

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

zwana dalej Umową

§ 1.

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

1. Pełnomocnik w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----
 - 1) na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 4 czerwca 2014 roku, sporządzonej przez notariusza Wojciecha Kamińskiego z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (*Repertorium A numer 46620/2014*), jest ujawnionym pod poprzednią firmą spółki, to jest: „Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa” w dziale II księgi wieczystej numer **WR1K/00236361/1**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, współwłaścicielem nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych geodezyjnie numerami: -----
 - **2/15**, AM-22, o powierzchni 0,5449 ha, położonej we Wrocławiu, obręb 0005 Plac Grunwaldzki, przy ulicy Romana Dmowskiego numer 17C, D, E, F, G, H, I, -----
 - **2/14**, AM-22, o powierzchni 0,0309 ha, położonej we Wrocławiu, obręb 0005 Plac Grunwaldzki, -----zwanej dalej jako: **Nieruchomość**, -----
 - 2) na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 4 czerwca 2014 roku, sporządzonej przez notariusza Wojciecha Kamińskiego z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (*Repertorium A numer 46620/2014*), jest ujawnionym pod poprzednią firmą spółki, to jest: „Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa” w dziale II księgi wieczystej numer **WR1K/00236360/4**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, współwłaścicielem nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej geodezyjnie numerem: **2/12**, AM-22, o powierzchni 0,0835 ha, położonej we Wrocławiu, obręb 0005 Plac Grunwaldzki, przy ulicy Romana Dmowskiego – zwana dalej jako: **Nieruchomość pod Drogę**, -----
 - 3) w księdze wieczystej numer **WR1K/00236361/1**, prowadzonej dla **Nieruchomości**:
 - a) w dziale I-O **widnieją wzmianki wynikające z zawartych umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz sprzedaży, które to nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy**, ----- 3
 - b) w dziale II widnieją wzmianki dotyczące wyodrębnienia lokali i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy, **oraz widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/44473/16 z dnia 26.07.2016 r. która dotyczy wniosku Dewelopera o ujawnienie zmiany firmy spółki z dotychczasowej Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa na obecną, to jest GC Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa**, -----
 - c) w dziale III wpisane są: -----
 - rozszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie prawa własności tych lokali oraz o zawarcie przyrzeczonych

- umów sprzedaży, oraz wzmianki dotyczące wykreślenia bądź wpisu takich roszczeń, przy czym Pełnomocnik w imieniu Dewelopera zapewnia, że żaden z wpisów i wzmianek nie dotyczy Przedmiotu niniejszej umowy; ----
- odpłatna, bezterminowa **szużebnořć przesyłu** polegająca na prawie posadowienia stacji elektroenergetycznej 20/0,4 kv 630 kva, posadowienia linii kablowych SN do zasilania stacji transformatorowej, dla której pas ochronny wynosić będzie 1,5 m, posadowienia linii kablowych NN wraz z zestawem złączowo-pomiarowym NN dla zasilania rezerwowego, dla której pas ochronny wynosić będzie 1,0 m, zainstalowania układów pomiarowo-rozliczeniowych, całodobowego, nieutrudnionego dostępu (przejazdu i przechodu) do wskazanych urządzeń elektroenergetycznych w przypadku konieczności wykonania czynności związanych z eksploatacją, modernizacją, konserwacją i usuwaniem awarii, a także ich rozbudową, na rzecz: **Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna** z siedzibą w Krakowie (REGON 230179216). -----
 - nieodpłatna **szużebnořć przesyłu** na czas istnienia urządzeń przesyłowych, których przedmiotem jest ustanawiana szużebnořć, polegającej na prawie do posadowienia na nieruchomości przyłącza ciepłowniczego oraz korzystania i eksploatacji tych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem; prawie korzystania z nieruchomości, na której posadowione jest przyłącze ciepłownicze polegające na swobodnym dostępie do tych urządzeń w celu przeprowadzenia prac związanych z ich eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją, rozbudową i usuwaniem awarii, z ograniczeniem jej wykonywania do działki gruntu numer 2/15, na rzecz **Fortum Power and Heat Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (REGON: 017341819) oraz jej kaźdoczesnego następcy prawnego; oraz -----
 - bezterminowa i nieodpłatna **szużebnořć gruntowa**, polegająca na prawie korzystania, dostępu i podłączenia się do infrastruktury technicznej w zakresie dostawy mediów, znajdującej się na działce 2/15, w szczególności dostępu do sieci i przyłączy gazu, a także sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych, z ograniczeniem jej wykonywania do działki numer 2/15, na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 2/13, o powierzchni 0,0772 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00152351/5, -----
- d) w dziale IV wpisane są: -----
- **roszczenia o ustanowienie hipotek jednocześnie z wyodrębnianiem z księgi macierzystej lokali mieszkalnych innych niż będących przedmiotem niniejszej umowy i Bank na którego rzecz mają być wpisane te roszczenia w załączonych do tych wniosków oświadczeniach, wskazał że roszczenia te nie dotyczą lokali/ gruntów innych niż wskazane w tych oświadczeniach wyodrębnianych do nowozakładanych ksiąg wieczystych, to jest roszczenia to nie dotyczą przedmiotów niniejszej umowy oraz widnieją wzmianki o wpis i wykreślenie takich roszczeń, przy czym żadna z nich nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy,** -----

