

PROJEKT

„Niniejszy projekt aktu notarialnego w rozumieniu § 7 pkt 1 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 272), zawiera informacje poufne oraz dane osobowe notariusza chronione Rozporządzeniem 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) oraz ustawą o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r. nr 1000), a do projektu wzoru aktu notarialnego zastrzega się prawa autorskie, przy czym nie wyraża się zgody na powoływanie się na wymienione w nim dokumenty. Jakiegokolwiek zmiany w treści aktu wymagają zgody Stron oraz uzgodnienia z notariuszem prowadzącym Kancelarię Notarialną dr hab. Marek Leśniak.

Ponadto stwierdza się, że notariusz dr hab. Marek Leśniak przystąpił już do udokumentowania niniejszej czynności notarialnej co skutkuje możliwością naliczenia taksy notarialnej wyliczonej na podstawie § 6 pkt 15a) w związku z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 272).”

Repertorium A numer /2019

Akt Notarialny

Dnia dwa tysiące dziewiętnastego (.2019) roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Wita Stwosza 3, przed notariuszem dr. hab. Markiem Leśniakiem stawili się: -----

1) , syn , **PESEL** , zamieszkały ; -----

działający za spółkę pod firmą SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (54-054), ulica Oliwkowa 14 lok. 15, wpisaną w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061695, (NIP 915-149-79-77, REGON 930421115), jako Zastępca Prezesa Zarządu - uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółki zgodnie z Informacją odpowiadającą aktualnemu odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców pobraną z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 24 września 2019 r. o godz.: 13:08:39 i oświadcza, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie, że reprezentowana przez niego Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości, ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie jej upadłości, nie znajduje się w stanie likwidacji, ani nie toczy się postępowanie układowe, naprawcze, ani restrukturyzacyjne, jak również sposób jej reprezentacji nie uległ zmianie do chwili obecnej i jest uprawniony i umocowany do dokonania czynności prawnej objętej niniejszym aktem. -----

oświadczają, że wszystkie niezbędne zgody organów Spółki potrzebne do dokonania czynności prawnej objętej niniejszym aktem zostały wyrażone. ----

Spółka pod firmą „SALWIRAK” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu zwana jest w dalszej części tego aktu „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”.

2) _____, używająca imienia _____, córka _____, **PESEL** _____, zamieszkała (_____), ulica _____ ;

3) _____, używający imienia _____, syn _____, **PESEL** _____, zamieszkały (_____), ulica _____.

zwani są w dalszej części tego aktu „**Nabywcą**”.

Adres do korespondencji Nabywcy: _____ (_____), ulica _____.

Spółka pod firmą „SALWIRAK” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu oraz _____ zwani są dalej łącznie „**Stronami**” lub oddzielnie „**Strona**”.

Tożsamość Stawających notariusz ustalił na podstawie dowodów osobistych serie i numery: ad 1) _____, ad 2) _____, ad 3) _____.

Stawający oświadczają, że wobec nich nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 653 z późn. zm.), wobec czego okazane przez nich dowody osobiste są nadal ważne.

Umowa deweloperska. Protokół przyjęcia pieniędzy do depozytu.

§ 1

OPIS NIERUCHOMOŚCI.

OPIS ZADANIA INWESTYCYJNEGO/PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO. OPIS LOKALU

1. działający za Spółkę oświadcza, że: -----
 - 1) reprezentowana przez niego Spółka jest współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej składającej się z działek gruntu o numerach: 131/2 (sto trzydzieści jeden łamane przez dwa), 9 (dziewięć) oraz 134/1 (sto trzydzieści cztery łamane przez jeden) (zwanej „**Nieruchomością**”) o łącznym obszarze 2,0465 ha (dwa hektary i czterysta sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), położonej we Wrocławiu, AM-17, obręb 0045 Stabłowice, przy ulicy Arbuzowej, ulicy

- Ananasowej oraz ulicy Kokosowej, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **WR1K/00286491/6**, przy czym działka nr 9 opisana jest w księdze wieczystej jako „W – rowy”, działka nr 131/2 opisana jest w księdze wieczystej jako „B-tereny mieszkaniowe”, a działka nr 134/1 opisana jest w księdze wieczystej jako „R – grunty orne”. Działka nr 131/2 posiada adres i oznaczenie numerami porządkowymi: ulica Kokosowa nr 15, 17, 19, 21 i ulica Arbuzowa nr 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 i ulica Ananasowa nr 21, 23;-----
- 2) w dziale I-O księgi wieczystej **WR1K/00286491/6** widnieje **WEDŁUG AKTUALNEGO ODPISU Z KW**:-----
- a) wzmianka o wniosku numer DZ.KW./WR1K/81016/19/1 z dnia 22 lipca 2019 r. dotyczącym wyodrębnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, według oświadczenia Łukasza Tondla nie mająca wpływu na skuteczność niniejszej umowy; -----
- 3) w dziale II księgi wieczystej **WR1K/00286491/6** widnieją: -----
- a) wzmianka o wniosku numer DZ.KW./WR1K/81016/19/1 z dnia 22 lipca 2019 r. dotyczącym pomniejszenia udziału Spółki w Nieruchomości Wspólnej w wyniku wyodrębnienia z księgi wieczystej lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, według oświadczenia Łukasza Tondla nie mająca wpływu na skuteczność niniejszej umowy; -----
- b) wzmianka o wniosku nr REP.C./NOTA/849767/18 z dnia 17 października 2018 roku, dotyczącym wpisu przeniesienia własności działki gruntu numer 131/1 oraz dotyczącym przyłączenia działki gruntu numer 134/1 do księgi wieczystej WR1K/00286491/6, który został już rozpoznany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych; -----
- 4) w dziale III księgi wieczystej **WR1K/00286491/6** widnieją:-----
- a) wzmianki o wnioskach oraz wpisy roszczeń wynikających z umów deweloperskich, których przedmiotem są lokale mieszkalne inne niż lokal objęty niniejszą umową, według oświadczenia Łukasza Tondla nie mające wpływu na skuteczność niniejszej umowy; -----
- b) ograniczone prawo rzeczowe (numer wpisu 43) – odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu zgodnie z art. 305¹ i dalszymi Kodeksu Cywilnego (na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego TAURON Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, REGON 230179216, KRS 0000073321) polegająca na: -----
1. prawie instalacji i utrzymania urządzeń oraz sieci elektroenergetycznych w postaci elektroenergetycznej kontenerowej stacji transformatorowej średniego napięcia (SN) wraz z niezbędnym wyposażeniem i osprzętem oraz linii kablowej średniego napięcia; -----
2. prawie całodobowego, swobodnego dostępu wraz z dojazdem do zainstalowanych urządzeń samochodami specjalistycznymi i pogotowia energetycznego w celu dokonywania przeglądów, napraw, remontów,

konserwacji oraz innych czynności związanych z eksploatacją lub wymianą tych urządzeń wraz z ich rozbudową, która polegać będzie na możliwości wprowadzenia do stacji i wyprowadzenia z niej kolejnych linii kablowych po trasie linii już istniejących w pasie o szerokości 1,00 (jednego) metra; -----

