do postanowień w/w umowy z Bankiem: -----
 - a) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera; w przypadku wypowiedzenia przez Bank umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na Sprzedającym

- ciężą obowiązki określone w art. 10 ust. 1 – 3 Ustawy oraz obowiązek informacyjny określony w art. 11 ust. 1 Ustawy,-----
- b) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia (określonym w Prospekcie Informacyjnym) przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Spółki, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli, o której mowa powyżej, Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Sprzedającego oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi Spółka,-----
- c) Spółka ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia, dla którego prowadzony jest ten rachunek,-----
- d) Deweloper zobowiązany jest naliczać i przekazywać składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny na następujących zasadach:-----
- podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Otwarty Rachunek Powierniczy w związku z realizacją niniejszej Umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku przekazania przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej na Otwarty Rachunek Powierniczy podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera,-----
 - składka stanowi iloczyn stawki procentowej, wynoszącej w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny) 0,45% (czterdzieści pięć setnych procenta) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Otwarty Rachunek Powierniczy lub wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera w przypadku przekazania opłaty rezerwacyjnej na Otwarty Rachunek Powierniczy,-----
 - składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę lub Dewelopera na Otwarty Rachunek Powierniczy,-----
 - składka przekazana na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie podlega zwrotowi,
 - Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wypłaca ją do banku prowadzącego Otwarty Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę lub Dewelopera 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,-----
 - wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

§8

- 1.** Strony zgodnie potwierdzają, że w dniu ____ 2024 roku zawarły umowę rezerwacyjną dotyczącą Lokalu, ustalając w niej opłatę rezerwacyjną w wysokości ____ zł (____ złotych) / Strony zgodnie potwierdzają, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej.-----

2. Sprzedający potwierdza, że przed zawarciem niniejszej Umowy **Nabywca** wpłacił opłatę rezerwacyjną w łącznej kwocie ___ zł (___ złotych). Deweloper zobowiązuje się przekazać całą opłatę rezerwacyjną na Indywidualny Rachunek Powierniczy nie później niż w ciągu 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Cała opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet Ceny (pierwszej części Ceny).-----
3. W związku z wykonaniem etapów **I – III** Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **Nabywca** zobowiązuje się do wpłaty pierwszej, drugiej i trzeciej części **Ceny** w kwocie ___ zł (___ złotych) na **Indywidualny Rachunek Powierniczy** o numerze ___, w następujących terminach:
- a) część Ceny w kwocie ___,00 zł (___ złotych) – w terminie do dnia ___ roku,-----
- b) część Ceny w kwocie ___,00 zł (___ złotych) – w terminie do dnia ___ roku,-----
- c) część Ceny w kwocie ___,00 zł (___ złotych) – w terminie do dnia ___ roku.-----
4. Strony postanawiają, że część pierwszej części Ceny w wysokości ___ zł (___ złotych), z chwilą uznania nią wyżej wymienionego rachunku, stanowić będzie zadek w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego ("**Zadek**"). W związku z powyższym, w razie niewykonania niniejszej Umowy przez jedną ze Stron, druga Strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od Umowy odstąpić (z tym zastrzeżeniem, że wyznaczenie terminu dodatkowego określonego Ustawą jest niezbędne w przypadkach wskazanych w § 11 ust. 3 i 9 oraz z uwzględnieniem pozostałych postanowień § 11) i otrzymany Zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.-----
Jednakże Zadek podlega zwrotowi, a Nabywca nie może żądać sumy dwukrotnie wyższej:-----
- a) jeśli odstąpienie od Umowy dokonane zostanie przez którąkolwiek ze Stron z powodu zmiany Ceny, spowodowanej zmianą stawki podatku od towarów i usług – a więc zmiany przewidzianej w § 7 ustęp 4 niniejszej Umowy, lub-----
- b) jeśli odstąpienie od Umowy dokonane zostanie przez Nabywcę z powodu zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o mniej niż 3% (trzy procent) – a więc zmiany przewidzianej w § 10 ustęp 10 Umowy – w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej Umowie, lub-----
- c) jeśli odstąpienie od Umowy nastąpi w sytuacjach określonych w §11 ust. 1 pkt a)-e) oraz h) niniejszej Umowy.-----
W przypadku zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Zadek zostanie zaliczony na poczet Ceny.-----
5. Nabywca zobowiązuje się do wpłaty pozostałej części Ceny w kwocie ___,00 zł (___ złotych) na **Indywidualny Rachunek Powierniczy**, w następujących terminach: --
- a) część Ceny w kwocie ___,00 zł (___ złotych) – w terminie ___ dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku (w szczególności – pocztą elektroniczną na adres e-mail Nabywcy) o zakończeniu **IV** Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- b) część Ceny w kwocie ___,00 zł (___ złotych) – w terminie ___ dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku (w szczególności – pocztą elektroniczną na adres e-mail Nabywcy) o zakończeniu **V** Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- c) pozostała część Ceny w kwocie ___,00 zł (___ złotych) – w terminie ___ dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku (w szczególności – pocztą elektroniczną na adres e-mail Nabywcy) o zakończeniu **VI** Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego i uzyskaniu ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, względnie dopuszczeniu Budynku do

