

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące czternastego roku (25.03.2014 r.), w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przy placu Powstańców Śląskich nr 1/4, przed notariuszem Anną Korta-Szarek stawili się: -----

1., używająca imienia ".....", córka i, -----
zamieszkała: -----
 - działająca w tym akcie w imieniu spółki pod firmą: **KURKOWA 14 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie, 00-461 Warszawa, Aleje Ujazdowskie nr 6A, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000411639 (czterysta jedenaście sześćset trzydzieści dziewięć) – jako pełnomocnik – na podstawie pełnomocnictwa – aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 18 grudnia 2013 roku w tutejszej Kancelarii Notarialnej przed notariuszem Anną Korta-Szarek, Repertorium A nr 4370/2013 – i oświadcza, że udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało odwołane, nie wygasło, oraz że jest uprawniona do zawarcia tej umowy. -----
Spółka KURKOWA 14 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie, posiada numer REGON: 021824727, numer NIP: 8971781286. -----
Marzena Mirkowska oświadcza, że Spółka KURKOWA 14 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie, nie utraciła podmiotowości prawnej, nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest w stanie likwidacji ani nie zostało wszczęte postępowanie układowe ani naprawcze. Spółka KURKOWA 14 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zwana jest w dalszej części umowy "**Deweloperem**";-----**
2., używający imienia ".....", syn, PESEL, ---
zamieszkały: -----
3., używająca imienia ".....", córka, PESEL, -----
zamieszkała: ; -----
adres do korespondencji ad 2) i ad 3):,, ulica
Stawający 2. i 3. – zwani są w dalszej części umowy "**Nabywcą**".-----

Tożsamość stawających ustaliła notariusz na podstawie dowodów osobistych serii i nr: ad 1) AUR605857, ad 2), ad 3) -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

1. Deweloper oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej, oznaczonej geodezyjnie jako **działka nr 2/3** (dwa łamane przez trzy), Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane, AM-23, o powierzchni 0,6719 ha (sześć tysięcy siedemset dziewiętnaście metrów kwadratowych), **położonej przy ulicy Kurkowej nr 14** (czternaście) **we Wrocławiu**, obręb 0005 - Plac Grunwaldzki, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą **WR1K/00093663/3** (dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt trzy łamane przez trzy). Działka nr 2/3, o której wyżej mowa, stanowi **NIERUCHOMOŚĆ**. -----
2. Dla Nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr VIII/142/11 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 14 kwietnia 2011 roku – w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Stanisława Dubois i Kurkowej we Wrocławiu, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 103, poz. 1647 z dnia 17 maja 2011 roku. Zgodnie z powołaną Uchwałą, Nieruchomość oznaczona została na rysunku planu symbolem 2MW-U, na której przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkania towarzyszące, obiekty usługowe, obiekty infrastruktury drogowej, skwery, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe oraz obiekty infrastruktury technicznej. W rejestrze gruntów Nieruchomość oznaczona jest symbolem Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane.-----
3. Deweloper zobowiązuje się zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie ("**PRZEDSIĘWZIĘCIE**"), polegające na wybudowaniu na Nieruchomości budynku wielorodzinnego o charakterze mieszkalno-usługowym o powierzchni użytkowej 10.128,65 m² (dziesięć tysięcy sto dwadzieścia osiem i sześćdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), 9 (dziewięciu) kondygnacjach, w którym znajdować się będzie 210 (dwieście dziesięć) lokali mieszkalnych i 10 (dziesięć) lokali usługowych oraz wielostanowiskowy parking podziemny z 220 (dwustu dwudziestoma) miejscami postojowymi, zaopatrzonego w następujące media: wodociąg i ścieki miejskie, ciepło miejskie, energia elektryczna oraz posiadającego dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Kurkowej ("**BUDYNEK**"), wraz z zagospodarowaniem terenu. -----
4. Opis standardu wykonania Budynku (specyfikacja techniczna) stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy. -----
5. Plan zagospodarowania Nieruchomości wraz z zaznaczeniem Budynku stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy. -----
6. Deweloper oświadcza, że na realizację Przedsięwzięcia została wydana przez Prezydenta miasta Wrocławia decyzja o pozwoleniu na budowę numer 3257/2012 z dnia 03.07.2012 roku, której ostateczność została potwierdzona Zaświadczeniem numer 12346/12 z dnia 27.11.2012 roku. Deweloper zobowiązuje się do zrealizowania Przedsięwzięcia zgodnie z wydaną decyzją. -----

§ 2.