3. wykonywanie służebności przesyłu na działce numer 131 (sto trzydzieści jeden) ogranicza się: -----

- dla kontenerowej stacji transformatorowej wraz z wyposażeniem i osprzętem do 30,74m² (30,74m x 1m) – oznaczonej kolorem czerwonym, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik;-----

- dla linii elektroenergetycznej kablowej SN 16,50m² (16,50 x 1m²) – oznaczonej kolorem czerwonym, zgodnie z mapą stanowiącą załącznik, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu odpłatnej służebności przesyłu z dnia 11 października 2017 roku, repertorium A numer 2577/2017, sporządzonego w tutejszej Kancelarii przed notariuszem Markiem Leśniakiem; -----

c) ograniczone prawo rzeczowe (numer wpisu 132) – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą MPWiK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, REGON 930155369 polegającej na: -----

1. prawie do przeprowadzania i utrzymania sieci przez powyższą nieruchomość;-----

2. prawie do korzystania i używania sieci zgodnie z jej przeznaczeniem i w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania; -----

3. udostępnieniu nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z remontem, rozbudową, przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci; -----

4. umożliwieniu dojazdu do sieci, pracy sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci poprzez wydzielenie wzdłuż sieci i wokół urządzeń kanalizacyjnych pasa nieruchomości o powierzchni 1 507,36 m² (jeden tysiąc pięćset siedem i trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego) i szerokości zgodnej z Załącznikiem nr 1 do niniejszego aktu. Przedmiotowy pas nieruchomości pozostanie wolny od zabudowy (wraz z obiektami małej architektury), składowania materiałów, nasadzeń stałych oraz innych przeszkód, zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu nieodpłatnej służebności przesyłu z dnia 17 października 2018 roku sporządzonego w tutejszej Kancelarii przed notariuszem dr. hab. Markiem Leśniakiem, repertorium A numer 1859/2018; -----

d) ograniczone prawo rzeczowe (numer wpisu 134) – nieodpłatna na okres 10 lat służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą INTERNET UNION Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, polegająca na eksploatacji, konserwacji oraz usuwaniu awarii sieci telekomunikacyjnej, na

podstawie aktu notarialnego sporządzonego w tutejszej Kancelarii w dniu 28 grudnia 2018 roku repertorium A numer 2147/2018; -----

- e) inny wpis (numer wpisu 135) – prawo do wyłącznego posiadania i korzystania (bez prawa zabudowy) z ogródków oznaczonych na Załączniku nr 2 do umowy stanowiącej podstawę wpisu usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej mają właściciele wyodrębnionych z Nieruchomości Wspólnej lokali, do których przylega dany ogródek; -----
- posiadacze ogródków, o których mowa powyżej pokrywają wszelkie koszty i wydatki związane z utrzymaniem i korzystaniem z tych ogródków; -----
 - do czasu zbycia ostatniego z samodzielnych lokali mieszkalnych, do którego przylega ogródek, ogródki te pozostają w posiadaniu Spółki; -----
 - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i Zarządca będzie miał prawo do korzystania z pomieszczeń wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej i niebędących samodzielnymi lokalami (w szczególności pomieszczeń technicznych oraz kotłowni) niezbędnych do wykonywania jego zadań i zadań powierzonych podmiotom współpracującym, które będą szczegółowo określone w umowie o współpracy; -----
 - w pozostałym zakresie z Nieruchomości Wspólnej właściciele samodzielnych lokali korzystają stosownie do przysługujących im udziałów w Nieruchomości Wspólnej, przy czym do czasu wyodrębnienia ostatniego z lokali prawo korzystania z części Nieruchomości Wspólnej związanej z tym lokalem przysługuje Spółce; -----
 - przyjęty podział do korzystania Spółka oraz nabywcy kolejnych lokali potwierdzą oraz wyrażą na niego zgodę w zawieranych kolejno umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, w których dokonają podziału do korzystania w ten sposób, że Spółka w drodze tychże umów wskaże kolejnym nabywcom lokali konkretnie oznaczone ogródki na zasadach określonych powyżej w akcie notarialnym umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, sporządzonym w tutejszej Kancelarii, repertorium A numer 2153/2018 z dnia 28 grudnia 2018 roku; -----
- 5) w dziale IV księgi wieczystej **WR1K/00286491/6** wpisane są: -----
- a) roszczenie na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Gdyni, REGON 222181030 o ustanowienie hipoteki do kwoty 465 830 PLN na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 51 1020 5226 0000 6196 0174 2832 z dnia 21.06.2017 r. na nieruchomości lokalowej oznaczonej numerem 21/8 przy ulicy Kokosowej we Wrocławiu jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu z przedmiotowej księgi wieczystej, który powstanie na rzecz Anity Kaczorek i Łukasza Pyzio; -----
- b) roszczenie na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Gdyni, REGON 222181030 o ustanowienie hipoteki do kwoty 519 560 PLN na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 54 1020 5226 0000 6696 0178 6086 z dnia 23.10.2017 r. na nieruchomości typu lokal mieszkalny we Wrocławiu przy ul. Arbusowej 10 bud. B lok. 15 jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu z