użytkowania w inny (niż uzyskanie pozwolenia na użytkowanie) dopuszczony prawem sposób. -----

6. Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym poszczególne jego etapy określone są w treści Prospektu Informacyjnego. -----
7. Pełnomocnik Dewelopera wskazuje, że wszelkie płatności dotyczące Ceny winny być dokonywane przez Nabywcę w formie przelewów na wskazany wyżej **Indywidualny Rachunek Powierniczy** z podaniem w tytule przelewów imienia i nazwiska Nabywcy, a także z podaniem numeru Lokalu, jak również numeru Repertorium A niniejszej Umowy. -----
8. Jeżeli Nabywca opóźni się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Deweloper może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które Nabywca odpowiedzialności nie ponosi. -----
9. Nabywca oświadcza, że akceptuje stosowanie przez Dewelopera faktur elektronicznych i upoważnia go do przesyłania faktur elektronicznych za pośrednictwem poczty elektronicznej, na wskazany przez Nabywcę adres e-mail: [redacted]@[redacted]. -----

§9

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
 - a. rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 1 czerwca 2023 roku, -----
 - b. zakończenie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi w terminie do dnia 31 stycznia 2025 roku. -----
2. Określając termin przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy Deweloperskiej Strony zobowiązują się do zawarcia Umowy Przymierzonej najpóźniej do **dnia 31 lipca 2025 roku**, po uprzednim spełnieniu następujących warunków:---
 - a. uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku lub dopuszczeniu Budynku do użytkowania w inny, przewidziany prawem sposób, -----
 - b. dokonaniu przez Nabywcę zapłaty całej Ceny,-----
 - c. dokonaniu przez Nabywcę Odbioru Lokalu w rozumieniu § 10 Umowy.-----
3. O terminie i miejscu zawarcia Umowy Przymierzonej Deweloper powiadomi Nabywcę listem poleconym, wysłanym na adres do doręczeń lub na adres e-mail na co najmniej 7 (siedem) dni przed planowanym terminem zawarcia Umowy Przymierzonej. -----

§10

1. Strony postanawiają, że zawarcie Umowy Przymierzonej poprzedzone zostanie odbiorem Lokalu przez Nabywcę, zwanym dalej również: "**Odbiorem Lokalu**", w terminie najpóźniej do dnia **31 lipca 2025 roku**, jednak po uprzednim uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku (lub po oddaniu Budynku do użytkowania w inny, przewidziany prawem sposób) oraz pod warunkiem uprzedniego wykonania przez Nabywcę na rzecz Dewelopera wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności zapłaty całości Ceny.-
2. W celu dokonania Odbioru Lokalu, Deweloper – w terminie do 30 (trzydziestu) dni od uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, względnie dopuszczenia Budynku do użytkowania w inny dopuszczony prawem sposób – zawiadomi Nabywcę o terminie Odbioru Lokalu listem poleconym, wysłanym na adres do doręczeń lub na adres e-mail, na co najmniej 7 (siedem) dni przed wyznaczonym dniem Odbioru Lokalu. -----