PRZEDMIOT UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Strony oświadczają, że przedmiotem umowy objętej niniejszym aktem ("**UMOWA**"), będą ("**PRZEDMIOT UMOWY**"):-----
 - 1.1. Lokal mieszkalny ("**LOKAL**"), oznaczony numerem (symbolem) -----, usytuowany **w klatce** ---- na IV kondygnacji Budynku, o powierzchni użytkowej ----- m² (sześćdziesiąt jeden i siedemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), składający się z następujących pomieszczeń: -----
 - (a) pokój dzienny z kuchnią (o planowanej powierzchni użytkowej ----- m²),-----
 - (b) sypialnia I (o planowanej powierzchni użytkowej ----- m²), -----
 - (c) sypialnia II (o planowanej powierzchni użytkowej ----- m²), -----
 - (d) łazienka (o planowanej powierzchni użytkowej ----- m²), -----
 - (e) przedpokój (o planowanej powierzchni użytkowej ----- m²),-----
 - (f) garderoba (o planowanej powierzchni użytkowej ----- m²), -----

w stanie deweloperskim, szczegółowo określonym w **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy.-----

- 1.2. Udział w nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903, "**USTAWA O WŁASNOŚCI LOKALI**"), tj. udział we współwłasności Nieruchomości oraz tej części Budynku i urządzeń, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali ("**NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA**"), związane z własnością Lokalu i liczony zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali. -----
- W zakresie, w jakim niniejsza Umowa odnosi się do Lokalu i odpowiadającemu mu udziału w Nieruchomości Wspólnej, używane będzie pojęcie "**UMOWA DEWELOPERSKA**". -----
2. Plan Lokalu oraz rzut piętra trzeciego Budynku z zaznaczeniem Lokalu, określone są w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy. -----
3. Prospekt Informacyjny Przedsięwzięcia wraz z załącznikami, stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy. -----

§ 3.

ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Na podstawie niniejszej Umowy Deweloperskiej, Deweloper zobowiązuje się **do wybudowania Budynku**, opisanego w § 1 ust. 3, a następnie **do wyodrębnienia Lokalu**, opisanego w § 2 ust. 1.1 niniejszej Umowy **i przeniesienia** na Nabywcę w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego ("**UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ LOKALU**") w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z zastrzeżeniem służebności i ograniczeń, opisanych w § 14 ust. 2 do ust. 5 niniejszej Umowy, **prawa własności** tego Lokalu wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę i zobowiązuje się spełnić świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia opisanych wyżej praw – w wysokości, terminach i na warunkach, określonych w § 4 niniejszej Umowy. -----
2. Strony zgodnie oświadczają, że **Umowa Przenosząca Własność Lokalu, zostanie zawarta** w terminie pisemnie wyznaczonym przez Dewelopera, przy czym termin ten będzie przypadał w okresie do 90 (dziewięćdziesięciu) dni, liczonych od daty otrzymania przez Dewelopera zaświadczenia o samodzielności Lokalu, nie później jednak niż **do dnia 31.12.2014 roku** (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące czternastego roku), w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Dewelopera.-----
3. Nabywcy oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim i że nabycia dokonują z majątku wspólnego. --
4. Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Dewelopera o każdej zmianie stanu cywilnego lub małżeńskiego ustroju majątkowego, mającej miejsce w czasie obowiązywania Umowy. -----
5. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości hipoteką – w celu zabezpieczenia kredytu na finansowanie Przedsięwzięcia, pod warunkiem, że bank finansujący Przedsięwzięcie, wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu oraz przeniesienie własności na rzecz Nabywcy. Jednocześnie Nabywca wyraża zgodę na poinformowanie go o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu oraz przeniesienie własności na rzecz Nabywcy, zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 17 Ustawy, w dowolnym czasie do podpisania Umowy Przenoszącej Własność Lokalu. -----

§ 4.

CENA

1. Strony ustalają, że **całkowita cena brutto nabycia Lokalu wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej**, z zastrzeżeniem ust. 4, 7 i 8 niniejszego paragrafu, stanowi kwotę ----- **zł** (-----) i zawiera kwotę podatku VAT w wysokości określonej przepisami obowiązującymi począwszy od 1 stycznia 2011 roku, tj. wedle stawki 8 %. -----
2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi cenę, określoną w § 4 ust. 1, w następujących ratach: ---
- a) pierwszą ratę w wysokości **14 %** (czternaście procent) ceny brutto nabycia Lokalu, **tj. kwotę** ----- **w terminie 14** (czternastu) **dni od zawarcia niniejszej Umowy**, przy czym kwota 1.500,00 zł (jeden tysiąc pięćset złotych) została już wpłacona tytułem Kaucji;-----

