

AKT NOTARIALNY

Dnia stawili się:-----

Stawający ad. 1 oświadcza, że działa w niniejszym akcie wyłącznie w imieniu spółki pod firmą **BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych, ulica Jaworowa 21**, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000740909**, jako pełnomocnik w/w spółki, na podstawie pełnomocnictwa notarialnego sporządzonego w tutejszej kancelarii dnia 9 kwietnia 2024 roku za Rep. A numer 3477/2024 przed emerytowanym notariuszem Marią Kochan – Kopczyńską zastępująca notariusza Szymona Skwara, z którego wynika jej umocowanie do działania w niniejszym akcie, zapewnia, że pełnomocnictwo do dnia dzisiejszego nie wygasło, nie zostało zmienione, a którego wypis został przesłany do Sądu, wraz z aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej kancelarii dnia 23 kwietnia 2024 roku Rep. A numer 3997/2024, spółka posiada numer REGON 380848193, NIP 6351848262. -----

- zwanej dalej Deweloperem lub stroną Zbywającą,-----

.....

- zwani dalej Nabywcą lub stroną Nabywającą,-----

Stawający ad. 2 i 3 oświadczają, że nie prowadzą działalności gospodarczej, ani nie są zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług.-----

Tożsamość stawających oraz numery PESEL notariusz stwierdziła na podstawie dowodów osobistych o numerach powołanych przy nazwiskach.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.1. Stawający do aktu oświadczają, że:-----

1. niniejszą umowę zawierają w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), zwanej dalej Ustawą,-----

2. proces rozpoczęcia sprzedaży tj. podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w niniejszym akcie oraz gotowości do zawierania z nabywcami umów deweloperskich rozpoczął się dnia 14 lutego 2024 roku. -----

§ 1.2. Stawający ad. 1. działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza, że Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 6 ust 1 pkt. 1. cytowanej ustawy.-----

§ 1.3. Stawający ad. 1. działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza, że Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, o którym mowa w Ustawie w sposób określony w art. 49 powołanej ustawy, że podstawą wyliczenia wysokości składek na ten fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w [art. 8](#), Ustawy, że wysokość stawki procentowej w drodze rozporządzenia określił minister właściwy do spraw

budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji Konsumentów, że składka przekazywana na Fundusz nie podlega zwrotowi, że środki zgromadzone na tym funduszu przeznacza się między innymi na zwrot wpłat nabywców dokonywanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadku odstąpienia przez Nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1pkt. 1-11 Ustawy i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków w terminie o którym mowa art.44 ust. 3 Ustawy,-----

W związku z tym, że Deweloper zapewnia Nabywcy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% zgodnie z art. 49 ust. 7 pkt 1 Ustawy.-----

§ 1.4. Stawający ad. 1. działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza, że z Nabywcą *nie została/ została zawarta dnia.... Bez obowiązku zapłaty opłaty rezerwacyjnej* zawarta umowa rezerwacyjna o której mowa w rozdziale 5 Ustawy. -----

§ 1.5. Stawający ad. 1. działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka:-----

1. jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt.1. ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177).-----

2. istnieje, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, ani restrukturyzacji, nie toczy się wobec niej postępowanie układowe, do zawarcia niniejszego aktu stosownie do Umowy Spółki wymagana jest uchwała Zgromadzenia Wspólników i niniejszym przedkłada do aktu Uchwałę numer 02_11 z dnia 23 listopada 2023 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w/w spółki zezwalająca na zawarcie niniejszego aktu i zapewnia, że uchwała ta do dnia dzisiejszego nie została zmieniona, uchylona i w dalszym ciągu obowiązuje.-----

§ 1.6. zwani dalej Nabywcą oświadczają, że:-----

1. niniejszą umowę zawierają w celu niezwiązanym bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą lub zawodową, a zatem jest nabywcą w rozumieniu art. 5.pkt.5 Ustawy,-----

2. przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego otrzymali od spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych treść prospektu informacyjnego wraz z załącznikami (w tym wzorem umowy deweloperskiej) z wyraźnie zaznaczonymi zmianami, które nastąpiły pomiędzy doręczeniem Nabywcy wzoru prospektu informacyjnego wraz z załącznikami (w tym wzorem umowy deweloperskiej), a podpisaniem niniejszego aktu notarialnego. --

§ 1.7. Nabywca niniejszym wyraża zgodę na włączenie zmian, o których mowa w § 1.6. powyżej do treści niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 2.1. Stawający ad. 1. działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza, że:-----

1. reprezentowana spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Żorach, gmina Żory M., obręb Żory, województwo śląskie, w skład której wchodzi działki gruntu numer **3232/21, 3234/7** o powierzchni 0,2244 ha, zapisanej w księdze wieczystej numer **GL1X/00029034/6**, zwanej dalej Nieruchomością - nabytej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2023 roku Rep A numer 4980/2023 dla której księgę wieczystą prowadzi Sąd Rejonowy w Żorach,-----

2. Nieruchomość wolna jest od obciążeń, roszczeń i praw wobec osób trzecich, za wyjątkiem : ---
a. służebności przesyłu na rzecz Telekomunikacji Polskiej SA, z treścią której nabywca się zapoznał, -----

b. służebności gruntowych wpisanych w dziale III w/w księgi wieczystej, z treścią której nabywca się zapoznał, a które są niewykonywane po w/w działkach od ponad 10 lat, -----

c. roszczeń osób trzecich wynikających z zawartych w tutejszej kancelarii umów deweloperskich, które nie dotyczą lokalu będącego przedmiotem niniejszego aktu, -----

- **w szczególności** nie są przedmiotem zabezpieczenia żadnych wierzytelności, w związku z powyższym nie jest wymagana zgoda banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, o której mowa w art. 22 ust. 1 pkt 17 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2019 rok, poz. 1805), nie jest przedmiotem toczącego się postępowania sądowego, innego niż dotyczącego wpisu roszczeń wynikających z zawartych w tutejszej kancelarii umów deweloperskich, nie jest przedmiotem toczącego się postępowania egzekucyjnego ani administracyjnego, nie jest przedmiotem dzierżawy, prawa odkupu, prawa pierwokupu, nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomością, nie jest obciążona należnościami, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, zbycie nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli spółki, wolna jest od wad prawnych w rozumieniu art. 556 KC, w stosunku do niej nie została wydana decyzja odpowiedniego organu podatkowego, ustalająca zobowiązanie podatkowe, która skutkowałaby powstaniem hipoteki przymusowej w trybie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tj. Dz.U. z dnia 25 kwietnia 2019 roku, poz. 900), a wszystkie zobowiązania publicznoprawne, w tym podatkowe, związane z przedmiotem umowy zostały uregulowane.-----

3. w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką, Deweloper przedłoży: -----

- zobowiązanie banku lub innego wierzyciela hipotecznego, na rzecz którego wpisana będzie w dziale IV w/w ksiąg wieczystych hipoteka - że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), wierzyciel wyda zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę - zobowiązanie to będzie stanowiło załącznik do umowy deweloperskiej. Dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o którym mowa powyżej, może być również kopia poświadczona przez notariusza. W przypadku niespełnienia przez Dewelopera obowiązku posiadania zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, na zasadach określonych w art. 43 ust. 1-6 ustawy.-----

- a do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na Nabywcę, po wpłacie przez nabywcę pełnej ceny - zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 3 tego aktu i przeniesienie jego własności. -----

§ 2.2. Stawający ad. 1. działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza, że: -----

1. w ramach prowadzonej przez reprezentowaną spółkę działalności gospodarczej, zgodnie z **projektem budowlanym** i w oparciu o **Decyzję** numer 271/23 z dnia 24 października 2023 roku Prezydenta Miasta Żory oraz decyzją przenoszącą nr UA-RA.6746.58.2023 z dnia 7 grudnia 2023 roku, obie ostateczne i prawomocne zatwierdzające projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego wraz z murem oporowym na nieruchomości w skład której wchodzi działki gruntu **3232/21, 3234/7** zwanej dalej Nieruchomością - w/w spółka zrealizuje **przedsięwzięcie deweloperskie** - przy czym roboty budowlane rozpoczęła w **miesiącu grudniu 2023 roku** a zakończy w **terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku**, polegające na **wybudowaniu w Żorach**, przy ulicy Promiennej: -----