3. W przypadku, jeśli Nabywca nie będzie mógł uczestniczyć w Odbiorze Lokalu w dacie wyznaczonej przez Dewelopera, Nabywca poinformuje o tym Dewelopera niezwłocznie, zaś Deweloper wyznaczy ponownie datę Odbioru Lokalu w sposób określony powyżej.
4. Odbiór Lokalu nastąpi w obecności Nabywcy. Z odbioru sporządza się protokół – zwany dalej również **Protokołem odbioru** – do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----
5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu odbioru, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----
6. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu odbioru, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----
7. Wydanie Lokalu Nabywcy, stanowiące niezależne od Odbioru Lokalu wydanie lokalu w posiadanie Nabywcy, nastąpi poprzez wydanie kluczy do Lokalu i innych niezbędnych do korzystania z Lokalu przedmiotów lub dokumentów. Wydanie Lokalu Nabywcy nastąpi najpóźniej w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia Umowy Przynależnej. -
8. Po oddaniu Budynku do użytkowania nadal mogą trwać prace dotyczące zagospodarowania terenów wokół Budynku (niekolidujące z dostępem do drogi publicznej), zaś Nabywcy znane jest przeznaczenie sąsiednich gruntów na cele wielokondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej, jak również plany dotyczące budowy na sąsiedniej nieruchomości budynków A i B oraz fakt realizacji budowy budynku C i uciążliwości jakie mogą z tego wyniknąć. -----
9. Określając sposób pomiaru powierzchni użytkowej Lokalu Strony ustalają, że ostateczne określenie powierzchni Lokalu nastąpi na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz przy uwzględnieniu treści Polskiej Normy PN-ISO 9836:2015-12, zgodnie z którą, w szczególności: -----
 - pola powierzchni określa się zgodnie z wymiarami rzeczywistymi. Pole powierzchni podaje się w m² z dokładnością 0,01m². Powierzchnię wewnętrzną budynku lub jego części mierzy się na poziomie podłogi kondygnacji (z dokładnością do 0,01m²) w świetle wykończonych powierzchni pionowych przegród zamykających pomieszczenie od zewnątrz i od wewnątrz, z pominięciem listew przyściennych i cokołów, -----
 - powierzchni zewnętrznych niezamkniętych ze wszystkich stron, a dostępnych z danego pomieszczenia nie dolicza się do powierzchni tego pomieszczenia (loggie, ogródki), -----
 - powierzchnie pod ściankami działowymi nie są wliczane do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. -----
10. Jeżeli z pomiaru wynikać będzie, iż powierzchnia Lokalu ulegnie zmianie w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej Umowie, to znajdzie to odzwierciedlenie odpowiednio w Cenie Lokalu poprzez odpowiednią jej korektę przy przyjęciu odpowiednich cen za 1 m² zgodnie z §7 ustęp 1 punkt a) niniejszej Umowy, o czym Deweloper poinformuje na piśmie Nabywcę, z zachowaniem prawa Nabywcy – o ile różnica w stosunku do projektowanej powierzchni określonej w niniejszej Umowie przekroczy 2% (dwa procent) – do odstąpienia od niniejszej Umowy, w terminie do 30 dni od daty otrzymania powiadomienia. W terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania informacji o zmianie Ceny Lokalu wynikającej ze zmiany powierzchni Lokalu

w stosunku do powierzchni projektowanej określonej w niniejszej Umowie o ponad 2%, Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy albo wyrazić (w sposób wyraźny lub poprzez milczącą akceptację) wolę zapłaty wyższej Ceny Lokalu. W przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy, zwrot dokonanych przez Nabywcę wpłat nastąpi niezwłocznie na zasadach opisanych poniżej, zaś w przypadku wyrażenia woli zapłaty wyższej kwoty (tytułem Ceny Lokalu, a w konsekwencji – łącznej Ceny), Strony zobowiązują się do podpisania stosownego aneksu do niniejszej Umowy lub uwzględnienia zmienionej Ceny Lokalu i łącznej Ceny w Umowie Przyrzeczonej. -----