- przedmiotowej księgi wieczystej, który powstanie na rzecz Roberta Kotlarskiego i Agnieszki Kotlarskiej; -----
- c) roszczenie na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Gdyni, REGON 222181030 o ustanowienie hipoteki do kwoty 425 000,00 PLN na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 23 1020 4900 0000 8496 3049 1687 z dnia 21.09.2018 r. na nieruchomości lokalowej oznaczonej nr 4 przy ul. Kokosowa 19 we Wrocławiu jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu z przedmiotowej księgi wieczystej, który będzie współwłasnością Grzegorza Kaczmarka i Małgorzaty Kaczmarek; -----
- 6) Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej i jest wolna od wszelkich innych niż opisane powyżej obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz ograniczonych praw rzeczowych, dział 3 i 4 księgi wieczystej **WR1K/00286491/6** nie zawierają innych wpisów. Nie toczy się w stosunku do Nieruchomości żadne postępowanie sądowe ani administracyjne mogące mieć wpływ na skutki zawarcia niniejszej umowy (zwanej „**Umowa deweloperska**”); -----
- 7) Spółka nabyła Nieruchomość na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 30 października 2015 r., repertorium A numer 2602/2015, sporządzonej w tutejszej Kancelarii przed notariuszem Markiem Leśniakiem;-----;
- 8) Spółka nie posiada żadnych zaległości w opłatach i podatkach, do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 900 z późn. zm.) i nie zachodzą przesłanki, aby Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na Nieruchomości hipoteka przymusowa;-----
- 9) Zgromadzenie Wspólników Spółki w dniu 17 grudnia 2018 r. podjęło uchwałę numer 1/12/2018 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i udziałów w lokalu niemieszkalnym wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej jakie budowane są przez Spółkę w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „PAPILLON” na działkach nr 131/2, 134/1 oraz 9, AM-17, obręb 0045 Stabłowice, położonych we Wrocławiu przy ul. Arbuzowej i Kokosowej, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00286491/6; -----
- 10) stan prawny Nieruchomości zgodny jest ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej oraz z wyżej złożonymi oświadczeniami. -----
2. działający za Spółkę oświadcza, że: -----
- 1) w związku z prowadzoną działalnością Deweloper realizuje na Nieruchomości Zadanie Inwestycyjne (zwane „**Zadaniem Inwestycyjnym**” lub „**Inwestycją**”) będące II etapem Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod

nazwą „PAPILLON” (zwane „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”) i zobowiązuje się do wybudowania na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę nr 473/2017 wydanej w dniu 31.01.2017 r. przez Prezydenta Wrocławia (zwana „**Decyzją**”): -----

- a) zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych: Budynku C składającego się w części nadziemnej z czterech kondygnacji, Budynku D składającego się w części D1 z trzech, a w częściach D2 i D3 z czterech kondygnacji nadziemnych oraz Budynku E składającego się z pięciu kondygnacji nadziemnych -----
- b) wybudowaniu w Budynkach C, D i E na kondygnacjach nadziemnych samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z balkonami/tarasami;-----
- c) wybudowaniu pod Budynkami C, D, E na kondygnacji podziemnej minus jeden samodzielnych lokali niemieszkalnych Garaży wielostanowiskowych, -----
- d) wykonaniu niezbędnej infrastruktury technicznej, tj. oświetlenia, przyłączy wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, telekomunikacyjnych, teleinformatycznych i energetycznych; -----
- e) zagospodarowaniu terenu całej Nieruchomości, w tym wykonaniu obiektów małej architektury. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Stare I i III (załącznik do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIX/3118/06 z 6.04.2006 r. - Dz. Urz. Woj. Doln. z 12.05.2006 r. nr 92, poz. 1589) na części Nieruchomości będzie znajdował się teren zieleni urządzonej (park). -----

2) rozpoczęcie prac budowlanych związanych z realizacją II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 9 lutego 2018 roku i Spółka planuje ukończyć te prace w terminie do dnia 31 stycznia 2021 r.;----

3) w ramach I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Spółka zrealizowała Zadanie Inwestycyjne polegające na wybudowaniu na Nieruchomości, na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę nr 5064/2016 wydanej dnia 20 września 2016 r. przez Prezydenta Wrocławia, zmienionej ostateczną decyzją nr 4975/2018 wydaną w dniu 27 września 2018 r., budynek mieszkalny wielorodzinny składający się w części nadziemnej z dwóch części: Budynku A położonego przy ul. Kokosowej nr 15, 17, 19, 21 składającego się z czterech kondygnacji nadziemnych oraz Budynku B położonego przy ul. Arbuzowej nr 8, 10, 12 składającego się w części B2 z czterech, a w części B1 i B3 z pięciu kondygnacji nadziemnych wraz z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie części działki nr 131/2 oraz działki nr 9 przy ul. Arbuzowej we Wrocławiu, które będą powiązane funkcjonalnie z II etapem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, poprzez korzystanie z infrastruktury technicznej, elementów zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz wewnętrznych dróg dojazdowych i ciągów komunikacyjnych oraz wraz z II etapem Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowić będą jedną Wspólnotę Mieszkaniową. Realizacja II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego skutkować będzie sprzedażą przez Spółkę

wyłącznie we własnym imieniu i na własny rachunek lokali mieszkalnych i niemieszkalnych stanowiących część Wspólnoty Mieszkaniowej obejmującej wszystkie lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

3. działający za Spółkę oświadcza, że: -----
- 1) na **kondygnacji** (**piętrze**) w Budynku **C/D/E** przy ulicy **Arbuzowej/Ananasowej numer** opisanym w ust. 2 tego paragrafu, będzie znajdował się lokal mieszkalny określony w dokumentacji technicznej jako lokal nr o projektowanej powierzchni użytkowej **m²** (), składający się z: , (zwany „**Lokalem**”), którego rzut przedstawia **Załącznik nr 1**; -----
 - 2) Spółka zobowiązuje się do wykonania zakresu i standardu prac wykończeniowych określonego w **Załączniku nr 3**; -----
 - 3) Spółka zawarła dnia 8 marca 2019 r. z ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach „Umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 85 1050 1575 1000 0090 3179 3830” (zwaną „**Umową Rachunku Powierniczego**”) i w oparciu o tę umowę dla Inwestycji stosuje otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – jako środek ochrony, o którym mowa w art. 4 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1468z późn. zm.) (zwaną „**Ustawą deweloperską**”); -----
 - 4) Spółka będzie ustanawiała odrębną własność samodzielnych lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych znajdujących się w Budynkach C, D i E wybudowanych na Nieruchomości, innych niż Lokal, -----
 - 5) Spółka nie zawierała z osobami trzecimi żadnych umów, w których zobowiązywała się do zbycia Lokalu lub go zbywała. -----