- 4) w księdze wieczystej numer **WR1K/00236360/4**, prowadzonej dla **Nieruchomości pod Drogę**: -----
- a) w dziale II widnieją wzmianki dotyczące wpisu innych współwłaścicieli, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy, **oraz widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/44474/16 z dnia 26.07.2016 r. która dotyczy wniosku Dewelopera o ujawnienie zmiany firmy spółki z dotychczasowej Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa na obecną, to jest GC Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa, -**
- b) w dziale III wpisane są:-----
- **nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa**, polegająca na prawie wyłącznego korzystania z czterech miejsc postojowych, znajdujących się na tej działce, oznaczonych na załączniku do Aktu (w którym została ustanowiona) kolorem zielonym oraz prawie przechodu i przejazdu przez działkę numer 2/12 w celu wykonywania wyżej wymienionej służebności, **na rzecz każdego** właściciela nieruchomości składającej się z działki **numer 2/13**, o powierzchni **0,0772 ha**, położonej we Wrocławiu, przy ulicy Romana Dmowskiego numer 17B, obręb Plac Grunwaldzki, gmina miasto Wrocław, powiat miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer **WR1K/00152351/5**; ---
 - **bezzwrotna i nieodpłatna służebność gruntowa**, polegająca na prawie korzystania, dostępu i podłączenia się do infrastruktury technicznej w zakresie dostawy mediów, znajdującej się na działce 2/12, w szczególności dostępu do sieci i przyłączy gazu, a także sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych, na rzecz każdego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **numer 2/13**, o powierzchni 0,0772 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00152351/5, -----
- c) **dział IV widnieje wzmianka o wpis hipoteki łącznej na udziale innego współwłaściciela, która nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy;** -----
- 5) na podstawie Oświadczenia o ustanowieniu służebności i ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 16 marca 2016 roku, sporządzonego przez notariusza Monikę Staszowską z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (Repertorium A numer 25023/2016), jest ujawnionym pod poprzednią firmą spółki, to jest: „Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa” w dziale II księgi wieczystej numer **WR1K/00343308/5**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego **numer 1P**, zwanego dalej „**Garażem**” lub „**Parkingiem 1P**”, o powierzchni 3.294,89 m², położonego na kondygnacji minus jeden (-1) w budynku we Wrocławiu, przy ulicy Romana Dmowskiego numer 17 C-F, a z wyżej opisanym lokalem niemieszkalnym - garażem wielostanowiskowym numer 1P, związany jest udział wynoszący **2.275/10.000** części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą WR1K/00236361/1, -----

- 6) w dziale II księgi wieczystej numer WR1K/00343308/5: widnieją wzmianki, które dotyczą wpisu innych współwłaścicieli, które nie dotyczą przedmiotu tej umowy, oraz widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/44475/16 z dnia 26.07.2016 r. która dotyczy wniosku Dewelopera o ujawnienie zmiany firmy spółki z dotychczasowej Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa na obecną, to jest GC Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa -----
- 7) dział III księgi wieczystej KW numer **WR1K/00343308/5** wolny jest od wszelkich wpisów i wzmianek o wnioskach, -----
- 8) w dziale IV księgi wieczystej KW numer **WR1K/00343309/2** widnieją wzmianki o wnioskach o wpisy hipotek na udziałach innych niż Sprzedającego i nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy. -----
- 9) na podstawie Oświadczenia o ustanowieniu służebności i ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 16 marca 2016 roku, sporządzonego przez notariusza Monikę Staszowską z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (Repertorium A numer 25023/2016), jest ujawnionym pod poprzednią firmą spółki, to jest: „Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa” w dziale II księgi wieczystej numer **WR1K/00343309/2**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego numer 2P, zwanego dalej „**Garażem**” lub „**Parkingiem 2P**”, o powierzchni 904,16 m², położonego na kondygnacji pierwszej w budynku we Wrocławiu, przy ulicy Romana Dmowskiego numer 17 C-F, a z wyżej opisanym lokalem niemieszkalnym - garażem wielostanowiskowym numer 2P, związany jest udział wynoszący **624/10.000** części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą WR1K/00236361/1, , -----
- 10) w dziale II księgi wieczystej numer **WR1K/00343309/2**: widnieją wzmianki, które dotyczą wpisu innych współwłaścicieli, które nie dotyczą przedmiotu tej umowy, oraz widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/44476/16 z dnia 26.07.2016 r. która dotyczy wniosku Dewelopera o ujawnienie zmiany firmy spółki z dotychczasowej Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa na obecną, to jest GC Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialności Spółka komandytowa -----
- 11) w dziale III księgi wieczystej KW numer **WR1K/00343309/2** widnieje wzmianka numer DZ.KW./20323/16/1 z dnia 09.05.2016r. która dotyczy wniosku o wpis roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału na rzecz osoby trzeciej, a która nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy, oraz wzmianka o wykreślenie tego roszczenia, a także wzmianka numer DZ.KW./32984/16/2 z dnia 02.06.2016r., która została błędnie zarejestrowana, -----
- 12) w dziale IV księgi wieczystej KW numer **WR1K/00343309/2** widnieją wzmianki o wnioskach o wpisy hipotek na udziałach innych niż Sprzedającego i nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, -----

Komentarz [AZ1]: Parking 1P

Komentarz [AZ2]: Parking 2P

- 13) na podstawie Oświadczenia o ustanowieniu służebności i ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 16 marca 2016 roku, sporządzonego przez notariusza Monikę Staszowską z Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu (Repertorium A numer 25023/2016), jest ujawnionym pod poprzednią firmą spółki, to jest: „Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa” w dziale II księgi wieczystej numer **WR1K/00343311/9**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, współwłaścicielem lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego numer **3P**, zwanego dalej „**Garażem**” lub „**Parkingiem 3P**”, o powierzchni 399,24 m², położonego na kondygnacji pierwszej w budynku we Wrocławiu, przy ulicy Romana Dmowskiego numer 17 C-F, a z wyżej opisanym lokalem niemieszkalnym - garażem wielostanowiskowym numer 3P, związany jest udział wynoszący **276/10.000** części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objętej księgą wieczystą WR1K/00343311/9, -----
- 14) w dziale II księgi wieczystej numer **WR1K/00343311/9**: widnieją wzmianki, które dotyczą wpisu innych współwłaścicieli, które nie dotyczą przedmiotu tej umowy, oraz widnieje wzmianka numer DZ.KW./WR1K/44476/16 z dnia 26.07.2016 r. która dotyczy wniosku Dewelopera o ujawnienie zmiany firmy spółki z dotychczasowej Global Center Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa na obecną, to jest GC Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa -----
- 15) dział III i IV księgi wieczystej KW numer WR1K/00343311/9 wolne są od wszelkich wpisów i wzmianek o wnioskach, -----
- 16) opisane wyżej Nieruchomość, udział w Nieruchomości pod drogę, **oraz Garaż**, z zastrzeżeniem pkt 3) - pkt **7) 8)** powyżej, wolne są od jakichkolwiek roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich, w szczególności takich, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. 2012, poz. 749 ze zmian.) z wyjątkiem roszczeń osób trzecich, które zawarły z Deweloperem umowy przedwstępne i deweloperskie, które jednak nie dotyczą Lokalu będącego przedmiotem tej umowy. -----
2. Deweloper oświadcza, że Nieruchomość oraz Nieruchomość pod drogę objęte są postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno zachodniej części obszaru Kępa Mieszkańska we Wrocławiu (Uchwała Nr XIV/336/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 listopada 2007 roku) i znajdują się na terenie oznaczonym w tym planie symbolem 1MU/3 (przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, usługi kultury, uczelnie wyższe). -----
3. Deweloper oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie usług związanych z zagospodarowaniem i sprzedażą nieruchomości, jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT. Ponadto oświadcza, iż w stosunku do niego nie toczy się postępowanie upadłościowe, nie jest stroną postępowania układowego ani nie został postawiony w stan likwidacji oraz, że nie istnieją przesłanki do wszczęcia takich postępowań. -----