- jednego **budynku mieszkalnego**, o numerze budowlanym A, wielorodzinnego, jednoklatkowego, murowanego, w technologii tradycyjnej, mieszanej, zawierającego - 6 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnację podziemne, do którego zostaną doprowadzone media : energia elektryczna, woda, kanalizacja deszczowa i sanitarna, gazowa, który będzie zawierał 54 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej wraz z przynależnymi do nich jako części składowe komórkami lokatorskimi 2.579,66 m² (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt dziewięć i sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), w którym to budynku, na jego podziemnej kondygnacji -1 znajdować się będzie część konstrukcyjna budynku, użytkowana jako garaż, wielostanowiskowy, nie stanowiący samodzielnego lokalu, zawierający 39 miejsc postojowych, a na jego kondygnacji podziemnej -2,

znajdować się będzie część konstrukcyjna budynku, użytkowana jako garaż podziemny, wielostanowiskowy, nie stanowiący samodzielnego lokalu, zawierający 38 miejsc postojowych-----

- przy czym przez powierzchnię użytkową budynku rozumie się łączne pole powierzchni użytkowej lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali w rozumieniu § 20 ust. 2 pkt g. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym z dnia 15 lutego 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 312), -----

2. w budynku oznaczonym numerem budowlanym **A**, usytuowany będzie lokal mieszkalny oznaczony numerembędący przedmiotem niniejszej umowy, szczegółowo opisany w § 3 tego aktu,

3. Nieruchomość na której posadowiony będzie budynek posiada bezpośredni, swobodny dostęp do drogi publicznej ulicy Promiennej, -----

4. dla budynku mieszkalnego, który zostanie wybudowany na Nieruchomości przewidziano 81 miejsc postojowych: 4 miejsca postojowe zewnętrzne dla osób niepełnosprawnych oraz 77 miejsc postojowych zlokalizowanych na kondygnacji -1 i na kondygnacji -2 (kondygnacje podziemne stanowiące część konstrukcyjną użytkowana jako garaż wielostanowiskowy), -----

5. działki gruntu numer 3232/21, 3234/7:-----

a. położone są w Żorach, jednostce ewidencyjnej Żory, obręb Żory, powiat Żory, województwo śląskie, w ewidencji gruntów sklasyfikowane są jest jako „tereny mieszkaniowe” oznaczone symbolem „B”, oznaczenie Nieruchomości w dziale I-O ksiąg wieczystych jest zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów, na dowód czego okazuje wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy, oba sporządzone przez Prezydenta Miasta Żory, wg. stanu na dzień z dnia 30 marca 2023 roku, zaopatrzone w klauzulę, że niniejszy dokument służy za podstawę wpisu do księgi wieczystej, --

b. zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się na terenie oznaczonym symbolem MW co oznacza zabudowę wielorodzinną -----

c. Rada Miasta Żory nie podjęła uchwał w sprawie obszarów zdegradowanych i rewitalizacji zgodnie z art. 8 ustawy o rewitalizacji, w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji zgodnie z art. 14 ustawy o rewitalizacji, o wyznaczeniu specjalnej strefy rewitalizacji zgodnie z art. 25 ustawy o rewitalizacji i nie ustanowiono na rzecz gminy prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji zgodnie z art. 11 ust. 5 ustawy o rewitalizacji oraz art. 109 ust. 1 pkt 4a, 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.-----

§ 3. Lokal mieszkalny oznaczony numerem, o którym mowa w § 2.2 tego aktu, do którego przylegać będzie balkon / taras dostępny wyłącznie dla właściciela tego lokalu zaznaczony na załączniku numer 1 do prospektu, zwany dalej **Lokalem**: -----

1. usytuowany będzie na piętrze (..... kondygnacji) w budynku oznaczonym w numerem budowlanym oznaczony literą **A**, położonym w **Żorach, przy ulicy Promiennej**, a którego usytuowanie okien wskazane jest w prospekcie, składał się będzie z: -----