- b) drugą ratę w wysokości **60 %** (sześćdziesiąt procent) ceny brutto nabycia Lokalu, **tj. kwotę**– w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia od Dewelopera o wykonaniu stanu surowego zamkniętego; -----
- c) trzecią ratę w wysokości **26 %** - **najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni przed zawarciem Umowy Przenoszącej Własność Lokalu.** -----
3. Wpłaty dokonywane będą przez Nabywcę na rachunek bankowy numer: **81 1020 5226 0000 6902 0435 9493**, prowadzony przez PKO BP SA. -----
4. W przypadku ewentualnych różnic pomiędzy powierzchnią Lokalu, określoną w niniejszej Umowie Deweloperskiej, a powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, Deweloper poinformuje Nabywcę na piśmie o rzeczywistej powierzchni, ustalonej na podstawie obmiaru powykonawczego i ostatecznej cenie, wyliczonej w oparciu o Cenę Jednostkową, zgodnie z § 4 ust. 5 poniżej, a Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy – na piśmie, w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia ww. informacji. Jeśli w tym terminie Nabywca nie odstąpi od Umowy, to jeżeli powierzchnia rzeczywista Lokalu będzie mniejsza, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wyliczoną w oparciu o Cenę Jednostkową Lokalu, wynikającą z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w § 2 ust. 1.1 Umowy Deweloperskiej, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego. Jeżeli powierzchnia rzeczywista Lokalu będzie większa, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty kwoty wyliczonej w oparciu o Cenę Jednostkową Lokalu, wynikającej z różnicy pomiędzy powierzchnią określoną w § 2 ust. 1.1 Umowy Deweloperskiej, a rzeczywistą powierzchnią określoną na podstawie obmiaru powykonawczego. Jeśli Nabywca nie odstąpi od Umowy, w każdym przypadku zmiany powierzchni Lokalu, Strony podpiszą aneks do niniejszej Umowy. -----
5. W przypadku konieczności rozliczenia różnic powierzchni Lokalu na podstawie § 4 ust. 4 powyżej, cena jednostkowa brutto każdego 1 (jednego) metra kwadratowego powyżej lub poniżej powierzchni określonej w § 2 ust. 1.1 Umowy Deweloperskiej, będzie równa kwocie ----- **zł** (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych i osiemdziesiąt sześć groszy) ("**Cena Jednostkowa**").-----
6. Powierzchnia użytkowa Lokalu jest określona zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997. Pomieszczenia, w tym te, w których znajdują się skośne ściany, mierzone są w obszarze, którego wysokość jest równa lub większa 1,90 m (jeden metr i dziewięćdziesiąt centymetrów). Obmiar wykonywany jest w stanie, w jakim Lokal powinien się znajdować w dniu odbioru. -----
7. W przypadku zmiany stawek podatku VAT, w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej Umowy, cena ulegnie stosownej zmianie, o czym Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę. W przypadku, gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zwiększenie ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera. -----
8. Na ostateczną cenę zakupu będą miały wpływ zmiany aranżacyjne, o których mowa w § 12, wprowadzone na wniosek Nabywcy i wyliczone z uwzględnieniem kosztów zmian aranżacyjnych oraz, w przypadku zmian aranżacyjnych powodujących zmianę powierzchni Lokalu, Ceny Jednostkowej Lokalu opisanej w § 4 ust. 5 Umowy. -----
9. Jeśli Nabywca odstąpi od Umowy w przypadkach, określonych w § 4 ust. 4 lub 7 powyżej, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do otrzymania zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości, w terminie 14 (czternastu) dni liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania pisemnych informacji / zawiadomienia od Dewelopera, to wówczas Nabywca będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie, wynikającej odpowiednio z (a) różnicy pomiędzy projektowaną a rzeczywistą powierzchnią Lokalu lub (b) zmiany stawki podatku VAT, w terminie 14 (czternastu) dni od zawarcia aneksu / otrzymania zawiadomienia. -----
10. Wpłaty dokonywane po terminach płatności, będą zaliczane w pierwszej kolejności na przysługujące Deweloperowi odsetki ustawowe, a w następnej kolejności na poczet należności głównej. -----
11. Wpłatę uważa się za dokonaną w dacie wpływu należności na rachunek bankowy Dewelopera. -----

12. Wszelkie wpłaty będą dokonywane na rachunek bankowy Dewelopera, wskazany w ust. 3 lub inny, wskazany pisemnie przez Dewelopera. -----

§ 5.