Komentarz [AZ3]: parking 3P

4. Deweloper oświadcza, że dysponuje ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 1333/2011 z dnia **29 lipca 2011** roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę (zmienioną: ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 3371/2011 z dnia 21 listopada 2011 roku; ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 2284/2012 z dnia 16 maja 2012 roku, sprostowaną następnie postanowieniem Prezydenta Wrocławia numer 2361/12 z dnia 10 sierpnia 2012 roku, ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 5440/2014 z dnia 03 listopada 2014 roku oraz ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 5962/2015 z dnia 06 listopada 2015 roku) przeniesioną na spółkę Global Center Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 2853/2012 z dnia 15 czerwca 2012 roku, a następnie **przeniesioną** ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer 5440/2014 z dnia 03 listopada 2014 roku na spółkę GLOBAL CENTER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu (zwanymi dalej **Pozwoleniem na budowę**). -----
Wyżej opisane decyzje są ostateczne i nie zostały zaskarżone. -----
5. Deweloper oświadcza, że na podstawie Pozwolenia na budowę na Nieruchomości i Nieruchomości pod drogę zrealizował **Przedsięwzięcie deweloperskie**, pod nazwą „AMSTERDAM”, w ramach, którego Deweloper wybudował:-----
a) na Nieruchomości, według projektu budowlanego zgodnego z Pozwoleniem na budowę, budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową, w którym znajdują się lokale mieszkalne, trzy lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garaże wielostanowiskowe oraz trzy lokale usługowe, położony we Wrocławiu, przy ulicy Dmowskiego numer 17c, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i (dalej: **Budynek**), wraz zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną i obiektami małej architektury, -----
b) na Nieruchomości pod drogę, drogą wewnętrzną, która zapewni Nieruchomości i właścicielom lokali w Budynku, niezakłócony i bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Dmowskiego. -----
6. Deweloper oświadcza, że rozpoczęcie prac związanych z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu **01.03.2014** roku, a zakończenie prac nastąpiło dnia **30.12.2015 roku**, natomiast dnia 04 lutego 2016 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzję numer 324/2016, która udziela pozwolenia na użytkowanie Budynku i która to wobec nie wniesienia odwołania jest decyzją ostateczną. -----
7. Deweloper oświadcza, że w związku z kolejnymi zawieranyymi umowami deweloperskimi i przedwstępnymi stan prawny Nieruchomości oraz Nieruchomości pod drogę, ujawniony w księgach wieczystych może ulegać zmianom poprzez ujawnienie roszczeń nabywców lokali innych niż lokal będący przedmiotem tej umowy, wynikających z tych umów. Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia na Nieruchomości lub/i Nieruchomości pod drogę, nieograniczonych w czasie, odpłatnych lub nieodpłatnych, ograniczonych praw rzeczowych, odpłatnych lub nieodpłatnych praw obligacyjnych, na rzecz dostawców mediów, w szczególności wody, odbioru nieczystości płynnych, energii elektrycznej i ciepłej, jakie będą potrzebne dla doprowadzenia, wybudowania i utrzymania mediów na Nieruchomości lub Nieruchomości pod

drogę, w tym polegających na umożliwieniu tym dostawcom dostępu do Nieruchomości lub Nieruchomości pod drogę celem posadowienia sieci lub przyłączy wraz z prawem do ich eksploatacji, konserwacji, modernizacji, remontu, usuwania awarii lub rozbudowy, jak również na rzecz nieruchomości sąsiednich oraz nieruchomości lokalowych – garaży wielostanowiskowych usytuowanych w Budynku, w celu zapewnienia ich właścicielom dostępu do drogi publicznej. ---

8. Deweloper oświadcza, że wraz z przeniesieniem na Nabywcę własności Lokalu, na Nabywcę przeniesiony zostanie związany z Lokalem udział w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z normą, o której mowa w § 6 ust. 9 niniejszej Umowy, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 t.j.) i odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu wraz pomieszczeniem do niego przynależnym (o ile takie będzie do niego przynależały) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. W taki sam sposób zostanie wyliczony udział w Nieruchomości Wspólnej związany z Garażem. Powyższe powierzchnie zostały ustalone w wyniku obmiarów powykonawczych dokonanych zgodnie z § 6 tego aktu. -----
9. Deweloper oświadcza, że nieruchomość wspólną, stanowiąc będzie prawo własności Nieruchomości oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a zapewniają prawidłowe korzystanie z Budynku (dalej: **Nieruchomość Wspólna**). -----

§ 2.

OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z następującymi dokumentami: aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości oraz Nieruchomości pod Drogę, kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, kopią Pozwolenia na budowę, projektem architektoniczno-budowlanym dotyczącym realizowanej przez Dewelopera inwestycji oraz sprawozdaniem finansowym Dewelopera za okres od 24 marca 2014r. do 30 czerwca 2015r. oraz pozwoleniem na użytkowanie Budynku. -----
2. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z projektem budowlanym oraz projektem wykonawczym Budynku, planami zagospodarowania Budynku, jego otoczenia i wyglądu zewnętrznego, rzutami wszystkich kondygnacji Budynku i na ich podstawie dokonał wyboru przedmiotów Umowy, o których mowa w § 3 ust. 1 Umowy. -----
3. Nabywca wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości i/lub Nieruchomości pod drogę w sposób wskazany w § 1 ust. 7 Umowy. -----

§ 3.