§ 2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Nabywca oświadcza, że: -----
 - 1) w dniu 2019 r. otrzymał od Dewelopera prospekt informacyjny (zwany „**Prospekt Informacyjny**”) wraz z załącznikami w formie zgodnej z art. 18 ust. 1 i 2 Ustawy deweloperskiej i zapoznał się z jego treścią; -----
 - 2) w Prospekcie Informacyjnym wraz z załącznikami doręczonym mu w dniu r. nie zostały dokonane żadne zmiany do dnia dzisiejszego, co działający za Spółkę potwierdza; -----
 - 3) znany jest mu fakt, że na Nieruchomości został zrealizowany I etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz znana jest mu aktualna koncepcja całego Osiedla Papillon realizowanego przez Spółkę, w ramach którego zostanie wybudowany Budynek **C/D/E**. -----
2. działający za Spółkę oświadcza, że na żądanie Nabywcy w terminie uzgodnionym przez Strony zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu biura sprzedaży Dewelopera położonym we Wrocławiu przy ulicy

Oliwkowej 14 lok. 15 od poniedziałku do piątku w godzinach: 8.00 – 15.00 z: -----

- a) aktualnym stanem księgi wieczystej dla Nieruchomości; -----
 - b) odpisem aktualnym z Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera; ----
 - c) projektem architektoniczno - budowlanym Przedsięwzięcia Deweloperskiego i kopią Decyzji; -----
 - d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata; -----
 - e) Umową Rachunku Powierniczego. -----
3. Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część Umowy Deweloperskiej i kształtuje treść stosunku prawnego wynikającego z Umowy Deweloperskiej zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy deweloperskiej. -----
4. Strony ustalają, że wypisy tego aktu notarialnego mogą być wydawane ING Bank Śląski S.A w celu wykonywania przez ING Bank Śląski S.A. czynności wynikających z Umowy Rachunku Powierniczego. -----

§ 3

OŚWIADCZENIA STRON. CENA LOKALU

1. działający za Spółkę oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się w trybie przepisów Ustawy deweloperskiej do: -----
- a) **wybudowania** na Nieruchomości Budynku **C/D/E** na podstawie Decyzji;
 - b) wyodrębnienia Lokalu; -----
 - c) oraz przeniesienia na rzecz Nabywcy w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (zwana „**Umowa Sprzedaży**”) wolnego od wszelkich długów, praw i roszczeń osób trzecich **Lokalu** wraz z wszelkimi prawami związanymi z jego własnością, za cenę ustaloną według rzeczywistej ilości metrów kwadratowych nabywanego Lokalu i ceny brutto każdego metra kwadratowego, w terminie do sześciu miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu i wypisu z kartoteki lokali dla Lokalu, jednakże nie później niż do dnia 30 lipca 2021 r., a Nabywca oświadcza, że Lokal wraz z przypadającym udziałem w Nieruchomości Wspólnej obliczonym zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 737) – w powyższym terminie zobowiązuje się kupić i oświadcza, że nabycia dokona **będąc stanu wolnego/ do wspólności majątkowej małżeńskiej/ w udziałach po** () **części każde z nich.** Cena wynosi () **złoty/m² x m² () tj. łącznie kwotę zł () brutto** w tym podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości 8% procent. -----
2. Pojęcie „**Nieruchomość Wspólna**” oznacza nieruchomość wspólną w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 737). Nieruchomość Wspólną stanowią będą działki gruntu o numerach: 134/1, 131/2 oraz 9 oraz tereny zielone, w tym teren zieleni urządzonej (park), ogródki przydomowe, infrastruktura techniczna, elementy zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz wewnętrzne drogi dojazdowe i ciągi komunikacyjne, a także części położonych na Nieruchomości budynków wybudowanych w I i II etapie

Inwestycji oraz urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w szczególności takie jak dach, ściany nośne, ciągi komunikacyjne, szyby windowe, nie będące samodzielnymi lokalami pomieszczenia techniczne i pomieszczenia z których korzystać może Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i Zarządca oraz podmioty z nimi współpracujące. -----

3. Strony zgodnie ustalają, że nabywcy lokali położonych na pierwszej kondygnacji (parterze) budynków wybudowanych w I i II etapie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będą posiadać i korzystać z wyłączeniem innych osób z wyodrębnionej części Nieruchomości Wspólnej, którą wykorzystywać będą jako ogródek przydomowy, bez prawa zabudowy, a Nabywca wyraża zgodę, na wyłączne korzystanie z ogródków przydomowych oznaczonych w **Załączniku nr 2** przez właścicieli lokali do których przylegają ogródki, przy czym tak ustalony sposób korzystania wykonywany będzie z poszanowaniem praw pozostałych nabywców lokali, a ponadto Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie Sprzedaży wyrazi zgodę na podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej (umowa o podział do korzystania) opisany w § 1 ust. 1 pkt 4 oraz na wskazywanie przez Spółkę kolejnym nabywcom lokali, w drodze zawieranych umów o podział do korzystania, konkretnie oznaczonych ogródków zgodnie z tym podziałem do korzystania i nie będzie wносить z tego tytułu do Spółki żadnych roszczeń. -----
4. Strony zgodnie ustalają, że przy zawarciu Umowy Sprzedaży cena uwzględniać będzie rzeczywistą powierzchnię Lokalu i przypadającego udziału w Nieruchomości Wspólnej, ustaloną zgodnie przez Strony w trybie opisanym w § 4. Obmiar Lokalu zostanie dokonany w oparciu o normę PN-ISO 9836 - po powierzchni posadzki po wewnętrznym obrysie zewnętrznych ścian Lokalu po wykonaniu tynków. Do powierzchni lokalu wliczana jest powierzchnia pod ściankami działowymi nadającymi się do demontażu. Dokładność pomiarów i obliczeń do 0,01 m² (zero i jedna setna metra kwadratowego). -----

§ 4

ZASADY ZAPŁATY ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO NA POCZET CENY.