TERMINY I PROCEDURA ODBIORU

1. Deweloper oświadcza, że **prace budowlane zostały rozpoczęte w dniu 29.11.2012 roku** (dwudziestego dziewiątego listopada dwa tysiące dwunastego roku), a **zostaną zakończone do dnia 31.08.2014 roku** (trzydziestego pierwszego sierpnia dwa tysiące czternastego roku). -----
2. Deweloper zobowiązuje się wyznaczyć Nabywcy **termin do odbioru technicznego Przedmiotu Umowy do dnia 30.11.2014 roku**. Deweloper poinformuje Nabywcę pisemnie o terminie odbioru technicznego Przedmiotu Umowy, przy czym informacja o wyznaczonym terminie odbioru zostanie doręczona na piśmie przynajmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem. W dniu odbioru, Lokal będzie znajdował się w stanie zgodnym ze standardem wykończenia, określonym w § 2 ust. 1.1 niniejszej Umowy. Deweloper zapewni możliwość dokonania odbioru przy świetle dziennym. -----
3. Z przeprowadzonego odbioru technicznego sporządzony zostanie protokół odbioru technicznego, podpisany przez Nabywcę i Dewelopera, do którego Nabywca może zgłosić ewentualne wady Przedmiotu Umowy. -----
4. Deweloper jest zobowiązany, najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----
5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Przedmiotu Umowy. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----
6. Niezwłocznie po usunięciu uznanych wad Przedmiotu Umowy, Deweloper poinformuje o tym Nabywcę i wyznaczy termin odbioru po-usterkowego, przy czym informacja o wyznaczonym terminie odbioru po-usterkowego zostanie doręczona na piśmie przynajmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem. -----
7. Z przeprowadzonego odbioru po-usterkowego Przedmiotu Umowy, sporządzony zostanie protokół odbioru po-usterkowego Przedmiotu Umowy, podpisany przez Nabywcę i Dewelopera, w którym Strony potwierdzą usunięcie zgłoszonych i uznanych przez Dewelopera wad Przedmiotu Umowy. -----
8. **Ostateczny odbiór i wydanie Lokalu nastąpi**, z zastrzeżeniem, że Nabywca zapłaci całość ceny określonej w § 4 ust. 1 Umowy, **w dniu podpisania Umowy Przenoszącej Własność Lokalu**. W tym dniu Budynek, w którym znajduje się Lokal, będzie posiadał decyzję zezwalającą na użytkowanie. -----
9. Strony ustalają, iż odbioru ostatecznego nie wstrzymują usterki, które nie uniemożliwiają normalnego użytkowania Przedmiotu Umowy – tj. wykonania prac wykończeniowych. Brak odbioru technicznego nie wstrzymuje odbioru ostatecznego. -----
10. Deweloper oświadcza, iż zezwoli Nabywcy na dokonanie inspekcji Lokalu przed wydaniem decyzji zezwalającej na użytkowanie, w celu dokonania niezbędnych pomiarów i innych czynności przygotowawczych, związanych z pracami adaptacyjnymi. Nabywca zobowiązuje się przy tym, iż nie będzie wprowadzał żadnych zmian w Lokalu, polegających w szczególności na zmianie rozkładu pomieszczeń, instalacji, ścianek działowych – przed uzyskaniem przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie Budynku, w którym znajduje się Lokal. -----
11. W przypadku zalegania przez Nabywcę w wyznaczonym przez Dewelopera dniu odbioru ostatecznego Przedmiotu Umowy z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Dewelopera z tytułu niniejszej Umowy, Deweloper nie ma obowiązku wydania Przedmiotu Umowy. Po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, Deweloper poinformuje Nabywcę pisemnie o terminie odbioru ostatecznego Przedmiotu Umowy, przy czym informacja o wyznaczonym terminie odbioru zostanie doręczona na piśmie przynajmniej z siedmiodniowym wyprzedzeniem. -----

§ 6.

ZAWARCIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ LOKALU

1. Deweloper zobowiązuje się poinformować Nabywcę o terminie podpisania Umowy Przenoszącej Własność Lokalu oraz ostatecznego odbioru i wydania Lokalu, nie później niż na 7 (siedem) dni przed planowanym podpisaniem umowy i wydaniem Lokalu. Ustala się, iż drobne usterki nieuniemożliwiające korzystanie z Lokalu, które Deweloper zobowiązał się usunąć w oświadczeniu o uznaniu wad, o którym mowa w § 5 ust. 4, nie stanowią uprawnienia do powstrzymania się przez Nabywcę z zawarciem Umowy Przenoszącej Własność Lokalu. -----
2. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności Przedmiotu Umowy, w tym opłaty notarialne oraz opłaty za wpis do ksiąg wieczystych, obciążają Nabywcę. -----

§ 7.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Deweloper może odstąpić od Umowy Deweloperskiej, w terminie do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Lokalu, zachowując pisemną formę oświadczenia, w przypadku, gdy: -----
 - (a) Nabywca opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat, wymienionych w § 4 ust. 2 lub nie zapłaci jej w pełnej wysokości, przy czym Deweloper przed odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej wyznaczy Nabywcy dodatkowy 30-dniowy (trzydziestodniowy) termin do uregulowania należności; -----
 - (b) Nabywca nie stawi się na termin odbioru ostatecznego Lokalu lub termin zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Lokalu, wyznaczone przez Dewelopera albo bezzasadnie odmówi odbioru lub zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej do odbioru Lokalu w odstępie przynajmniej 60 (sześćdziesięciu) dni. ----
2. Prawo odstąpienia nie może być wykonane przez Dewelopera, jeżeli opóźnienie Nabywcy było wynikiem siły wyższej. Pod pojęciem siły wyższej Strony rozumieją nieprzewidziane zdarzenie zewnętrzne, które jest całkowicie niezależne od Stron niniejszej Umowy i które uniemożliwi wykonanie zobowiązań Stron niniejszej Umowy, w szczególności: wojnę, akty terroryzmu, powódź, huragan, trzęsienie ziemi oraz klęski żywiołowe. -----
3. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia: --
 - (a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011, Nr 232, poz. 1377, dalej "USTAWA"); -----
 - (b) jeżeli informacje, zawarte w niniejszej Umowie, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy; -----
 - (c) jeżeli Deweloper nie doręczył prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; -----
 - (d) jeżeli informacje, zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy; -----
 - (e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do Ustawy. -----
4. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, jeżeli pomimo zapłacenia przez Nabywcę w terminie całości ceny, określonej w § 4 ust. 1 Umowy, Deweloper nie stawi się na wyznaczony przez siebie termin odbioru ostatecznego lub nie wyda Lokalu w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Lokalu. Przed skorzystaniem z prawa odstąpienia, Nabywca jest zobowiązany wezwać Dewelopera odpowiednio do wyznaczenia terminu odbioru lub wydania Przedmiotu Umowy i wyznaczyć mu w tym celu dodatkowy termin 30 (trzydziestu) dni. Jeśli Deweloper w tym terminie nie wyznaczy terminu odbioru ostatecznego lub nie dokona odbioru ostatecznego i wydania Przedmiotu Umowy, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie kolejnych 30 (trzydziestu) dni. -----
5. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy bez jakichkolwiek roszczeń – w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia jej zawarcia – w przypadku niezyskania kredytu bankowego,

przeznaczonego na sfinansowanie zakupu przedmiotu niniejszej Umowy – za zapłatą odstępnego w kwocie 500,00 zł (pięciuset złotych), o ile przedstawi Deweloperowi kopie oświadczeń o odmowie udzielenia kredytu przynajmniej z trzech banków. -----

6. Nabywca jest ponadto uprawniony do odstąpienia od Umowy – w przypadku nie zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Lokalu w terminie wskazanym w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, po uprzednim bezskutecznym upływie dodatkowego 90-dniowego (dziewięćdziesięciodniowego) terminu wyznaczonego Deweloperowi na zawarcie Umowy Przenoszącej Własność Lokalu. -----
7. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze Stron, Deweloper dokona zwrotu wpłat dokonanych przez Nabywcę, z zastrzeżeniem § 9, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej i podania przez Nabywcę numeru rachunku, na który należy dokonać przelewu. W przypadku zawarcia przez Nabywcę umowy o przelew wierzytelności z Bankiem kredytującym, o której Deweloper został zawiadomiony, zwrot środków nastąpi w ciągu 7 (siedmiu) dni od uzyskania pisemnej informacji z Banku o sposobie rozliczenia dokonanych wpłat. -----
8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, złożone w formie pisemnej, z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
9. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera na podstawie niniejszego § 7, Nabywca zobowiązany jest wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy i wezwania do doręczenia takiej zgody. ---

§ 8.

ODSETKI

W przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu Umowy Przenoszącej Własność Lokalu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od ceny netto, określonej w § 4 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia. -----

§ 9.