PRZEDMIOT UMOWY I CENA

1. Nabywca, oświadcza, że po umożliwieniu mu przez Dewelopera zapoznania się z lokalizacją i sposobem zagospodarowania Nieruchomości, projektem budowlanym

Budynku, rzutami kondygnacji w Budynku i rzutami lokali oraz stanem zaawansowania prac dokonał wyboru: -----

- 1) lokalu mieszkalnego, zwanego dalej „Lokalem”, oznaczonego numerem roboczym [***], (o numerze administracyjnym: ulica Romana Dmowskiego [***]) o powierzchni użytkowej wynoszącej [***] m², składającego się z: [***], usytuowanego na kondygnacji [***] ([***] piętrze) Budynku, do którego przylegać będzie Balkon/Taras, którego rzut i układ pomieszczeń przedstawia Załącznik numer 2 i do którego przynależć będzie komórka lokatorska oznaczona numerem roboczym [***], o projektowej powierzchni użytkowej wynoszącej [***] m², położona na kondygnacji [***] ([***] piętrze), zwana dalej „Komórką Lokatorską”, której usytuowanie na kondygnacji przedstawia Załącznik numer 2a, -----
- 2) znajdującego się w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym numer Parking 1P / Parking 2P / Parking 3P, zwanego dalej „Garażem”, położonym na kondygnacji podziemnej (-1) Budynku/ położonym na kondygnacji pierwszej Budynku miejsca postojowego numer [***], o powierzchni 12,50 m² (dalej jako: Miejsce Postojowe), którego usytuowanie przedstawia Załącznik numer 3, / oraz zaplecza numer [***], o powierzchni [***] (dalej jako: Zaplecze Miejsca Postojowego w Garażu), którego usytuowanie przedstawia Załącznik numer 3, / miejsca dla motocykli numer [***], o powierzchni [***] (dalej jako: Miejsce dla motocykli), którego położenie przedstawia Załącznik numer 3 / komórki lokatorska numer [***], o powierzchni [***] (dalej jako: Komórka Lokatorska w Garażu), której położenie przedstawia Załącznik numer 3; -----

Komentarz [MP4]: zaplecza przypisane są do miejsc postojowych numer 112,113 i 120 w parkingu P2

Lokal wraz z Komórką Lokatorską, udział w Nieruchomości pod drogę, udział w Garażu, zwane są w tej Umowie łącznie również Przedmiotami Umowy. -----

2. Deweloper zobowiązuje się w związku z wybudowaniem Budynku i Lokalu na Nieruchomości: -----

- 1) przystąpić wraz z Nabywcą do odbioru Lokalu wraz z przynależną Komórką Lokatorską, udziału w Nieruchomości pod drogę oraz Miejsca Postojowego / Zaplecza Miejsca Postojowego w Garażu / Komórki Lokatorskiej w Garażu / Miejsca dla motocykli, -----
- 2) ustanowić odrębną własność i sprzedać Nabywcy, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza wymienionymi w niniejszej umowie), własność Lokalu z przynależną Komórką Lokatorską wraz z udziałem w Nieruchomości wspólnej, jako prawem związanym z prawem własności Lokalu oraz prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu; -----
- 3) sprzedać Nabywcy w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza wymienionymi w niniejszej umowie) udział w Nieruchomości pod drogę, wynoszący [] /10.000 części; -----
- 4) sprzedać Nabywcy w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza wymienionymi w niniejszej umowie), udział w Garażu wraz z udziałem w Nieruchomości wspólnej, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego / Zaplecza Miejsca Postojowego w Garażu / Komórki Lokatorskiej w Garażu / Miejsca dla motocykli, wynoszący []

_____ /10.000 części. -----

3. Nabywca zobowiązuje się: -----
- 1) do zapłaty Ceny Całkowitej w wysokości i terminach wskazanych niniejszej Umowy przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, o której mowa w § 4 poniżej; --
 - 2) do dokonania odbioru Lokalu z przynależną Komórką Lokatorską, udziału w Nieruchomości pod drogę oraz Miejsca Postojowego / Zaplecza Miejsca Postojowego w Garażu / Komórki Lokatorskiej w Garażu / Miejsca dla motocykli zgodnie z postanowieniami tej Umowy; -----
 - 3) kupić w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza wymienionymi w niniejszej umowie) Lokal z przynależną Komórką Lokatorską wraz z odpowiadającym mu udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu; -----
 - 4) kupić w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (poza wymienionymi w niniejszej umowie) udział w Nieruchomości pod drogę, wynoszący _____ /10.000 części; -----
 - 5) kupić udział w tym Garażu, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej w Garażu / Miejsca dla motocykli, wynoszący _____ /10.000 części; -----
 - 6) od dnia następującego po dniu, w którym dokonano odbioru Lokalu z przynależną Komórką Lokatorską, udziału w Nieruchomości pod drogę oraz Miejsca Postojowego / Zaplecza Miejsca Postojowego w Garażu / Komórki Lokatorskiej w Garażu / Miejsca dla motocykli do ponoszenia kosztów zarządu Nieruchomością Wspólną oraz do ponoszenia kosztów związanych z nieruchomością nie będącą nieruchomością wspólną – Nieruchomością pod drogę w części przypadającej na nabywany przez niego Lokal i udział w Nieruchomości pod drogę; -----
 - 7) korzystać z Przedmiotów Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zgodnie z dobrymi obyczajami, w tym korzystać z Lokalu, wyłącznie na cele mieszkaniowe i korzystać z udziału w Garażu, z Nieruchomości i Budynku oraz Nieruchomości pod Drogę z uwzględnieniem praw i potrzeb innych użytkowników. -----
4. (Skreślono) -----
5. (Skreślono) -----
6. Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Dewelopera cenę w łącznej wysokości **[***] złotych brutto**, w tym podatek od towarów i usług w wysokości 8 % dla Lokalu oraz 23 % dla udziału w Nieruchomości drogowej oraz udziału w Garażu, (dalej jako: **Cena Brutto Przedmiotów Umowy**). -----
7. Łączna Cena Brutto obejmuje: -----
- 1) Cenę Lokalu wraz z przynależną Komórką Lokatorską w łącznej kwocie **[***] zł brutto** (w tym cena za Komórkę Lokatorską w kwocie **[***] zł brutto**), w tym należny podatek od towarów i usług (dalej jako: **Cena Lokalu**), to jest **[***] zł brutto** za jeden metr kwadratowy); -----
 - 2) Cenę udziału w Nieruchomości pod drogę w kwocie **[***] zł brutto**, w tym należny podatek od towarów i usług (dalej jako: **Cena udziału w Nieruchomości pod drogę**); -----