- o łącznej powierzchni użytkowej m², przy czym powierzchnia i układ pomieszczeń, został wskazany w załączniku do prospektu, wyliczonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 1609 z późn.zm) z uwzględnieniem treści normy PN-ISO 9836:2015-12 i którego sposób pomiaru został wskazany w prospekcie informacyjnym, do Lokalu będzie przynależeć, jako jego część składowa pomieszczenie przynależne w postaci komórki lokatorskiej oznaczonej numerem o powierzchni użytkowej m², czyli o łącznej powierzchni użytkowej m², a rzut Lokalu i komórki lokatorskiej z zaznaczeniem kondygnacji, na której lokal i komórka lokatorska będą się znajdowały stanowi załącznik do prospektu informacyjnego, który to prospekt stanowi załącznik numer 1 do niniejszego aktu,

2. standard wykończenia Lokalu: deweloperski, szczegółowo opisany w załączniku do prospektu, który to prospekt stanowi załącznik numer 1 do niniejszego aktu,-----

3. prawem związanym z Lokalem będzie udział w **Nieruchomości Wspólnej** odpowiadający – zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U z 2019 roku poz. 737 z późniejszymi zmianami), stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, w skład której wchodzi:-----

a. nieruchomość w skład której wchodzi działki gruntu numer 3232/21, 3234/7 o powierzchni 0,2244ha, zapisane w księdze wieczystej numer GL1X/00029034/6 ,-----

b. części wspólne budynku posadowione na niej, a także inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności pokrycia dachowe, korytarze, -----

c. miejsca postojowe do których korzystania uprawnieni będą wyłącznie niektórzy nabywcy lokali znajdujących się w budynku w ramach zawartej umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej.-----

§ 4.1. Stawający ad. 1. działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych **zobowiązuje** reprezentowaną spółkę do: -----

1. **wybudowania** na Nieruchomości w terminie do dnia **31 grudnia 2025** roku - budynku mieszkalnego wielorodzinnego opisanego w numer § 2.2 tego aktu, w sposób określony w projekcie budowlanym i pozwoleniu na budowę,-----

2. zawarcia wspólnie z Nabywcą - w formie aktu notarialnego umowy **ustanowienia** w budynku o numerze budowlanym **A** odrębnej własności **lokalu mieszkalnego numer** opisanego § 3 tego aktu i **przeniesienia** na rzecz Nabywcy, w stanie wolnym od hipotek oraz innych obciążeń (za wyjątkiem tych o których mowa w niniejszej umowie), **w terminie do dnia 31 marca 2026 roku:** ---

a. prawa własności wyodrębnionego **Lokalu** wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, po zakończeniu budowy, przez co rozumie się wydanie pozwolenia na jego użytkowanie, -----

3. **wydania w posiadanie** nabywcy Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w terminie do **dnia 31 marca 2026 roku**, co zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym,-----

- a Nabywca tj. **zobowiązują się solidarnie do zawarcia umowy** ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienia, na warunkach określonych w niniejszym akcie, a w szczególności do **zapłaty** spółce pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych **ceny** określonej w § 5 tego aktu, za spełnienie powyższych świadczeń oraz do **odbioru** Lokalu, i oświadczają, że *stan cywilny* -----

§ 4.2. Strony umowy zgodnie ustalają, że:-----

1. spółka pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych zawiadomi Nabywcę o **odbiorze Lokalu**, w formie pisemnej lub drogą elektroniczną na adres e-mail:,-----
Zawiadomienie Nabywcy o odbiorze lokalu, wskazujące termin jego odbioru, nastąpi co najmniej 7 (siedem) dni przed terminem odbioru Lokalu, -----

2. odbiór Lokalu (przez co rozumie się wydanie w posiadanie) będzie miał miejsce nie wcześniej niż na miesiąc przed terminem aktu notarialnego o którym mowa w § 4.1. pkt 4. co zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, -----