ZADATEK

1. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty świadczenia pieniężnego na poczet ceny określonej w § 3, w następujący sposób:-----
 - a) kwota () złotych brutto **tytułem zadatku** została wpłacona (przelana) na rachunek depozytowy Kancelarii Notarialnej notariusza Marka Leśniaka we Wrocławiu numer 48 1440 1156 0000 0000 0720 7317 w dniu roku przed podpisaniem tego aktu, a niniejszy akt stanowi jednocześnie protokół przyjęcia kwoty () złotych brutto do depozytu notarialnego i kwota ta zostanie wypłacona w terminie do dnia 2019 r. na rachunek bankowy Spółki nr 32 1050 1575 1000 0090 3026 8974 prowadzony w ING Banku Śląskim S.A. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy

przez Nabywcę z innych przyczyn, niż wymienione w art. 29 ust. 1 pkt. 1-6 Ustawy deweloperskiej opisanych w § 17, skutki wręczenia zadatku reguluje art. 394 Kodeksu cywilnego, przy czym Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, gdy Nabywca nie otrzyma kredytu bankowego na sfinansowanie zapłaty ceny za Lokal Umowa Deweloperska zostanie rozwiązana za porozumieniem stron w formie aktu notarialnego. W porozumieniu o rozwiązaniu umowy zawarte będzie oświadczenie Nabywcy zawierające zgodę na wykreślenie roszczenia opisanego w § 21. Po rozwiązaniu umowy kwota zadatku w pojedynczej wysokości pomniejszona o kwotę stanowiącą równowartość kosztów zawarcia niniejszej umowy poniesionych przez Spółkę czyli połowę kwoty łącznej opisaney w § 22 oraz połowę kosztów czterech wypisów tego aktu zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 14 dni od dnia jej rozwiązania. Strony zgodnie postanawiają, że jako odmowną odpowiedź z banku na uzyskanie kredytu hipotecznego celem sfinansowania nabycia Lokalu uznają potwierdzoną na piśmie decyzję odmowną banku lub pośrednika kredytowego, którą Nabywca zobowiązany jest przedłożyć Deweloperowi. -----

Pozostała po odliczeniu zadatku część ceny w kwocie zł () brutto płatna będzie na Wirtualny Rachunek Nabywcy nr utworzony w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. w oparciu o Umowę Rachunku Powierniczego zgodnie z poniższym harmonogramem: -----

- b) transza I tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku; -----
 - c) transza II tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku; -----
 - d) transza III tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku; -----
 - e) transza IV tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku; -----
 - f) transza V tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku; -----
 - g) transza VI tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku; -----
 - h) transza VII tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku; -----
 - i) transza VIII tj. kwota zł () brutto będzie płatna do dnia roku. -----
2. Za terminy wpłat uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek wirtualny Nabywcy opisany w ust. 1 powyżej. -----
 3. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Spółkę. -----
 4. Strony oświadczają, że cena sprzedaży Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej określona w ust. 1 niniejszego paragrafu, może ulec zmianie wyłącznie z przyczyn określonych poniżej: -----

- a) po obmiarze i ustaleniu faktycznej powierzchni użytkowej Lokalu zgodnie z § 3 ust. 4; -----
- b) jeżeli obowiązująca stawka podatku od towarów i usług (VAT) ulegnie zmianie i w związku z tym wzrośnie cena. -----
5. W przypadku zmiany ceny z przyczyn podanych w ust. 4 lit. a) i b) powyżej, Deweloper dokona zwrotu nadpłaty na rzecz Nabywcy, bądź Nabywca dokona dopłaty na rzecz Dewelopera na rachunek bankowy Spółki nr 32 1050 1575 1000 0090 3026 8974 w terminie do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 3 ust. 1. -----
6. Zmiana ceny, o której mowa w ust. 4 lit. a) i b) powyżej określona zostanie w Protokole, o którym mowa w § 5 ust. 3. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie nie później niż 14 dni od dnia doręczenia mu protokołu zawierającego informację o wzroście ceny oraz prawo zwrotu zapłaconej części ceny, w tym zadatku w pojedynczej wysokości, zgodnie z § 7. W przypadku nieodstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej w sytuacji opisanej w zdaniu poprzedzającym, Nabywca zobowiązuje się do nabycia Lokalu za cenę określoną w Protokole. -----

§ 5

WYDANIE LOKALU

1. działający za Spółkę zobowiązuje się do wydania Lokalu w terminie, nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem Umowy Sprzedaży. --
2. działający za Spółkę oświadcza, że Deweloper powiadomi na piśmie Nabywcę o gotowości wydania Lokalu w terminie 14 dni od uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie. Strony dopuszczają możliwość dokonania powiadomienia w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej określony w § 16. -----
3. Nabywca zobowiązuje się odebrać Lokal, kwitując podpisem sporządzony w dniu wydania Lokalu protokół jego odbioru (zwany „**Protokół**”). -----

§ 6

KARA UMOWNA I ODSETKI

1. W przypadku opóźnienia w zawarciu Umowy Sprzedaży w stosunku do terminu 30 lipca 2021 r. spowodowanego przez Dewelopera, Nabywca może naliczyć Deweloperowi karę umowną liczoną według stopy odsetek ustawowych od wartości przedmiotu umowy za okres opóźnienia. -----
2. W przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie którejkolwiek z części świadczenia pieniężnego na poczet ceny, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe liczone za każdy dzień opóźnienia względem terminów określonych w § 4 ust. 1. -----

§ 7

TERMIN ZWROTU KWOT WPLACONYCH PRZEZ NABYWCĘ

1. Zgodnie z § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Nabywcę lub Dewelopera na podstawie art. 29 Ustawy deweloperskiej ING Bank Śląski S.A. wypłaca środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy – w wysokości przypadającej Nabywcy do zwrotu - w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, po przedstawieniu dokumentów opisanych w § 7 pkt 1-3 Umowy Rachunku Powierniczego. Postanowienia § 7 ust. 1 Umowy Rachunku Powierniczego mają odpowiednie zastosowanie w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z innych przyczyn, aniżeli określone w art. 29 Ustawy deweloperskiej.
2. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, ING Bank Śląski S.A. zgodnie z § 8 ust. 1 i 2 Umowy Rachunku Powierniczego, wypłaca Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zaewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy – w wysokości przypadającej Nabywcy do zwrotu - oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w ING Bank Śląski S.A. w ciągu 2 dni roboczych od dnia otrzymania tego oświadczenia. -----
3. Pozostała część środków przekazanych Deweloperowi a przypadających po ich rozliczeniu Nabywcy, zostanie zwrócona w terminie 30 dni od dnia wskazania przez Nabywcę rachunku bankowego, na który należność ta ma być zwrócona. W każdym przypadku zwrotu środków wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny i dokonaniu przelewu wierzytelności z tego tytułu, środki zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez aktualnego wierzyciela. -----

§ 8

KOSZTY ZARZĄDU

1. Zarząd Nieruchomością Wspólną zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 737) powierzony został spółce pod firmą SALWIRAK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, na zasadach określonych przy wyodrębnianiu własności pierwszego lokalu w przedmiotowej nieruchomości po zakończeniu realizacji I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Ustalony w zdaniu poprzedzającym sposób zarządu będzie obowiązywał do dnia zakończenia przez Spółkę realizacji II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie dłużej niż 6 miesięcy od dnia uzyskania przez Spółkę decyzji pozwolenie na użytkowanie II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Ponadto reprezentant Spółki oświadcza, że w dniu 7 stycznia 2019 r. odbyło się pierwsze zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, na którym podjęto uchwały od nr 1/2019 do nr 7/2019 dotyczące organizacji i

- funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej „PAPILLON” (zwanej „Wspólnota Mieszkaniowa”).-----
2. Nabywca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Dewelopera kosztów, obejmujących utrzymanie czystości klatki schodowej, korytarzy, chodników i innych elementów zewnętrznych, kosztów wspólnej energii, wody, ogrzewania części wspólnych. Zwrot kosztów będzie dokonywany przy uwzględnieniu stawki ryczałtowej wynoszącej 3,50 (trzy i 50/100) złote za 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej Lokalu. --
 3. Zwrot kosztów według zasad opisanych w ust. 2 obciążać będzie Nabywcę od dnia przekazania Lokalu Protokołem do dnia rozpoczęcia rozliczania kosztów i opłat Lokalu przez Wspólnotę Mieszkaniową, co nastąpi z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym stwierdzona zostanie ostateczność decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku C/D/E w którym znajduje się Lokal, w takim przypadku do czasu wyodrębnienia Lokalu i przeniesienia jego własności Nabywca będzie zwracał Spółce ponoszone przez nią opłaty i koszty naliczone przez Wspólnotę Mieszkaniową.-----
 4. Ponadto Nabywca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Dewelopera kosztów zużycia wody oraz kosztów ogrzewania Lokalu według wskazań liczników, kosztów serwisowych dźwigów osobowych (wind), opłaty za wywóz odpadów według zasad określonych w aktualnie obowiązujących przepisach prawa miejscowego, jakie właściwe będą dla nabywanego Lokalu. Zwrot kosztów według zasad opisanych w ust. 2 obciążać będzie Nabywcę od dnia przekazania Lokalu Protokołem do dnia rozpoczęcia rozliczania kosztów i opłat Lokalu przez Wspólnotę Mieszkaniową, co nastąpi z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym stwierdzona zostanie ostateczność decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku C/D/E w którym znajduje się Lokal, w takim przypadku do czasu wyodrębnienia Lokalu i przeniesienia jego własności Nabywca będzie zwracał Spółce ponoszone przez nią opłaty i koszty naliczone przez Wspólnotę Mieszkaniową.-----
 5. Zwrot kosztów realizowany będzie przez wpłaty na rachunek bankowy Dewelopera nr 10 1240 6768 1111 0000 5669 1560 prowadzony w Banku PEKAO S.A. o/Wrocław ul. Ruska 51A, 50-079 Wrocław.-----

§ 9

RĘKOJMIA

1. Z uwzględnieniem poniższych postanowień będzie obowiązywać rękojmia w terminach określonych w Kodeksie cywilnym dla Lokalu oraz sprzętu i urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji sanitarnych, elektrycznych, a także drzwi wejściowych antywłamaniowych do lokali a jej bieg rozpocznie się od dnia jego protokolarnego przekazania Nabywcy. -----
2. Jeżeli wady przedmiotu umowy ujawnią się w okresie rękojmi Nabywca niezwłocznie zawiadomi na piśmie o powyższym Dewelopera. -----

3. Strony zgodnie ustalają, że rękojmia nie obejmuje wad w Lokalu powstałych w wyniku wykonywania przez Nabywcę prac we własnym zakresie.
4. Deweloper jest zobowiązany do usunięcia wad, o których został powiadomiony pisemnie zgodnie z ust. 2, w terminie 30 dni roboczych od dnia zawiadomienia o wadach, chyba że w tym terminie usunięcie wady nie jest możliwe mimo zachowania należytej staranności, w szczególności z przyczyn technologicznych lub innych niezależnych od Dewelopera, o czym niezwłocznie poinformuje Nabywcę wskazując termin usunięcia wady. -----

§ 10

ZMIANY ADAPTACYJNE LOKALU

1. Nabywca oświadcza, że w trakcie trwania Umowy Deweloperskiej i jej realizacji nie będzie żądał wprowadzenia zmian do dokumentacji technicznej oraz zakresu i standardu wykończenia, o których mowa w Prospekcie Informacyjnym, chyba że zmiany te zostały zatwierdzone na piśmie przez Dewelopera oraz projektanta osiedla, a ich wartość określona przez Dewelopera została w całości zapłacona przez Nabywcę w terminie do 14 dni po ich zatwierdzeniu i dokonaniu zmiany niniejszej umowy. -----
2. Wartość wynagrodzenia projektanta wprowadzającego zmiany projektowe rozliczona będzie przez Nabywcę we własnym zakresie z projektantem osiedla.
3. W przypadku wprowadzenia zmian określonych w ust. 1, termin wydania Lokalu oraz zawarcia Umowy Sprzedaży może ulec zmianie. ----

§ 11

ZOBOWIĄZANIA DEWELOPERA

- działający za Spółkę oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się: -----
- 1) wybudować Lokal w Budynku C/D/E zgodnie z projektem budowlanym, wiedzą techniczną, Prospektem Informacyjnym oraz postanowieniami niniejszej umowy w terminie do dnia 30 stycznia 2021 r.; -----
 - 2) dokonać niezbędnych odbiorów i uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku i zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz wypis z kartoteki lokali dla Lokalu; -----
 - 3) protokolarnie przekazać Nabywcy Lokal w terminie określonym w § 5 ust. 1, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3; -----
 - 4) powiadomić na piśmie Nabywcę o gotowości zawarcia Umowy Sprzedaży; Strony dopuszczają możliwość dokonania powiadomienia w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w § 16. -----

§ 12

ZOBOWIĄZANIA NABYWCY

Nabywca zobowiązuje się: -----

- 1) zgodnie z zasadami ustalonymi w § 4 terminowo finansować budowę Lokalu;-----
- 2) osobiście odebrać Lokal na zasadach opisanych w § 5;-----
- 3) ustalić z Deweloperem termin zawarcia Umowy Sprzedaży przed dniem 30 lipca 2021 r.; -----
- 4) począwszy od protokolarnego przejęcia Lokalu utrzymywać go w należyтым stanie i ponosić wydatki związane z jego utrzymaniem oraz prowadzeniem prac wykończeniowych;-----
- 5) na zasadach opisanych w § 8 uczestniczyć od dnia protokolarnego przejęcia Lokalu w kosztach utrzymania Nieruchomości Wspólnej; -----
- 6) przestrzegać porządku, korzystać z części wspólnych Nieruchomości w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych użytkowników z uwzględnieniem umówionego sposobu korzystania z części wspólnych wskazanego w **Załączniku nr 2** do niniejszej umowy.