- 3) Cenę udziału w Garażu, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego/ Zaplecza Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej w Garażu/Miejsca dla motocykli, w kwocie [***] zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług (dalej jako: **Cena udziału w Garażu**). -----
8. Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę na umowne dokonanie przez Dewelopera w imieniu Nabywcy podziału do korzystania z części Nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że Nabywca i właściciele pozostałych lokali, będący współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, będą korzystać bezterminowo i na zasadach wyłączności, ze wskazanych przez Dewelopera części tej nieruchomości wspólnej, takich jak: tarasy, balkony i zewnętrzne miejsca postojowe. Deweloper oświadcza, iż w ramach podziału nieruchomości wspólnej ustanowione zostaną ponadto miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, z których korzystać będą wyłącznie osoby niepełnosprawne, na co Nabywca wyraża zgodę. Nabywca wyraża ponadto nieodwołalną zgodę na umowne dokonanie przez Dewelopera podziału do korzystania z Garażu poprzez przydzielanie innym nabywcom udziałów w Garażu praw do wyłącznego korzystania z innych, niż przydzielone Nabywcy, miejsc postojowych, zapleczy miejsc postojowych, komórek lokatorskich i miejsc dla motocykli. -----
9. Deweloper oświadcza, że w skład Nieruchomości Wspólnej i Nieruchomości pod drogę nie wchodzi urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w Budynku, a będą wchodzić w skład przedsiębiorstw przesyłowych, w szczególności sieci i przyłączy i/lub urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, energetyczne, ciepłownicze, gazowe, telefoniczne i informatyczne.-----
10. Nabywca wyraża nieodwołalnie i bezwarunkowo **zgodę** oraz udziela Deweloperowi (oraz jego następcy prawnemu) **pełnomocnictwa** (z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw) do zawarcia umowy przeniesienia własności infrastruktury, znajdującej się na Nieruchomości Wspólnej i Nieruchomości pod drogę, na rzecz dostawców mediów, na warunkach według uznania pełnomocnika, w szczególności sieci i przyłączy i/lub urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, energetyczne, ciepłownicze, gazowe, telefoniczne i informatyczne, z zastrzeżeniem, iż ewentualne przychody z tytułu przeniesienia infrastruktury wymienionej powyżej przypadają w całości Sprzedającemu. -----

§ 4.

UMOWA PRZYRZECZONA

1. Strony postanawiają, że umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz sprzedaży Lokalu **wraz z Komórką Lokatorską** oraz prawami związanymi z jego własnością, **sprzedaży udziału w Garażu, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca postojowego/ Zaplecza Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej/ Miejsca dla motocykli** i sprzedaży udziału w Nieruchomości pod Drogę, zawarta w wykonaniu dokumentowanej tym aktem Umowy (dalej: **Umowa przyrzeczona**) zawarta zostanie w terminie do dnia **2016 r.**, jednak nie wcześniej niż po uprzednim uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich jego zobowiązań w stosunku do Dewelopera wynikających z Umowy oraz po wydaniu Nabywcy Przedmiotów Umowy. -----
2. Opłaty i koszty związane z zawarciem Umowy przyrzeczonej, koszty wnioskowanych przez Nabywcę zmian umowy (aneksów), a także koszty związane z założeniem księgi

wieczystej dla Lokalu oraz wpisów do tej księgi wieczystej ponosi Nabywca, z wyjątkiem wypisu aktu przeznaczanego dla Dewelopera, którego koszty ponosi Deweloper. -----

3. Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie przyrzeczonej: -----
 - a) udzieli Deweloperowi pełnomocnictw do ustanowienia praw i obciążeń Nieruchomości oraz Nieruchomości pod drogę niezbędnych do korzystania z Nieruchomości oraz Nieruchomości pod drogę przez dostawców mediów opisanych w § 1 ust. 7 Umowy; -----
 - b) wyrazi nieodwołalną zgodę na dokonanie przez Dewelopera w imieniu Nabywcy w umowach z innymi właścicielami lokali na Nieruchomości, podziału do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że Nabywca będzie miał bezterminowe prawo do wyłącznego korzystania z balkonu/tarasu przylegającego do Lokalu, a pozostali właściciele lokali na Nieruchomości, będący współwłaścicielami Nieruchomości wspólnej, będą mieli bezterminowe prawo do wyłącznego korzystania ze wskazanych przez Sprzedającego części nieruchomości wspólnej, takich jak: tarasy, balkony, zewnętrzne miejsca postojowe, a także wyrazi nieodwołalną zgodę na umowne dokonanie przez Dewelopera podziału do korzystania z Garażu poprzez przydzielanie nabywcom udziałów w Garażu praw do wyłącznego korzystania z innych, niż przydzielone Nabywcy, miejsc postojowych, zapleczy miejsc postojowych, komórek lokatorskich i miejsc dla motocykli i udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do dokonania tychże czynności oraz wyrazi zgodę na ujawnienie praw do wyłącznego korzystania w księgach wieczystych. -----
4. Nabywca oświadcza, że nabycia Przedmiotów Umowy dokona do majątku wspólnego/za środki pochodzące z majątku osobistego do majątku osobistego/pozostając w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej/jest stanu wolnego. -----
5. Nabywca wyraża zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – lokalach usługowych znajdujących się w Budynku, związanej między innymi ze sprzedażą alkoholu, tytoniu oraz artykułów spożywczych, funkcjonowanie tych lokali w godzinach wynikających z przepisów prawa miejscowego, specyfiki prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej i przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego oraz na bezpłatne umieszczenie na elewacji budynku szyldów i reklam działalności prowadzonej w tych lokalach oraz zobowiązuje się do niepodejmowania żadnych działań utrudniających funkcjonowanie tych lokali usługowych. -----
6. Nabywca wyraża zgodę na nieodpłatne umieszczenie na dachu Budynku przez Dewelopera oświetlonej tablicy zawierającej nazwę inwestycji – „Amsterdam”, w sposób nieutrudniający korzystania z lokali. -----

§ 5.