ZADATEK

Strony ustalają, że część pierwszej raty, określonej w § 4 ust. 2 pkt (a) – w wysokości 3 % (trzy procent) ceny brutto nabycia Lokalu, stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 Kodeksu Cywilnego, z tym zastrzeżeniem, że Strony zastrzegają sobie prawo do zadatku wyłącznie w następujących przypadkach: -----

- a) Deweloper może zatrzymać kwotę odpowiedniego zadatku w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej w przypadkach, o których mowa w § 7 ust. 1 (b); -----
- b) Nabywca może żądać od Dewelopera podwójnej kwoty odpowiedniego zadatku w razie odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadkach, określonych w § 7 ust. 4 i ust. 6. -----

§ 10.

UPRAWNIENIA INFORMACYJNE NABYWCY

1. Nabywca ma prawo do otrzymywania od Dewelopera informacji na temat stanu zaawansowania prac budowlanych Przedsięwzięcia.-----
2. Nabywca ma prawo do 3 (trzech) wizyt na terenie budowy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera, jednak nie wcześniej niż po zakończeniu tzw. stanu surowego zamkniętego obiektu; do tego czasu, ma prawo wglądu do dokumentacji zdjęciowej, sporządzanej przez Dewelopera z bieżącego postępu prac. ----
3. Nabywca ma prawo domagać się od Dewelopera bieżących informacji, dotyczących stanu prawnego inwestycji, tj. aktualnego odpisu księgi wieczystej. -----

§ 11.

RĘKOJMIA

1. Nabywcy przysługują względem Dewelopera uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne Lokalu – na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym. -----
2. Deweloper nie będzie odpowiedzialny z tytułu rękojmi, jeżeli przyczyną zgłoszonych wad lub usterek, będzie nieprawidłowa eksploatacja Lokalu lub części wspólnych, polegająca w szczególności na zniszczeniu lub uszkodzeniu elementów Lokalu lub Nieruchomości Wspólnej. -----

§ 12.

ZASADY UZGADNIANIA ZMIAN ARANŻACYJNYCH

1. Nabywca ma prawo do zamówienia zmian aranżacji Lokalu w następującym trybie: -----
 - (a) Nabywca ma prawo **zgłosić Deweloperowi potrzebę przeprowadzenia zmian aranżacji Lokalu** na piśmie – najpóźniej **do dnia 30.05.2014 roku** (trzydziestego maja dwa tysiące czternastego roku), przy czym w zależności od rodzaju zmian, Nabywca jest obowiązany opisać i/lub przedstawić graficznie proponowane zmiany aranżacji; -----
 - (b) zmiany zaproponowane przez Nabywcę nie mogą stanowić zmian istotnych w rozumieniu art. 36a ustawy Prawo budowlane; -----
 - (c) Deweloper zweryfikuje zmiany aranżacji, zaproponowane przez Nabywcę, pod względem zgodności ze sztuką i przepisami techniczno-budowlanymi – w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia mu zgłoszenia wraz z niezbędnym opisem i/lub projektem graficznym; jeśli zmiany zaproponowane przez Nabywcę, zostaną w całości lub części zaakceptowane przez Dewelopera, Deweloper przedstawi Nabywcy na piśmie zakres zaakceptowanych zmian oraz rozliczenie ceny Lokalu, wskazanej w § 4 ust. 1, uwzględniające koszty zmian aranżacji oraz, w razie zmian aranżacji powodujących zmianę powierzchni Lokalu, Cenę Jednostkową, wskazaną w § 4 ust. 5; -----
 - (d) w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia Nabywcy zakresu zmian aranżacji Lokalu, zaakceptowanych przez Dewelopera oraz rozliczenia ceny, Nabywca akceptuje rozliczenie przedstawione przez Dewelopera. W przypadku braku akceptacji przez Nabywcę w ww. terminie rozliczenia przedstawionego przez Dewelopera, przyjmuje się, że Nabywca odstąpił od zamiaru dokonania zmian aranżacji Lokalu. -----
2. W przypadku zaakceptowania przez Nabywcę rozliczenia ceny Lokalu, Strony zobowiązują się zawrzeć aneks do niniejszej Umowy, na mocy którego Nabywca zobowiąże się do zapłacenia wynagrodzenia za uzgodnione zmiany aranżacji Lokalu, a Deweloper zobowiąże się je wykonać. Aneks będzie wskazywał w szczególności: -----
 - (a) specyfikację uzgodnionych zmian aranżacji Lokalu, w tym wykonania robót dodatkowych lub zamiennych bądź zaniechania wykonania części robót; -----
 - (b) rozliczenie ceny Lokalu, uwzględniające koszty zmian aranżacji według stawek obowiązujących u Dewelopera oraz, w razie zmian aranżacji powodujących zmianę powierzchni Lokalu, Cenę Jednostkową, wskazaną w § 4 ust. 5; -----
 - (c) określenie czasu niezbędnego do wykonania zmian aranżacji Lokalu, ze wskazaniem przesunięcia terminu zakończenia robót i wyznaczenia terminu odbioru technicznego, jeśli uzgodnione zmiany aranżacji Lokalu spowodują potrzebę przedłużenia tych terminów. -----
3. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, iż stan zaawansowania prac w budynku, uniemożliwia bezkosztowe przeprowadzenie zmian aranżacyjnych w Lokalu. -----

§ 13.