3. podłączenie mediów (tj. energii elektrycznej, wody, gaz, kanalizacji sanitarnej, deszczowej) w zakresie w jakim jest to niezbędne do zawarcia przez Nabywcę umów z właściwymi dostawcami mediów, nastąpi do **dnia 31 marca 2026 roku**,-----

4. w wyniku prowadzenia robót mokrych w różnych porach roku, rzeczywista wilgotność tynków i podłoży nie będzie przeszkodą w odbiorze Lokalu oraz podpisaniu umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienia, -----

5. z chwilą sporządzenia protokołu odbioru, niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na Nabywcę. Spółka pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych nie odpowiada za wady fizyczne rzeczy, które powstały po chwili protokolarnego odbioru rzeczy, chyba że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy,-----

6. w okresie od chwili podpisania protokołu odbioru do chwili przejścia na Nabywcę prawa własności w/w lokalu, Nabywca nie będzie dokonywał w nabywanej nieruchomości, o której mowa w niniejszym akcie, jakichkolwiek zmian lub modyfikacji bez pisemnej zgody spółki BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych.-----

§ 4.3. Strony umowy zgodnie oświadczają, że odbiór Lokalu, o którym mowa w § 4.2. ust. 1 tego aktu, dokonywany jest stosownie do postanowień art. 41 Ustawy tj. w obecności Nabywcy lub jego przedstawiciela, z odbioru tego sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu, w protokole odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w

przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.-----

§ 5.1 Stawający ad. 1 działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza w imieniu reprezentowanej spółki, że: -----

1. dla przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy niniejsza umowa, ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach, prowadzi na rzecz spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL 57 1050 1070 1000 0090 3302 6213 tj. należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. [poz. 1896](#), z późn. zm.), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego i zgodnie z umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą pomiędzy spółką pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych i bankiem ING Bank Śląski SA z siedzibą w Katowicach przypisany „nabywcy” indywidualny numer rachunku wirtualnego to Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.
2. koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w pkt 1, obciążają spółkę pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych, i środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o wskazane powyżej koszty, opłaty i prowizje,--
3. spółka pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej, wpłaty pochodzące od nabywcy zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa w pkt 1, będą wypłacane przez Bank na rzecz spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia określonym w § 5.2 niniejszego aktu notarialnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego (albo mieszkalnego i użytkowego).W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wypłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikającego z umowy deweloperskiej. -----

Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177) - przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych, W zakresie kontroli, o której mowa powyżej, Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli, o której mowa powyżej, ponosi spółka pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych;-----

4. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim

Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. -----

Uregulowanie wskazane w zdaniu poprzedzającym stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie [art. 98](#) ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. [poz. 1228](#) i [2320](#) oraz z 2021 r. [poz. 1080](#) i [1177](#)) lub przez zarządcę w trybie [art. 298](#) ustawy z dnia 15 maja 2015r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2020 r. [poz. 814](#) i [1298](#) oraz z 2021 r. [poz. 1080](#) i [1177](#)). -----

5. w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej; -----
6. prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego spółka pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, że będzie to taki sam rodzaj mieszkaniowego rachunku powierniczego. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez spółkę pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych w innym banku po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu w/w ustawy. W przypadku nieprzedstawienia przez spółkę pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadczenia banku o którym mowa powyżej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, Bank niezwłocznie zwraca środki znajdujące się na rachunku - nabywcy. Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. W czasie obowiązywania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w okresie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie. ----- Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.-----

§ 5.2. Przedsięwzięcie deweloperskie, o którym mowa w niniejszej umowie, będzie realizowane według harmonogramu opisanego szczegółowo w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik numer 1 do niniejszego aktu, z treścią którego Nabywca się zapoznał. ----

§ 6.1. Strony umowy zgodnie ustalają, że **cena nabycia Lokalu** i związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej wynosi **kwotę brutto** i zawiera należny podatek od towarów i usług wg stawki brutto 8 %, oraz cenę za udział w gruncie, na którym posadowiony będzie budynek, wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej opisanej w § 3 pkt 3 niniejszego aktu,-----