SPOSÓB I TERMINY UISZCZENIA CENY

1. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera **Ceny** w łącznej wysokości [***] zł brutto, określonej w § 3 ust. 6 tej Umowy **na rachunek Dewelopera o numerze: 08 1020 5226 0000 6602 0502 5210** (Harmonogram wpłat za Lokal, Drogę i Garaż): -----

- a) **część I** – kwota [***] zł brutto, stanowiąca 15 % Ceny Brutto, zostanie zapłacona w terminie 7 dni od podpisania tej umowy, -----
Strony postanawiają części wyżej opisanej kwoty tj. kwocie [***] zł nadać charakter zadatku w rozumieniu i ze skutkami przewidzianymi w art. 394 kodeksu cywilnego, z odstępstwami wynikającymi z przepisów Ustawy, natomiast pozostała część tej kwoty stanowić będzie zaliczkę, -----
- b) **część II** – kwota [***] zł brutto, stanowiąca 85 % Ceny Brutto, w ciągu 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, przy czym nie później, niż do dnia poprzedzającego zawarcie Przyrzeczonej umowy. -----
2. Nabywca dokonywał będzie wpłat zaliczkowych zgodnie z Harmonogramem wskazanym w ust. 1 powyżej. -----
 3. W razie opóźnienia Nabywcy we wpłatach Ceny Deweloperowi przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych. -----
 4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień, w którym wpłyną środki tytułem Ceny Brutto na podany wyżej rachunek. -----
 5. Nabywca zobowiązuje się dokonać wpłat tytułem wykonania Umowy z adnotacją w tytule przelewu lub wpłaty o nadanym numerze Repertorium A dla Umowy z zaznaczeniem czy jest to Cena Lokalu, Cena udziału w Nieruchomości pod drogę **czy Cena udziału w Garażu**. -----

§ 6.

WYDANIE PRZEDMIOTÓW UMOWY

1. Deweloper oświadcza, że Lokal **wraz Komórką Lokatorską**, udział w Nieruchomości pod drogę, a **także Miejsce Postojowe / Zaplecze dla miejsca postojowego/ Komórkę Lokatorską w Garażu / Miejsce dla motocykli** zobowiązuje się przekazać do odbioru zgodnie z postanowieniami poniżej, w stanie deweloperskim wskazanym w **Załączniku numer 4** – Standard wykończenia, w terminie do dnia **___ .2016 r.**, zwanym dalej „**Terminem wydania**”. Przekazanie przedmiotów tej umowy nastąpi po uprzednim uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich jego zobowiązań w stosunku do Dewelopera wynikających z Umowy wraz z ewentualnymi odsetkami za zwłokę. -----
2. O Terminie wydania Deweloper powiadomi nabywcę w liście poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem względem wyznaczonego Terminu wydania. -----
3. W przypadku niestawiennictwa Nabywcy w powyższym terminie Deweloper wyznaczy kolejny termin wydania w odstępie co najmniej 60 dni od pierwszego z wyznaczonych terminów i zawiadomi o nim Nabywcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru z co najmniej 7 - dniowym wyprzedzeniem. Niestawienie się przez Nabywcę do odbioru na drugi z wyznaczonych terminów stanowi podstawę do odstąpienia przez Dewelopera od umowy zgodnie z § 8 Umowy.
4. Z wydania sporządza się protokół, w którym to Nabywca ma prawo zgłosić wady Przedmiotów Umowy. -----
5. Wydanie Przedmiotów Umowy odbędzie się przy świetle dziennym z tym zastrzeżeniem, że ta część wydania, która odbywać się będzie w pomieszczeniach, do których nie ma dostępu światła dziennego, odbędzie się przy świetle sztucznym. -----

6. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----
7. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Przedmiotów umowy. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----
8. Deweloper dokonał obmiaru powykonawczego Lokalu celem ustalenia jego rzeczywistej powierzchni i powierzchnia wskazana w tej umowie uwzględnia wynik tego obmiaru. -----
9. Obmiar Lokalu został dokonany w oparciu normę **PN-ISO-9836:1997**. -----
10. Nabywca zobowiązuje się wykonać wszelkie prace wykończeniowe w obrębie Lokalu, przy zachowaniu dbałości o należyty stan Nieruchomości i Budynku, a ewentualne szkody spowodowane przez Nabywcę przy wykonywaniu tych prac, polegające na zniszczeniu, uszkodzeniu lub zanieczyszczeniu Nieruchomości, Budynku lub innych lokali obciążają Nabywcę. Nabywca zobowiązuje się nie wprowadzać w Lokalu zmian istotnych w świetle art. 36a Prawa Budowlanego, jak również zmian, o których mowa w § 6 ust. 11 pkt. 3 Umowy, a w przeciwnym wypadku Nabywca poniesie związane z tymi zmianami kary administracyjne oraz koszty związane z doprowadzeniem Lokalu oraz Budynku do stanu sprzed wprowadzenia zmian. -----
11. Nabywca zobowiązuje się do posługiwania się przy wszelkich pracach wykończeniowych w Lokalu tylko wykonawcami posiadającymi odpowiednie uprawnienia oraz zobowiązuje się zapewnić przestrzeganie przez nich przepisów BHP. Ponadto Nabywca zobowiązuje się, że: -----
 - 1) nie będzie dokonywać żadnych zmian w elementach konstrukcyjnych Budynku, ani w elementach, których naruszenie może spowodować zmianę właściwości izolacyjnych (przeciwwodnych, akustycznych, termicznych) tych elementów, ----
 - 2) jakiegokolwiek zmiany w Lokalu względem warunków wynikających z powołanych w § 1 ust. 4 Umowy decyzji dokonywane będą po uzgodnieniu z Deweloperem i przy jego pisemnej akceptacji, zaś prawidłowość ich wykonania zostanie potwierdzona protokołem podpisanym przez Inspektora nadzoru wskazanego przez Dewelopera, -----
 - 3) nie będzie dokonywać żadnych zmian poza Lokalem, a w szczególności zmian związanych z elewacją i jej wyposażeniem oraz w częściach wspólnych Budynku, w tym również na tarasach, balkonach **oraz w miejscach postojowych**. -----
12. Od dnia Wydania Nabywca ponosić będzie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem Przedmiotów Umowy oraz koszty związane z administrowaniem i utrzymaniem Nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi Lokalu w nieruchomości wspólnej a także Nieruchomości pod drogę w części odpowiadającej nabytemu przez niego udziałowi i od tej chwili ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiotów umowy obciąża Nabywcę. -----