§11

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy:-----
 - a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----
 - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, -----
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w § 9 ust. 2 Umowy, -----
 - g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, -----
 - h) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,--
 - i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie, -----
 - j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----
 - k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----
 - l) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, -----
 - m) w przypadku zmiany ceny, spowodowanej zmianą przepisów lub interpretacji w zakresie stawki podatku od towarów i usług (VAT) – na zasadach opisanych w § 7 ustęp 4 niniejszej Umowy, -----
 - n) jeżeli wskutek dokonania obmiaru okaże się, iż powierzchnia Lokalu będzie różnić się od powierzchni ustalonej w niniejszej Umowie o więcej niż 2% (dwa procent) – na zasadach opisanych w § 10 ustęp 10 niniejszej Umowy.-----
2. W przypadkach, o których mowa w ustępie 1 lit. a) do e) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy licząc. -----

3. W przypadku wskazanym w ustępie 1 lit. f) powyżej Nabywca, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. -----
4. W przypadku, o którym mowa w ustępie 1 lit g) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. -----
5. W przypadku wskazanym w ustępie 1 lit. h) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i) powyżej, 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. -----
7. W przypadku wskazanym w ustępie 1 lit. m) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia powiadomienia o podwyższeniu Ceny 1, spowodowanym zmianą stawki podatku od towarów i usług.
8. W przypadku wskazanym w ustępie 1 lit. n) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania powiadomienia o różnicy powierzchni użytkowej Lokalu wykazanej w obmiarze w stosunku do powierzchni opisanej w niniejszej Umowie o więcej niż 2% (dwa procent) i spowodowanej nią zmiany Ceny. -----
9. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku: -----
 - a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
 - b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej Umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Spółkę na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. -
11. W przypadku:-----
 - a. odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron zgodnie z ustępami 1 lub 9 tego paragrafu (w tym przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne), Bank prowadzący Otwarty Rachunek Powierniczy wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na tym rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem postanowień ustępów 12 – 14 poniżej; pozostałe wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną zwrócone przez Sprzedającego na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od Umowy i wskazania numeru rachunku bankowego,-----
 - b. rozwiązania Umowy, innego niż odstąpienie od umowy opisane w ustępach 1 lub 9 tego paragrafu, Strony złożą w Banku zgodne oświadczenia woli (co najmniej w formie

pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi) o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Otwartym Rachunku Powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na w/w rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy, o których mowa powyżej, z zastrzeżeniem postanowień ustępów 12 – 14 poniżej. Pozostałe wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne, jeśli zostanie to uzgodnione i w kwocie uzgodnionej przez Strony, zostaną zwrócone przez Spółkę na wskazany przez Nabywcę rachunek bankowy w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia rozwiązania Umowy i wskazania numeru rachunku bankowego. -----

12. W przypadku odstąpienia od Umowy lub rozwiązania Umowy, która była przedmiotem przelewu wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę, Bank prowadzący Otwarty Rachunek Powierniczy oraz Deweloper mogą wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty do przekazania na rachunek banku kredytującego, a do czasu uzyskania potwierdzenia – wstrzymać się z wypłatą środków. -----
13. Strona odstępująca od Umowy jest zobowiązana do przedstawienia w Banku oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z potwierdzeniem, że zostało ono doręczone drugiej stronie. -----
14. W każdym czasie Nabywca uprawniony jest do poinformowania Banku prowadzącego Otwarty Rachunek Powierniczy, w drodze oświadczenia, o numerze rachunku Nabywcy oraz o zmianach rachunku Nabywcy – przy czym oświadczenie takie będzie skuteczne i wiążące dla Banku, o ile złożone będzie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, względnie z podpisami poświadczonymi przez uprawnionego pracownika Banku (to jest podczas osobistej wizyty w Banku). -----