§ 13

ZGODY NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na: -----
 - 1) ustanowienie na Nieruchomości nieodpłatnych służebności gruntowych, w tym służebności przesyłu, o których mowa w art. 305¹ do 305⁴ Kodeksu cywilnego lub prawa użytkowania, jak też innych praw rzeczowych ograniczonych, ustanowionych na Nieruchomości lub jej częściach wraz z prawem do dysponowania tymi częściami Nieruchomości, jako nieruchomości obciążonej lub władającej, na rzecz kaźdoczesnych użytkowników (współużytkowników) wieczystych lub właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości sąsiednich jako władających lub obciążonych, niezbędnych dla osiągnięcia celu niniejszej umowy, w szczególności na rzecz: MPWiK Sp. z o.o., PGNiG S.A., zakładu energetycznego oraz przedsiębiorcy telekomunikacyjnego, polegających w szczególności na zainstalowaniu i eksploatacji sieci, w tym umożliwieniu do nich dostępu w celu prawidłowego funkcjonowania urządzeń stanowiących własność tych przedsiębiorców oraz rozbudowy sieci; -----
 - 2) umieszczenie na Nieruchomości logo Inwestycji „PAPILLON” (w miejscu nieuciążliwym dla Nabywcy) w ten sposób, że logo nie będzie powodować istotnych zakłóceń oświetlenia wnętrza Lokalu ani nie będzie emitować dźwięków przenikających do wnętrza Lokalu; -----
 - 3) Sprawowanie przez Dewelopera zarządu Nieruchomością Wspólną powierzonego zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 737) do dnia zakończenia przez Spółkę realizacji II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie dłużej niż 6 miesięcy od dnia uzyskania przez Spółkę decyzji pozwolenie na użytkowanie II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego; -----
 - 4) doręczanie faktur wystawianych w wykonaniu niniejszej umowy w formie elektronicznej na adres poczty elektronicznej wskazany w § 16. -
2. Nabywca oświadcza, że w Umowie Sprzedaży ponownie wyrazi zgody opisane w ust. 1 pkt 1-3 powyżej. -----

3. Nabywca oświadcza, że otrzymał od Dewelopera Klauzulę informacyjną dla Klientów spółki pod firmą Salwirak spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Administratora danych osobowych zawierająca informacje o których mowa w szczególności w art. 13 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) i zapoznał się z jej treścią.

§ 14

PRZENIESIENIE PRAW

Strony ustalają, że dla przeniesienia praw i obowiązków Nabywcy wynikających z Umowy Deweloperskiej, wymagana jest zgoda Dewelopera wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie jest wymagana, jeżeli przeniesienie praw Nabywcy następuje na rzecz banku finansującego nabycie przedmiotu niniejszej umowy.

§ 15

ZMIANY UMOWY

Wszelkie zmiany Umowy Deweloperskiej wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

§ 16

ADRESY NABYWCY

- 1) adres do korespondencji: (), ulica ;
2) adres poczty elektronicznej do korespondencji: .

§ 17

ODSTAPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ ORAZ DEWELOPERA

1. Poza przypadkami przewidzianymi w niniejszej umowie, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia:
- a) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy deweloperskiej;
 - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy deweloperskiej;
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy deweloperskiej;
 - d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej;

- e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej. -----
2. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Spółce nowy 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Sprzedaży, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. ----
3. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego Umowy Sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia opisanego w § 21 złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
6. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 3 i 4 powyżej, Nabywca zobowiązany jest w terminie 7 dni od odstąpienia od umowy wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia opisanego w § 21 w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

§ 18

OKAZANE I ZAŁĄCZONE DOKUMENTY

Do aktu okazano: -----

- 1) Informację odpowiadającą aktualnemu odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców pobraną z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla numeru KRS 0000061695, powołana w komparycji tego aktu; -----
- 2) odpis zwykły księgi wieczystej WR1K/00286491/6 pobrany drogą elektroniczną z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości przez notariusza Marka Leśniaka w dniu r. o godzinie , identyfikator do weryfikacji dokumentu: ; -----
- 3) wydruk scanu uproszczonego wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej z dnia 20 września 2019 r., wydany z upoważnienia Prezydenta Wrocławia dla działek o numerach: 9 (dziewięć) o powierzchni 0,0324 ha, identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_17.9, 131/2 (sto trzydzieści jeden łamane przez dwa) o powierzchni 2 0130 ha, identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_17.131/2 oraz

- 134/1 (sto trzydzieści cztery łamane przez jeden) o powierzchni 0,0011 ha, identyfikator działki: 026401_1.0045.AR_17.134/1, jednostka ewidencyjna 026401_1, M. Wrocław, obręb 0045 Stabłowice; -
- 4) poświadczony notarialnie odpis decyzji numer 473/2017 z dnia 31 stycznia 2017 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Wrocławia zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 131 i działki nr 9, AM-17, obręb Stabłowice, przy ul. Arbuzowej we Wrocławiu wraz z poświadczonym notarialnie odpisem zaświadczenia numer 1927/2017 z dnia 1 marca 2017 roku stwierdzającym jej ostateczność; -----
 - 5) poświadczony notarialnie odpis decyzji numer 5064/2016 z dnia 20 września 2016 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Wrocławia zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego we Wrocławiu przy ul. Arbuzowej na części dz. nr 131, AM-17, obręb Stabłowice wraz z poświadczonym notarialnie odpisem zaświadczenia numer 1366/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. stwierdzającym jej ostateczność; -----
 - 6) protokół z posiedzenia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 17 grudnia 2018 r., na którym podjęto uchwałę numer 1/12/2018 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych i udziałów w lokalu niemieszkalnym wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej jakie budowane są przez Spółkę w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „PAPILLON” etap I i etap II na działkach nr 131/2, 134/1 oraz 9, AM-17, obręb 0045 Stabłowice, położonych we Wrocławiu przy ul. Arbuzowej i Kokosowej, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WR1K/00286491/6; -----
 - 7) poświadczony notarialnie odpis zawiadomienia o ustaleniu numerów porządkowych budynków z dnia 25 października 2016 r. wydanego przez Urząd Miejski Wrocławia, znak pisma: 00084517/2016/W dotyczącego nadania działce numer 131 adresu i oznaczenia numerami porządkowymi: ulica Kokosowa nr 15, 17, 19, 21 i ulica Arbuzowa nr 8, 10, 12; -----
 - 8) doręczony Nabywcy Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami według stanu na dzień ;-----
 - 9) wyciąg z Umowy Rachunku Powierniczego (str. 5); -----
 - 10) poświadczony notarialnie odpis ostatecznej decyzji nr 439/2017 z dnia 28 listopada 2017 r. znak ZKK17.TP.6834.324.2017.UK wydanej przez Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu zatwierdzającej podział nieruchomości oznaczonej jako działka numer 131, AM 17, o powierzchni 2,0141 ha, położonej przy ul. Kokosowej nr: 15, 17, 19, 21 i ul. Arbuzowej nr: 8,10,12 stanowiącej własność Salwirak sp. z o.o. na działki o numerach 131/1 i 131/2 oraz nieruchomości oznaczonej jako działka numer 134, AM 17, o powierzchni 0,2200 ha, położonej przy ul. Daktylowej i ul. Arbuzowej,