§ 7.**RĘKOJMIA**

1. Z zastrzeżeniem ustępów poniższych odpowiedzialność Dewelopera z tytułu rękojmi uregulowana jest w przepisach Kodeksu cywilnego, z odstępstwami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011r. nr 232 poz. 1377). -----
2. Nabywcy, na przedmiot niniejszej umowy będzie przysługiwać na urządzenia i elementy wyposażenia wbudowanego w Lokalu i Budynku, gwarancja zgodna z warunkami gwarancji udzielonymi przez ich producentów. -----
3. Odpowiedzialność Dewelopera za wady ograniczona będzie tylko do wad ukrytych tkwiących w zakresie robót przez niego wykonanych tj. w standardzie i zakresie opisanym w niniejszej umowie. Odpowiedzialność Dewelopera za wady nie będzie obejmowała robót wykonanych przez Nabywcę (ulepszeń, zmian itp.), jak i użytych materiałów przez Nabywcę. -----
4. Deweloper przeniesie w Umowie przyrzeczonej na Nabywcę wszelkie uprawnienia wynikające z gwarancji udzielonych mu przez producentów na urządzenia znajdujące się w Lokalu. -----

§ 8.**ODSTĄPIENIE OD UMOWY I KARY UMOWNE**

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy: -----
 - 1) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej Umowie; -----
 - 2) w innych przypadkach przewidzianych tą Umową, -----
2. W przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1) przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, zachowując prawo do żądania od Dewelopera zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. -----
3. Nabywcy przysługuje ponadto prawo odstąpienia od niniejszej umowy z winy Dewelopera w przypadku zwłoki Dewelopera w Wydaniu Lokalu, w stosunku do terminu oznaczonego w § 6 ust. 1 Umowy, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Deweloperowi dodatkowego terminu 90 (*dziewięćdziesiąt*) dni, z zagrożeniem odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca oprócz roszczenia o zwrot wpłaconych przez niego kwot w wysokości nominalnej ma prawo domagania się od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości wpłaconego zadatku. -----
4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy 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, zachowując prawo do zatrzymania kwoty wpłaconego przez Nabywcę zadatku, chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Wydania Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa własności Lokalu, o którym mowa w § 3 Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni,

zachowując prawo do zatrzymania kwoty wpłaconego przez Nabywcę zadatku, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

6. W przypadku odstąpienia od tej Umowy przez którąkolwiek ze Stron zwrot wpłat wniesionych przez Nabywcę nastąpi zgodnie z postanowieniami § 9 Umowy. -----
7. Prawo odstąpienia, które zgodnie z niniejszą umową nie ma zastrzeżonego odrębnego terminu na skorzystanie z niego może być wykonane nie później niż w terminie 4 miesięcy licząc od dnia powstania uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy. --
8. Z zastrzeżeniem ustępu poniżej odstąpienie od niniejszej umowy wymaga, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
9. Strony oświadczają, że oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności przedmiotu niniejszej umowy złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W przypadku braku zgody na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej z podpisem notarialnie poświadczonym w sytuacji, o której mowa powyżej, odstąpienie nie będzie skuteczne i Nabywcy nie będzie przysługiwał zwrot wpłaconych kwot. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywca ma obowiązek dostarczenia Deweloperowi, w terminie 7 (*siedmiu*) dni od dnia odstąpienia od umowy, zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności przedmiotu niniejszej umowy złożonej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. -----
10. W przypadku opóźnienia Dewelopera w wydaniu Przedmiotów Umowy w stosunku do terminu oznaczonego w § 6 ust. 1 Umowy lub w zawarciu Umowy przyrzeczonej, w stosunku do terminu oznaczonego w § 4 ust. 1 Umowy Nabywcy przysługuje prawo do naliczania Deweloperowi kary umownej w wysokości 0,1 % Ceny Brutto Przedmiotów Umowy niniejszej umowy za każdy tydzień opóźnienia, o ile Nabywca nie odstąpi od Umowy. -----
11. Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz Dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy. -----
12. Strony ustalają, że jeżeli szkody przewyższą kwoty kar umownych zastrzeżonych w niniejszej Umowie, strony mają prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. -----

§ 9.

ZWROT ZGROMADZONYCH ŚRODKÓW

1. W przypadku, gdy Strony skorzystają z prawa odstąpienia od tej Umowy czy też dojdzie do rozwiązania tej Umowy wówczas Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu, w terminie **60 dni**, od dnia odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania środków wpłaconych przez Nabywcę w zależności od powodów odstąpienia pomniejszych o zadatek lub powiększonych o równowartość kwoty zadatku, o ile co innego nie będzie wynikało z zawartego przez Strony porozumienia. -----
2. Strony ustalają, że w każdym przypadku odstąpienia od Umowy zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę tytułem Ceny nastąpi po złożeniu przez Nabywcę oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi, w którym wyrazi on zgodę na

wykreślenie z księgi wieczystej, ujawnionego na podstawie niniejszej Umowy wpisu wspomnianego rozszczenia Kupującego. -----

§ 10.

ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ DO CZASU WYODRĘBNIENIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ ORAZ ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w dniu 16.03.2016 r. została zawarta (w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie sprzedaży, sporządzonej w tutejszej Kancelarii Notarialnej przed notariuszem Moniką Staszowską Repertorium A numer 25023/2016), w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 ze zm.) umowa o ustalenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną jako zarządu powierzonego, w której zarząd powierzono firmie Aqua Serwis S.A. (adres: ul. Kominiarska 17, 51-180 Wrocław, NIP 8971795733, REGON: 022317530). Stosownie do art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną, ustalony w powołanej wyżej umowie, wiąże każdego kolejnego nabywcę lokalu. Właściciele nieruchomości lokalowej objętej tym aktem ponoszą koszty zarządu nieruchomości wspólnej i jej utrzymania proporcjonalnie do nabytego udziału w tej nieruchomości od dnia wydania lokalu. -----
2. Zmiana ustalonego w sposób opisany w § 10 ust. 1 Umowy sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na zasadach określonych w art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. -----

§ 11.