§12

1. Nabywca oświadcza, że: -----
 - a) został zapoznany przez Dewelopera z zasadami funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz został poinformowany, że w związku z zawarciem Umowy Bank prowadzi Otwarty Rachunek Powierniczy (w tym Indywidualny Rachunek Powierniczy) określony w § 7 ust. 5 i § 8 ust. 3 tego aktu służący do ewidencjonowania dokonywanych przez Nabywcę wpłat związanych z realizacją wynikających z Umowy zobowiązań; zwroty środków z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zostaną zwrócone na rachunek Nabywcy numer , chyba że Nabywca wyraźnie wskaże inny rachunek, -----
 - b) odebrał od Dewelopera przed zawarciem Umowy Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami: rzutem Lokalu, wzorem umowy deweloperskiej, szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia, standardem wykonania oraz mapą określającą położenie obiektów w sąsiedztwie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, jak również że zapoznał się z otrzymanym Prospektem Informacyjnym i jego załącznikami, w tym jego zmianami w zakresie załącznika (projektu aktu notarialnego) określającego zmiany projektu Umowy i określającego jej nowe brzmienie zgodne z niniejszym, na które to zmiany wyraża zgodę, -----
 - c) Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy, to jest: -----
 - aktualnym odpisem Księgi Wieczystej numer KA1K/00028393/5 obejmującej Nieruchomość, -----
 - aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, -----
 - pozwoleniem na budowę, to jest poświadczoną przez notariusza kopią Pozwolenia na budowę, to jest decyzją Prezydenta Miasta Katowice numer RBDEC-0583/2022 z dnia

- 19 sierpnia 2022 roku oraz utrzymującą ją w mocy decyzją Wojewody Śląskiego z dnia 27 lutego 2023 roku, -----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
 - projektem budowlanym, -----
jak również: -----
 - kopią uchwały Rady Miasta Katowice numer LXI/1244/10 z dnia 30 czerwca 2010 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Tysiąclecia w Katowicach wraz z rysunkiem planu, -----
- d) wyraża zgodę na wyodrębnianie z księgi wieczystej, która jest lub będzie prowadzona dla Nieruchomości Deweloperskiej, działek innych niż te, które będą składały się na Nieruchomość Deweloperską (to jest działek składających się na Nieruchomość Sąsiednią), jak również lokali innych niż Lokal, bez przenoszenia wpisu roszczenia, które zostanie wpisane zgodnie z żądaniem zawartym w §13 Umowy, -----
- e) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w myśl postanowień §11 pkt 9 Umowy, zobowiązuje się wyrazić zgodę (w formie co najmniej z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie roszczenia z ksiąg wieczystych, które zostanie wpisane zgodnie z wnioskiem opisanym w §13 Umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy, -----
- f) jest mu wiadome, że: -----
- na kondygnacji podziemnej Budynku, poza miejscami postojowymi o których mowa powyżej, znajdować się będą pomieszczenia gospodarcze (w tym komórki lokatorskie),
 - miejsca postojowe na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej / miejsca postojowe w Garażu / komórki lokatorskie w Garażu / ogródki lub loggie przylegające do lokali oraz miejsca na dachu Budynku przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych i miejsca w Garażu przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, zostaną wyłączone ze wspólnego korzystania, w związku z czym zobowiązuje się wyrazić w Umowie Przyrzeczonej zgodę na sukcesywne zawieranie przez Dewelopera oraz osoby należące do kręgu współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej umów o udział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*), na mocy których osobom tym przyznane zostaną prawa do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsc postojowych na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej / miejsc postojowych w Garażu / komórek lokatorskich w Garażu / ogródków / loggii oraz miejsc na dachach Budynku przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych i miejsc w Garażu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych, niż przyznane Nabywcy w treści Umowy, nieodpłatnie lub odpłatnie, a w przypadku zawierania umów odpłatnych zezwoli na pobieranie odpłatności na rzecz Dewelopera a także na zmianę zawartej umowy na warunkach ustalonych przez Dewelopera z osobami trzecimi, które jednak w żaden sposób nie mogą naruszać uprawnień jakie winny przysługiwać Nabywcy zgodnie z treścią niniejszej Umowy; jednocześnie Nabywca zrzeknie się prawa korzystania z miejsc postojowych na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej / miejsc postojowych w Garażu / komórek lokatorskich w Garażu / ogródków / loggii oraz miejsc na dachu Budynku przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych i miejsc w Garażu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, innych niż przyznane Nabywcy w treści Umowy lub ogólnodostępne. Strony ustalają również, że zgodnie z życzeniem Nabywcy, w celu uzyskania przez Nabywcę możliwości nie angażowania go do czynności zawieranych z pozostałymi klientami Dewelopera, w celu umożliwienia dokonywania czynności związanych z zawieraniem umów *quoad usum* bądź ich zmianą, a także związanych z podziałami lub łączeniem lokali, ustanowieniem koniecznych służebności opisanych w Umowie, dokonywania sprostowania udziałów,