§ 6.2. Nabywca:-----

1. dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonych w harmonogramie, -----

2. zobowiązany jest do dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, a deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia. -----

§ 6.3. Strony umowy zgodnie ustalają, że **zapłata ceny:** -----

1. przeniesienia lokalu mieszkalnego i związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej, nastąpi przez wpłatę przez Nabywcę jej poszczególnych części, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, na podstawie informacji o tym zdarzeniu przesłanej Nabywcy przez dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia, a mianowicie: -----

a. część ceny w kwocie brutto zawierająca należny podatek od towarów i usług 8 %, odpowiadającą % ustalonej ceny płatne do dnia 2024 roku (zakończony etap I), -----
natomiast: -----

b. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 15 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 30 maja 2024 roku, -----

c. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 10 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 31 lipca 2024 roku, -----

d. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 10 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu IV etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 31 października 2024 roku, -----

e. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 10 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu V etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 31 grudnia 2024 roku, -----

f. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 10 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu VI etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 30 kwietnia 2025 roku, -----

g. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 10 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu VII etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 30 czerwca 2025 roku, -----

h. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 10 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu VIII etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 30 września 2025 roku, -----

i. kwota brutto zł zawierająca należny podatek od towarów i usług wg **stawki 8 %** i która odpowiada 10 % ustalonej ceny - płatna w ciągu 14 dni, licząc od powiadomienia Nabywcy o ukończeniu IX etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego ukończenie zgodnie z harmonogramem planowane jest na dzień 31 grudnia 2025 roku, -----

§ 6.4. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku zaistnienia różnicy pomiędzy projektowaną, a rzeczywistą powierzchnią użytkową wyodrębnionego Lokalu, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z w/w powodu, w terminie do dnia **31 marca 2026 roku**. Jeżeli Nabywca nie odstąpi od niniejszej umowy z tego powodu w w/w terminie, cena brutto ulegnie

proporcjonalnemu zmniejszeniu lub zwiększeniu, co strony skorygują w formie zmiany niniejszego aktu notarialnego lub w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę, -----

§ 6.5 Strony umowy zgodnie ustalają, że wszelkie płatności, o których mowa w § 6.3. tego aktu, Nabywca będzie regulował przelewem na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, prowadzony przez Bank. na rzecz spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych, tj. na przypisany Nabywcy **indywidualny** numer rachunku wirtualnego Za dzień dokonania zapłaty uważany będzie każdorazowo dzień skutecznego uznania w/w rachunku odpowiednią kwotą.-----

§ 7.1. Strony umowy zgodnie ustalają, że: -----

a. Nabywcy przysługuje **prawo odstąpienia** od niniejszej umowy w przypadkach wymienionych w art. 43 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), tj: ----

1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 w/w ustawy, ----

2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 w/w ustawy; -----

3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 w/w ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----

4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej; -----

5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----

6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej,-----

7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 w/w ustawy,-----

8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust 1 pkt 1 lub 2,-----

9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku o którym mowa w art. 12.ust 2 w terminie określonym w tym przepisie, -----

10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust 11 Ustawy,-----

11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----

12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003r.-Prawo upadłościowe, -----

b. w przypadkach, o których mowa w ust. a pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, -----

c. w przypadku, o którym mowa w pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza deweloperowi 120 (sto dwudziestodniowy) termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest -uprawniony do odstąpienia od tej umowy. -----

d. w przypadku o którym mowa w ust. a pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust.3 Ustawy,-----

e. w przypadku, o którym mowa w ust. a pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, -----

f. w przypadku o którym mowa w pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o których mowa w art. 12.ust 1 Ustawy,-----

g. oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera

zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej numer GL1X/00029034/6 na podstawie niniejszej umowy, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

§ 7.2. Strony umowy zgodnie ustalają, że: -----

1. spółce pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadkach wymienionych w art. 43 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), tj. -----

a. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

b. w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----

2. w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez spółkę pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych na podstawie art. 43 Ustawy postanowień niniejszej umowy tego aktu „Nabywca” niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie – ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej umowie, w dziale III księgi wieczystej numer GL1X/00029034/6 roszczenia wynikającego z zawarcie umowy udokumentowanej niniejszym aktem. Niniejsza zgoda uprawnia spółkę pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie takiego roszczenia z księgi wieczystej. -----