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, że w pierwszej umowie sprzedaży lokalu w ramach Przedsięwzięcia, zarząd Nieruchomością Wspólną zostanie powierzony zarządcy w trybie art. 18 Ustawy o własności lokali na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. -----

§ 14.

USTALENIA DODATKOWE

1. Nabywcy znany jest fakt i go akceptuje, iż Budynek będzie posadowiony na działce gruntu numer 2/3 (dwa łamane przez trzy), AM-23, o powierzchni 0,6719 ha (sześć tysięcy siedemset dziewiętnaście metrów kwadratowych), położonej przy ulicy Kurkowej nr 14 (czternaście), z obrębu numer 0005 - Plac Grunwaldzki, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00093663/3 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt trzy łamane przez trzy).-----
2. Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Dewelopera podziału do korzystania (*quoad usum*) Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób, że właściciele wybranych lokali, korzystać będą bezterminowo, na zasadach wyłączności, bezpłatnie, z ogródków bądź tarasów znajdujących się przed ich lokalami. -----
3. Nabywca wyraża zgodę i akceptuje fakt, iż Nieruchomość będzie obciążona służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów, a także na rzecz działek nr 2/1 (dwa łamane przez jeden), AM-23, o powierzchni 0,2704 ha (dwa tysiące siedemset cztery metry kwadratowe), położonej przy ulicy S. Dubois nr 41 (czterdzieści jeden) we Wrocławiu i nr 2/2 (dwa łamane przez dwa), AM-23, o powierzchni 0,0366 ha (trzysta sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), które to działki zostały odłączone z księgi wieczystej WR1K/00093663/3 – i dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, Wydział Ksiąg Wieczystych, założył księgę wieczystą WR1K/00315007/0. -----
4. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne i na czas nieokreślony – umieszczenie reklamy Dewelopera na terenie Nieruchomości Wspólnej, w miejscu nieutrudniającym korzystania z Nieruchomości Wspólnej lub Lokali, poprzez ustanowienie na rzecz Dewelopera nieodpłatnego i na czas nieokreślony prawa użytkowania na Nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się powtórzyć powyższą zgodę w Umowie Przenoszącej Własność Lokalu. Konkretnie miejsce usytuowania reklamy zostanie wskazane w Umowie Przenoszącej Własność Lokalu. -----
5. Nabywca oświadcza, iż wyraża nieodwołalnie zgodę na umieszczenie na elewacji Budynku reklam lokali usługowych, znajdujących się w Budynku, wraz z prawem do konserwacji. Projekt identyfikacji wizualnej zostanie opracowany w formie graficznej lub opisowej i będzie stanowił załącznik do Umowy Przenoszącej Własność Lokalu lub umowy o powierzenie zarządu, zawartej zgodnie z § 13 powyżej. -----
6. Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na zbycie przez Dewelopera odpowiednich urządzeń, służących do dostawy mediów, w szczególności odpowiednich fragmentów przyłączy i/lub urządzeń kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych, telefonicznych i informatycznych – przedsiębiorstwom, dostarczającym media. -----
7. Nabywca oświadcza, że odebrał Prospekt Informacyjny wraz załącznikami, zapoznał się z lokalizacją Inwestycji, sposobem zagospodarowania działki, projektem Lokalu, założeniami funkcjonalno-użytkowymi pomieszczeń Lokalu oraz jego otoczenia, Prospektem Informacyjnym wraz z załącznikami – i nie wnosi żadnych uwag. Nabywca oświadcza, iż Deweloper umożliwił Nabywcy zapoznanie się w lokalu Dewelopera z poniższymi dokumentami: -----
 - (a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; -----
 - (b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego; -----
 - (c) kopią pozwolenia na budowę; -----
 - (d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie 2 (dwa) lata, a w przypadku realizacji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej; -----
 - (e) projektem architektoniczno-budowlanym. -----
8. Wszelką korespondencję pomiędzy Stronami w sprawie realizacji niniejszej Umowy, należy przysyłać na adres: -----
 - Deweloper: **jak w komparycji Aktu**; -----
 - Nabywca..... ,