- może zostać udzielone Spółce pełnomocnictwo do dokonywania powyższych czynności w imieniu Nabywcy oraz pozostałych współwłaścicieli lokali, -----
- kaźdoczesny właściciel lokalu posiadającego bezpośredni dostęp do ogródka, loggii, miejsca postojowego na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej, miejsca postojowego w Garażu, komórki lokatorskiej w Garażu, względnie miejsca na dachu przeznaczonego do instalacji urządzeń klimatyzacyjnych lub miejsca w Garażu przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, zobowiązany będzie do utrzymania na własny koszt ogródka / loggii / miejsca postojowego na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej / miejsca postojowego w Garażu / komórki lokatorskiej w Garażu / miejsca na dachu przeznaczonego do instalacji urządzeń klimatyzacyjnych / miejsca w Garażu przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych w należyłym stanie, w tym do jego konserwacji, napraw, odśnieżania (co jednak nie dotyczy miejsca na dachu na instalację urządzeń klimatyzacyjnych) na własny rachunek oraz do udostępnienia celem przeprowadzenia remontów i napraw Budynku, w tym – ustawiania rusztowań, -----
- g) wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji tej Umowy zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zarówno przez Dewelopera, notariusza sporządzającego Umowę, jak i Bank, który prowadzi Otwarty Rachunek Powierniczy, w celu wykonywania umowy dotyczącej tego rachunku, jednocześnie upoważniając te podmioty do przechowywania jego danych osobowych, przy czym dane Nabywcy mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego; podanie danych jest niezbędne do realizacji uprawnień wynikających z Umowy, -----
- h) wyraża zgodę na przekazanie wypisu lub kopii wypisu aktu notarialnego obejmującego niniejszą Umowę do Banku prowadzącego Otwarty Rachunek Powierniczy, -----
- i) przyjmuje do wiadomości, że na dachu Budynku znajdować się będą kominy i instalacje kominowe, jak również miejsca przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych, a w Garażu – miejsca przeznaczone na instalację urządzeń klimatyzacyjnych; Nabywca zobowiązany będzie do znoszenia faktu umieszczenia w przestrzeni miejsca postojowego (w przypadku nabycia prawa do korzystania z miejsca postojowego w Garażu), względnie komórki lokatorskiej (w przypadku nabycia prawa do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej w Garażu), urządzeń lub instalacji klimatyzacyjnych, jak również udostępnienia miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej na czas przeprowadzenia montażu urządzeń klimatyzacyjnych względnie celem przeprowadzenia ich napraw lub konserwacji w terminie ustalonym z nabywcą lokalu, który nabędzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca w Garażu przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych; montaż urządzeń klimatyzacyjnych w Garażu będzie możliwy pod warunkiem, że: -----
- urządzenia klimatyzacyjne nie będą zakłócać innym użytkownikom korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zwłaszcza miejsc postojowych i szlaków komunikacyjnych, -----
 - spód jednostki klimatyzacji oraz system mocowania jednostki klimatyzacji będzie usytuowany na wysokości co najmniej 2 m (dwóch metrów) od poziomu posadzki Garażu, -----
 - agregat chłodniczy będzie wyposażony w bezodpływowy zbiornik skroplin, tak aby zapobiec przepływowi skroplin przez posadzkę Garażu, -----