§ 7.3. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie z art. 43 z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. 2021 poz. 1177), przez jedną ze stron, spółka pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych, zwróci Nabywcy otrzymane na poczet ceny środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej – niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy.-----

§ 8. Nabywca oświadcza, że: -----

1. zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego i załącznikami do niego, stanowiącym załącznik numer 1 do niniejszego aktu i niniejszym potwierdza odbiór prospektu informacyjnego i załączników, -

2. został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorcy z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dewelopera, pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w [art. 29 ust. 1 pkt 1](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, projektem budowlanym, decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w [art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2](#) w/w Ustawy. Dokumentem, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym może być również kopia poświadczona przez notariusza.-----

3. dokonał wizji lokalnej w terenie i zapoznał się ze stanem Nieruchomości, w szczególności skomunikowaniem z drogą publiczną, stanem zagospodarowania. -----

4. została mu okazana w zakresie, w jakim go dotyczy – umowa otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta pomiędzy spółką pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych i Bankiem, o której mowa w § 5.1 niniejszego aktu notarialnego, zapoznał się jej treścią w tym zakresie i zobowiązuje się wykonywać ciężące na nim obowiązki wynikające z tej umowy. -----

§ 9.1. Stawający ad. 1 działający w imieniu spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych niniejszym informuje Nabywcę, że w razie umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, jeżeli urządzenia te będą niezbędne do prawidłowego korzystania z lokalu mieszkalnego wskazanego w § 2 niniejszego aktu – zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. 2018, poz. 2068 z późn. zm.) zaistnieje obowiązek uiszczania opłat za zajęcie pasa drogowego w w/w celu, za każdy rok umieszczenia w/w urządzeń w pasie drogowym. -----

§ 9.2 W przypadku wydania przez właściwy organ administracji publicznej decyzji o zezwoleniu na umieszczenie w ciągu ulicy urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązanego z funkcjonowaniem drogi i ustalenia opłaty za umieszczenie tego rodzaju urządzenia w pasie drogowym, Nabywca wyraża zgodę na przejęcie (wraz z innymi nabywcami) wszelkich wynikających z w/w decyzji warunków dotyczących umieszczenia przedmiotowych urządzeń w pasie drogowym, w tym także obowiązku ponoszenia corocznych opłat, o których mowa w ustawie wskazanej w § 9.1 tego aktu. -----

§ 10. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art.79 pkt 8A i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania - o dokonanie w **Sądzie Rejonowym w Żorach** w księdze wieczystej numer **GL1X/00029034/6**: -----

- w dziale **III** wpisu **roszczenia** o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności **lokalu mieszkalnego numer** w budynku położonym w **Żorach** przy ulicyoznaczonym **numerem budowlanym A** i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu, zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy, na rzecz -

oraz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu. -----

§ 11. Stawający ad. 1 działający w imieniu spółki BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oświadcza, w ramach przysługującej Nabywcy rękojmi będą miały zastosowanie przepisy KC. -----

§ 12. Nabywca oświadcza, że: -----

1. będzie eksploatować Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, -----
2. będzie dokonywać bieżących napraw i czynności konserwacyjnych, -----
3. będzie podejmować czynności zapobiegające powstaniu szkody w wyniku oddziaływań warunków atmosferycznych i działań osób trzecich. -----

§ 13. Strony zgodnie ustalają, że Nabywca Lokalu będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontu balkonu przylegającego do Lokalu, poza elementami konstrukcyjnymi i zewnętrzną elewacją, które stanowią koszty utrzymania nieruchomości wspólnej związanej z Lokalem.