9. Nabywca zobowiązuje się do pisemnego zawiadomienia Dewelopera o zmianie adresu, wskazanego w pkt 8. -----
10. Deweloper zobowiązuje się do wystawienia Nabywcy faktur VAT z tytułu zawarcia niniejszej Umowy – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpływu środków na konto Dewelopera. Faktura zostanie wysłana pocztą na adres Nabywcy. -----
11. Oprócz wysyłania korespondencji drogą pocztową, Deweloper uprawniony jest także do wysyłania pism na wskazany adres poczty elektronicznej Nabywcy (e-mail):@..... .pl, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę. -----

§ 15.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej Umowie, stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa. -----
2. Załączniki stanowią integralną część Umowy. -----
3. Ewentualne zmiany niniejszej Umowy wymagają formy aktu notarialnego, z wyjątkiem zmiany numeru konta bankowego Dewelopera dotyczącego wpłat, o których mowa w § 4 tego aktu. Sądem miejscowo właściwym do rozpatrywania sporów, związanych z realizacją niniejszej Umowy, jest właściwy sąd powszechny. -----
4. Umowa została uzgodniona indywidualnie z Nabywcą po przeprowadzeniu negocjacji; Nabywca zapoznał się szczegółowo z wszystkimi postanowieniami niniejszej Umowy, a w szczególności z § 4 i oświadcza, że są one dla niego zrozumiałe i w pełni je akceptuje. -----
5. Koszty wynagrodzenia notariusza, związane z zawarciem Umowy, w tym za sporządzenie wypisów aktu notarialnego, wydawanych przy zawarciu Umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, związane z wpisem do księgi wieczystej wniosków zawartych w Umowie, obciążają obie Strony po połowie. -----
6. Niniejsza Umowa nie podlega regulacji art. 4 Ustawy, tj. obowiązkowi zapewnienia Nabywcy środków ochrony takich jak mieszkaniowy rachunek powierniczy, gwarancja ubezpieczeniowa lub gwarancja bankowa, z uwagi na fakt, iż rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia, miało miejsce przed dniem wejścia w życie Ustawy, tj. przed dniem 29 kwietnia 2012 r. -----

§ 16.

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

Na podstawie Umowy Deweloperskiej, strony wnoszą o wpis w dziale III księgi wieczystej numer **WR1K/00093663/3** (dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt trzy łamane przez trzy), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, Wydział Ksiąg Wieczystych, roszczenia o **wybudowanie Budynku**, opisanego w § 1 pkt 3, a następnie **wyodrębnienie lokalu mieszkalnego**, opisanego w § 2 pkt 1.1 tej Umowy – **i przeniesienie** na Nabywcę w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z zastrzeżeniem ograniczeń i służebności, opisanych w § 14 ust. 2 do ust. 5 niniejszej Umowy – **prawa własności** tego Lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, w terminie do dnia **31 grudnia 2014 roku, na rzecz małżonków**, syna, /PESEL, / **oraz**, córki, /PESEL

* * *

Koszty niniejszego aktu ponoszą Strony po połowie.-----

Pobrano: -----

- a) wynagrodzenie notariusza – na podstawie § 6 pkt 15a) i § 16 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w spr. maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2004 roku Nr 148, poz. 1564, z późn. zmian.) ,00 zł
- b) podatek od towarów i usług (VAT) – na podstawie art. 146a) Ustawy z dnia 11 marca 2004 r.

o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054, z późn. zmian.), tj. 23 % od kwoty wskazanej w pkt a) zł
c) opłatę sądową – na podstawie art. 43 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2010 roku Nr 90, poz. 594, z późn. zmian.)	150,00 zł
	<u>RAZEM:</u> zł

słownie:
 Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano – albowiem czynność, objęta niniejszą umową, nie
 podlega dyspozycji przepisów ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych,
 z późn. zm.

– Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano –

Oryginał tego aktu własnoręcznie podpisali: stawający i notariusz

Repertorium A nr /2014

Kancelaria Notarialna we Wrocławiu, pl. Powstańców Śląskich nr 1/4

Wypis ten wydano

Za 3 wypisy tego aktu (z § 12 taksy notarialnej),

pobrano łącznie kwotę 243,54 zł (198,00 zł + 45,54 zł VAT 23 %).

Wrocław, dnia dwudziestego piątego marca dwa tysiące czternastego roku
 (25.03.2014 r.)