- z uwagi, iż garaż stanowi oddzielną strefę pożarową przy montażu jednostki klimatyzacji w hali garażowej na przejściu linii freonowej do garażu niezbędne jest wykonanie przejścia pożarowego,
 - montaż urządzeń, ich naprawa i konserwacja będą dokonywane wyłącznie przez wykwalifikowane osoby,-----
- j) wyraża zgodę na ustanowienie i wpisanie w dziale III księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla Nieruchomości Deweloperskiej obejmującej Przedsięwzięcie deweloperskie, służebności opisanych w § 2 ustęp 3 i 4 i załączniku numer 2a do niniejszej Umowy, -----
- k) został poinformowany o: -----
- zakazie zamieszczania na elewacji zewnętrznej Budynku urządzeń klimatyzacyjnych i chłodniczych, anten satelitarnych, urządzeń alarmowych itp.,-----
 - zakazie umieszczania w loggii i na elewacji jakichkolwiek przedmiotów o wysokości przekraczającej wysokość balustrady, w tym – wieszania w loggii lub na elewacji jakichkolwiek przedmiotów powyżej wysokości balustrady,-----
 - obowiązku dbałości o ogródek i utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, z uwzględnieniem okoliczności, iż ogródki znajdują się na garażu podziemnym (co generuje obowiązek szczególnej staranności o nieuszkodzenie warstw izolacji i konstrukcji garażu), w szczególności z obowiązkiem koszenia trawy oraz zachowania zakazu umieszczania na terenie ogródka jakichkolwiek przedmiotów naruszających spójność i estetykę Budynku oraz jego otoczenia, jak również zakazem sadzenia roślin głęboko korzeniących się lub roślin o wysokości większej niż 140 cm, montażu ogrodzeń (innych niż z siatki panelowej) lub konstrukcji o wysokości większej niż 120 cm,-----
 - prawie współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej do wstępu do ogródka celem przeprowadzania remontów lub napraw (w tym ustawiania rusztowań), jak również celem doprowadzenia ogródka do zgodności z powyższymi wymogami, w szczególności celem skoszenia trawy, przycięcia roślin, zlikwidowania niewłaściwych ogrodzeń lub konstrukcji, jak i celem naprawy, względnie usunięcia zagrożeń dla warstw izolacji i konstrukcji Garażu,-----
 - obowiązku zachowania jednolitego ładu estetycznego Budynku, w tym w szczególności został poinformowany, że koncepcja Budynku oraz jego otoczenia, wynikająca z projektu architektonicznego, chroniona jest prawami autorskimi a zmiany w elementach architektury i zagospodarowania terenu (w tym zmiana koloru elewacji, pergole, markizy, altany, wysięgniki, anteny satelitarne, wszelkie urządzenia na elewacji – także klimatyzacyjne, chłodnicze lub alarmowe) wymagać będą zgody projektanta Budynku i Dewelopera,-----
- l) zna położenie, planowany obszar i granice, sąsiedztwo oraz opisany powyżej stan Nieruchomości oraz Nieruchomości Deweloperskiej,-----
- m) przyjmuje do wiadomości, iż w sąsiedztwie Nieruchomości Deweloperskiej realizowane będą w przyszłości inwestycje, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, w szczególności Deweloper realizuje na Nieruchomości Sąsiedniej budynek C oraz planuje realizację na Nieruchomości Sąsiedniej budynku A i B, -----
- n) przyjmuje do wiadomości, że infrastruktura znajdująca się na powierzchni Nieruchomości Deweloperskiej (z wyłączeniem miejsc postojowych) oraz sieci i przyłącza znajdujące się pod powierzchnią Nieruchomości Deweloperskiej mogą służyć do obsługi innych części Nieruchomości (w szczególności budynków A, B i C) i wyraża zgodę na zapewnienie podmiotom korzystającym z tej infrastruktury uprawnień do dostępu do Nieruchomości Deweloperskiej w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z tej infrastruktury (zwłaszcza sieci, przyłączy i instalacji), -

- o) przyjmuje do wiadomości, że infrastruktura niezbędna do obsługi Budynku i Nieruchomość Deweloperskiej (w szczególności sieć kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym i pompami oraz instalacja nawadniania) znajdować się będzie częściowo na innych niż Nieruchomość Deweloperska nieruchomościach, zwłaszcza pod sąsiednimi drogami i parkingami, w konsekwencji czego wszyscy właściciele lokali w Budynku będą zobowiązani partycypować w odpowiednim stosunku w utrzymaniu tej infrastruktury na innych nieruchomościach, na co Nabywca wyraża zgodę,-----
- p) przyjmuje do wiadomości oświadczenia Dewelopera złożone w niniejszej Umowie, jak również określone w niniejszej Umowie obowiązki Dewelopera.-----
- 2.** Stawający oświadczają, że Nabywca został poinformowany, że Przedsięwzięcie Deweloperskie wraz z planowanymi na pozostałej części Nieruchomości budynkami A, B i C stanowi spójną koncepcję przestrzeni, mającej spełniać – oprócz funkcji mieszkaniowej – również inne funkcje i zaspokajać jego mieszkańcom także inne (poza mieszkaniowymi) potrzeby. W związku z powyższym możliwe jest zawarcie pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi oraz ewentualnie Deweloperem umowy w sprawie podziału kosztów utrzymania infrastruktury wspólnej, na podstawie której koszty utrzymania urządzeń i części poszczególnych nieruchomości, służących do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców budynków A, B, C i D zlokalizowanych na Nieruchomości będą dzielone na wszystkie Wspólnoty Mieszkaniowe, celem poniesienia przez wszystkich właścicieli lokali, którzy uprawnieni będą z tych urządzeń lub części nieruchomości korzystać.-----