§ 14. Nabywca oświadcza także, iż: -----

1. zapoznał się z rozwiązaniami technicznymi i dokumentacją techniczną stanowiącą podstawę wzniesienia budynku, z którego zostanie wyodrębniony Lokal i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,
2. nie będzie dokonywał, w okresie rękojmi, jakichkolwiek zmian w konstrukcji Lokalu (lub budynku), a także jakiegokolwiek jego części bez pisemnej zgody spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych.-----

§ 15. Nabywca na podstawie podpisanego aktu notarialnego przenoszącego na niego własność Lokalu oraz na podstawie innych dokumentów odbiorowych przekazanych przez spółkę pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych podpisze z właściwymi dostawcami umowy o dostawy mediów. -----

§ 16. Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne obciążenie Nieruchomości, a także jej nabycie w stanie obciążonym służebnościami przesyłu na rzecz przedsiębiorców tj. operatorów telekomunikacyjnych, albo innych dostawców mediów, polegająca na korzystaniu z działek przez które przechodzą lub przechodzić będą sieci wod-kan, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne wraz z przynależnymi urządzeniami, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci, instalacji i urządzeń i którego zakres korzystania będzie ograniczony do przeprowadzania przez uprawnione podmioty niezbędnych konserwacji, remontów, modernizacji urządzeń i instalacji znajdujących się na tych działkach, względnie usunięcia awarii jaki i ich rozbudowy oraz innych czynności niezbędnych do wykonania zgodnie z przeznaczeniem w/w urządzeń i instalacji, w każdym czasie i terminie przez podmioty uprawnione, o ile zajdzie taka konieczność i ujawnienia w/w prawa w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Nabywca oświadcza, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami (w tym finansowymi) w związku z w/w obciążeniem. -----

§ 17. Nabywca zobowiązuje się do złożenia w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności zawartej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy - oświadczenia w zakresie zawarcia umowy o określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, oraz do zawarcia umowy o zgodny podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zakresie podziału do korzystania z miejsc postojowych, które będą zlokalizowane na Nieruchomości Wspólnej, w szczególności przystąpi do niej, z zastrzeżeniem, że Nabywcy będzie przysługiwać prawo do wyłącznego, nieodpłatnego i na czas nieoznaczony korzystania z: -----
- miejsca postojowego oznaczonego numerem na kondygnacji numer.... na załączniku do prospektu -----
- z ogródka przymieszkanowego oznaczonego numerem na załączniku do prospektu,-----

i Nabywca zrzeknie się nieodpłatnie z prawa do korzystania z pozostałych miejsc postojowych wchodzących w skład Nieruchomości Wspólnej, do których korzystania uprawnieni będą inni właściciele lokali, na podstawie zawartej umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej.

§ 18. Strony umowy oświadczenia, że w zakresie nie uregulowanym niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz przepisy Kodeksu Cywilnego. -----

§ 19. Strony umowy zgodnie ustalają, że: -----
1. koszty sporządzenia tego aktu ponoszą strony umowy w częściach równych, -----
2. koszty związane z zawarciem umowy notarialnej o której mowa w § 4.1. pkt 3 niniejszego aktu poniesie Nabywca. -----

§ 20. Nabywca oświadcza, że spółka pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych przekazała mu informację dotyczącą sposobu przetwarzania, danych osobowych nabywców i osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości, o której to informacji mowa w przepisach 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).-----

§ 21. Notariusz pouczyła stawających o treści ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2019 rok, poz. 1805). -----

§ 22. Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy deweloperskiej nie pobrano na podstawie art. 1 ustawy z dnia 09.09.2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych jako od czynności nie wymienionej w tym artykule. -----

Pobrano od spółki pod firmą BLOCKHAUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łaziskach Górnych oraz Nabywcy po połowie:-----

1. tytułem opłaty sądowej na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2019, poz. 785) z art. 43 kwotę **150,00 zł**, -----

2. tytułem wynagrodzenia z § 3 i § 6 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 272 w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę .. -----

3. podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity z 2017 r. Dz. U. poz. 1221) według stawki 23 % od kwoty zł czyli kwotę -----

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczysto-księgowego. -----

Podane w ust. 1, 2 i 3 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczysto – księgowego w kwocie 200,00 zł wraz z należnym podatkiem vat oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Razem pobrano kwotę..... -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.