- stanowiącej własność Thoot sp. z o.o. na działki o numerach 134/1 oraz 134/2; -----
- 11) poświadczony notarialnie odpis decyzji numer 4975/2018 z dnia 27 września 2018 r. wydanej przez Prezydenta Miasta Wrocławia zmieniającej ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 5064/2016 z dnia 20 września 2016 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie przesunięcia chodnika od północnej strony części A budynku, wykonania opaski żwirowej przy budynku części A i B, likwidacji schodów terenowych oraz części chodnika, zaprojektowania murków oporowych wraz z płytą dla kanałów nawiewnych wentylacji garażu, przesunięcia wpustów kanalizacji deszczowej wraz ze zmianą spadków, likwidacji miejsca postojowego w związku z kolizją z istniejącym drzewem, zmiany lokalizacji i kształtu muru oporowego, zmiany nachylenia skarpy, likwidacji skarpy, zaprojektowania wyspy pod montaż oświetlenia drogowego, zmiany geometrii schodów zewnętrznych, zmiany części układu funkcjonalnego w części A, B, GAB budynku, zmiany na elewacjach budynku i zatwierdzającej projekt budowlany obejmujący w/w zmianę oraz udzielającej pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian. --

Do aktu załączono: -----

- załącznik numer 1 – rzut Lokalu wraz z **loggia/balkonem/tarasem/ogródkiem przydomowym**. -----
- załącznik numer 2 – plan zagospodarowania Nieruchomości Wspólnej zawierający rzut ogródków przydomowych oraz terenu zieleni urządzonej (park).-----
- załącznik numer 3 – Standard wykończenia Lokalu. -----

§ 19

POUCZENIE

1. Notariusz poinformował Strony o treści art. 394 k.c. oraz pouczył o skutkach prawnych zawarcia Umowy Deweloperskiej. -----
2. Strony oświadczają, że została im okazana Klauzula informacyjna dla Klientów Kancelarii Notarialnej dr hab. Marek Leśniak jako Administratora danych osobowych zawierająca informacje, o których mowa w szczególności w art. 13 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) i zapoznały się z jej treścią. ----
3. Strony oświadczają, iż znana jest im okoliczność, że budynek lub część budynku, w której znajdować się będzie Lokal powinien posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej wydane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1984 z późn. zm.) i Deweloper wyda

Nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej dla części budynku
- Lokalu przy zawarciu Umowy Sprzedaży. -----

§ 20

KOSZTY

Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Deweloperskiej ponoszą Strony w częściach równych. Koszty Umowy Sprzedaży ponosi Nabywca. ----

§ 21

PROJEKT WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

1. Wobec zawarcia umowy objętej niniejszym aktem Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

- w księdze wieczystej **WR1K/00286491/6** w dziale III wpisać **roszczenie** na rzecz , **PESEL** oraz , **PESEL** o wybudowanie budynku, wyodrębnienie samodzielnego lokalu mieszkalnego **numer** , **o powierzchni** użytkowej **m²** () w budynku przy ulicy **numer** we Wrocławiu i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw związanych z własnością tego lokalu, wynikające z niniejszej umowy. ---

2. **Strony wskazują adresy do doręczeń:**-----

- **Nabywca:** (), ulica ;-----

- **Spółka:** Wrocław (54-054), ulica Oliwkowa 14 lok. 15. -----

lub

(dane Strony) wskazuje konto, na które drogą elektroniczną ma mu/jej zostać doręczone zawiadomienie o wpisach, których dotyczą żądania wskazane w ust. 1: (konto w ramach platformy ePUAP). -----

lub

(dane Strony) zrzeka się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wskazane w ust. 1. -----

3. Notariusz poinformował Strony o obowiązku niezwłocznego zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o zmianie adresu dla doręczeń i skutkach zaniedbania tego obowiązku opisanych w art. 626¹² § 3 kodeksu postępowania cywilnego.-----

4. Notariusz poinformował Strony o treści art. 626⁴ § 1-4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na Stronie czynności notarialnej.-----

§ 22

1. Naliczono: -----

a) wynagrodzenie za sporządzenie tego aktu na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 3 pkt 5 i § 6 pkt. 13 i pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 z późn. zm.) – **550,00 zł** (pięćset pięćdziesiąt złotych);-----

- b) podatek VAT w stawce 23% od pozycji a) – na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 z późn. zm.) – **126,50 zł** (sto dwadzieścia sześć złotych i pięćdziesiąt groszy);-----
- c) opłatę sądową od wniosku o wpis roszczenia na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 785 z późn. zm.) – **150,00 zł** (sto pięćdziesiąt złotych).-----

Razem: **826,50 zł** (osiemset dwadzieścia sześć złotych i pięćdziesiąt groszy). -

- 2. Opłata sądowa naliczona przy niniejszym akcie będzie zarejestrowana w ewidencji pod numerem repertorium złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----
- 3. Nie naliczono podatku od czynności cywilnoprawnych, gdyż umowa deweloperska nie jest objęta dyspozycją art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1150). -----
- 4. Notariusz poinformował Strony, o tym, że podane w ust. 1 powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (w łącznej kwocie **123,00 zł**) oraz kosztów wypisów i/lub odpisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów i/lub odpisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

dr hab. Marek Leśniak
notariusz