§13

- 1.** **Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej nr KA1K/00028393/5, roszczenia wynikającego z umowy niniejszej na rzecz: [redacted], imiona rodziców: [redacted], Pesel: [redacted],----- oraz aby przesłał do właściwego sądu dokument stanowiący podstawę wpisu.-----**
- 2.** **Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności.-----**

§14

- 1.** Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, przy czym zmiana adresu powołanego w komparycji niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i wymaga jedynie pisemnego powiadomienia drugiej Strony.-----
- 2.** Wszelkie powiadomienia między Stronami wymagają formy pisemnej.-----
- 3.** Strony postanawiają, że wszelka korespondencja pomiędzy Stronami wysyłana będzie na ich adresy wskazane w komparycji tego aktu lub na następujące adresy poczty elektronicznej:-----
- a) dla Dewelopera: katowice@mieszkajwmiescie.pl, -----
- b) dla Nabywcy: [redacted].-----
- 4.** Integralną część Umowy stanowi: -----
- a) **Załącznik numer 1** – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami do niego (załączniki numery: 1 – 5), a to:-----

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu oraz określeniem położenia Lokalu – **Załącznik nr 1**, -----
- wzór umowy deweloperskiej – **Załącznik nr 2**, -----
- szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) oraz z zaznaczeniem miejsca postojowego na parkingu naziemnym – **Załącznik nr 3**, -----
- standard wykonania – **Załącznik nr 4**, -----
- mapa określająca położenie obiektów w sąsiedztwie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wpływających na warunki życia – **Załącznik nr 5**, -----
- b) **Załącznik numer 2** – służebności, a to: -----
 - wykaz planowanych do ustanowienia służebności obciążających Nieruchomość Deweloperską – **Załącznik nr 2a**, -----
 - wykaz służebności planowanych do ustanowienia na rzecz Nieruchomości Deweloperskiej (jako nieruchomości władnącej) – **Załącznik nr 2b**, -----
- c) **Załącznik numer 3** – rzut kondygnacji podziemnej Budynku wraz z zaznaczeniem Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej / miejsca przeznaczonego na instalację urządzeń klimatyzacyjnych w Garażu,
- d) **Załącznik numer 4** - rzut dachu Budynku z zaznaczeniem miejsc na dachu przeznaczonych na instalację urządzeń klimatyzacyjnych. -----

§15

Strony postanawiają, że koszty niniejszej Umowy, w tym koszty wniosku wieczystoksięgowego oraz wypisów niniejszego aktu Strony ponoszą po połowie, zaś koszty Umowy Przyrzeczonej poniesie w całości Nabywca. -----

§ 16

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w zakresie czynności będącej przedmiotem Umowy Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług, a Cena zawiera należny podatek od towarów i usług, naliczony według stawki 8%. -----

§ 17

Notariusz pouczył Strony o odpowiednich przepisach Ustawy, w tym w szczególności o [redacted], a także art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz poinformował Stawających o brzmieniu przepisu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

§18

Pobrano: -----

1. opłatę sądową na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1144 z późn. zm.), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem wniosku wieczystoksięgowego, w kwocie: 150,00 zł, -----
2. należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie §§ 1, 3 i 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 z późn. zm.) w kwocie: [redacted] zł, -----

3. podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1570 z późn. zm.) w stawce 23% w kwocie: [] zł. -----
łącznie pobrano kwotę: []. -----
Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie [] zł) oraz kosztów wypisów/odpisów. -----
Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----