WSTĄPIENIE OSÓB TRZECICH W PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

Za pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą drugiej Strony niniejszej umowy każda ze Stron jest uprawniona do zawarcia umowy cesji praw lub przejęcia obowiązków z niniejszej umowy. -----

§ 12.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony uzgadniają, że każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga aneksu w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----
2. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez właściwy sąd powszechny. -----
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011r. nr 232 poz. 1377), Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. -----
4. Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia, bądź porozumienia, wyrażone w formie pisemnej lub ustnej pomiędzy Stronami. -----
5. Strony zobowiązują się do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu zamieszkania lub siedziby oraz adresu do korespondencji. -----
6. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych podanych w Umowie lub innych dokumentach, dostarczonych Deweloperowi dla potrzeb

realizacji Umowy, do celów związanych z tą realizacją. Nabywca ma prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz do żądania ich poprawiania i sprostowania. -----

7. Opłaty i koszty związane z zawarciem niniejszej umowy w tym koszty opłat sądowych za wpisy do ksiąg wieczystych dla Nieruchomości związanych z wpisem roszczenia o zawarcie Umowy przyrzeczonej, ponosi Strona Kupująca, z wyjątkiem kosztów wypisu przeznaczonego dla Dewelopera, które ponosi Deweloper. -----
8. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia oraz inna korespondencja między Stronami dotycząca niniejszej Umowy sporządzana będzie na piśmie, o ile z Umowy wyraźnie nie wynika inaczej, i przesyłana na wskazane poniżej adresy do doręczeń: -----
- a) Deweloper: GC DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, adres: 50-203 Wrocław, ulica Dmowskiego numer 17B. -----
- b) Nabywca: [***], adres: [***], adres e-mail: [***]. -----
- Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń.-----
9. Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:-----
- **Załącznik numer 1** – Plan sytuacyjny Nieruchomości z oznaczeniem zewnętrznych miejsc postojowych.-----
 - **Załącznik numer 2** – Rzut lokalu z usytuowaniem balkonu/**tarasu** oraz Rzut kondygnacji **z oznaczeniem Komórki lokatorskiej**. -----
 - **Załącznik numer 3** – Rzut Garażu z oznaczeniem **Miejsca Postojowego / Komórki Lokatorskiej w Garażu / Miejsca dla motocykli / nie dotyczy**,-----
 - **Załącznik numer 4** – Standard wykończenia. -----
 - **Załącznik numer 5** – postanowienia normy **PN-ISO-9836:1997**, -----
 - **Załącznik numer 6** – instrukcja technicznego użytkownika lokalu, -----
 - **Załącznik numer 7** – Rękojmia. -----
10. Nabywca oświadcza, iż stosownie do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 poz. 833 z późniejszymi zmianami), przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem umowy kredytowej z Bankiem, PKO BP będzie przetwarzać dane osobowe Nabywcy Lokalu określone w niniejszej Umowie Przedwstępnej. W szczególności Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na to, że: -----
- a) administratorem danych jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, -----
- b) dane zbierane są w związku z udzielonym pełnomocnictwem i mogą być wykorzystane do celów związanych z działalnością PKO Banku Polskiego SA, -----
- c) zebrane dane mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w ustawie Prawo bankowe, -----
- d) przysługuje mu prawo dostępu do treści jego danych oraz ich poprawiania na warunkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych, -----

- e) podanie danych jest niezbędne do realizacji uprawnień wynikających z zapisów powyższych. -----

§ 13.

PRZEDŁOŻONE DOKUMENTY

Do Umowy **przedłożono**: -----

- 1) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **KRS 0000503169**, stan w dniu dzisiejszym, -----
- 2) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **KRS 0000279878**, stan na dzień w dniu dzisiejszym, -----
- 3) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym, odpowiadający treści księgi wieczystej **WR1K/00236361/1**, -----
- 4) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym, odpowiadający treści księgi wieczystej **WR1K/00236360/4**, -----
- 5) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym, odpowiadający treści księgi wieczystej **WR1K/00343308/5**, -----
- 6) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym, odpowiadający treści księgi wieczystej **WR1K/00343309/2**, -----
- 7) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym, odpowiadający treści księgi wieczystej **WR1K/00343311/9**, -----
- 8) kopię wypisów z rejestru gruntów i wyrysów z mapy ewidencyjnej wydanych przez Prezydenta Wrocławia dla działki, numer 2/15, numer 2/12, z dnia 19.11.2014r., których oryginały zostały okazane przy Akcie Notarialnym – umowie deweloperskiej (Repertorium A numer 33267/2015, z dnia 23.04.2015r., sporządzonym przed notariuszem Bartoszem Rajewiczem z tut. Kancelarii Notarialnej, -----
- 9) kopię wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej wydany przez Prezydenta Wrocławia dla działki, numer 2/14, z dnia 02.04.2015r., których oryginały zostały okazane przy Akcie Notarialnym – umowie deweloperskiej (Repertorium A numer 33267/2015, z dnia 23.04.2015r., sporządzonym przed notariuszem Bartoszem Rajewiczem z tut. Kancelarii Notarialnej, -----
- 10) kopie opisanych w § 1 ust. 4 tego aktu ostatecznych decyzji Prezydenta Wrocławia, których oryginały zostały okazane przy Akcie Notarialnym – umowie deweloperskiej (Repertorium A numer 33267/2015, z dnia 23.04.2015r., sporządzonym przed notariuszem Bartoszem Rajewiczem z tut. Kancelarii Notarialnej, -----

Komentarz [AZ5]: parking 1P

Komentarz [AZ6]: parking 2P

Komentarz [AZ7]: parking 3P

- 11) decyzję numer 324/2016 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia z dnia 04.02.2016r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie Budynku, -----
- 12) zaświadczenie numer 95/2016 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia z dnia 19.02.2016r. informujące, że decyzja numer 324/2016, opisana w punkcie powyżej jest decyzją ostateczną,-----
- 13) Pełnomocnictwo, powołane w komparycji tego Aktu. -----

§ 14

(POUCZENIE)

Zastępca notarialny pouczyła Kupującego o możliwości wpisu w **dziale III** księgi wieczystej **KW numer WR1K/00236361/1**: roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na ich rzecz, na co Deweloper wyraża zgodę. -----

§ 14.

(POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE WNIOSKÓW WIECZYSTOKSIĘGOWYCH)

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: -----
 - 1) wpis w dziale III księgi wieczystej numer **WR1K/00236361/1** **prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych** roszczenia o wyodrębnienie Lokalu oznaczonego numerem roboczym [***] i sprzedaż tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę zgodnie z postanowieniami tej Umowy, na rzecz małżonków [***]. -----

Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

1. Pobrano: -----
 - a) za sporządzenie tego aktu na mocy § 3, § 6, § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku (t. j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 237) ----- **450,00 zł**
 - b) podatek VAT (stawka 23%) na mocy ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (t. j. Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.) od kwoty lit b)----- **103,50 zł**
 - c) opłatę sądową na mocy art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) ----- **150,00 zł**

2. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----
3. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **61,50 zł**) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.
