

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY (DEVELOPERSKA)

§ 1

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że reprezentowana Spółka jest właścicielem lokali niewyodrębnionych, do których wyodrębniania dochodzi sukcesywnie, z nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali, stanowiącej zabudowaną **działkę numer 1/10** (jeden łamane przez dziesięć), id dz: 326201_1.2057.1/10 o powierzchni **0,6107 ha** (sześć tysięcy sto siedem metrów kwadratowych), położonej przy ulicy **gen. Stanisława Sosabowskiego numer 2** (dwa), **4** (cztery), **6** (sześć), **8** (osiem) i **10** (dziesięć) w Szczecinie, obręb ewidencyjny 326201_1.2057, Pogodno 57 (pięćdziesiąt siedem), województwo zachodniopomorskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW numer SZ1S/00134504/3**.-----

Nieruchomość powyższa posiada dostęp do drogi publicznej.-----

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że działka numer 1/10 wyżej opisana powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki numer 1/7 (jeden łamane przez siedem) id dz: 326201_1.2057.1/7 o powierzchni 1,1559 ha (jeden hektar jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych).-----

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że działka numer 1/10 wyżej opisana zabudowana jest budynkiem mieszkalnym F, id. bud. 326201_1.2057.135_BUD, obejmującym samodzielne lokale mieszkalne i użytkowe położone w Szczecinie przy ulicy gen. Stanisława Sosabowskiego – z których każdy może być przedmiotem odrębnej własności zgodnie z ustawą o własności lokali.-----

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że w dziale I-Sp księgi wieczystej **KW numer SZ1S/00134504/3** znajdują się następujące wpisy:-----

- służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu, przejazdu wraz z prawem parkowania oraz z prawem korzystania z urządzeń, powstałych placów zabaw, również w celu dostępu do drogi publicznej przez działkę gruntu numer 1/6 na rzecz każdego właściciela nieruchomości opisanej w niniejszej KW (nieruchomość SZ1S/00233706/3),-----
- służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu, przejazdu wraz z prawem parkowania oraz z prawem korzystania z urządzeń, powstałych placów zabaw, również w celu dostępu do drogi publicznej (nieruchomość obciążona: KW numer SZ1S/00240120/3),-----
- służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu, przejazdu wraz z prawem parkowania oraz z prawem korzystania z urządzeń, powstałych placów zabaw, również w celu dostępu do drogi publicznej przez działkę gruntu nr 1/9 na rzecz każdego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 1/10 (nieruchomość obciążona: KW numer SZ1S/00245965/3), -----

w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są:-----

- odpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu, polegająca na korzystaniu z nieruchomości i na prawie do ułożenia podziemnej sieci ciepłowniczej wraz z wszelkimi urządzeniami ciepłowniczymi, a ponadto prawo do jej bieżącej eksploatacji po uruchomieniu, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji oraz usuwania awarii, a także wymiany i ułożenia w pasie technicznym nowych sieci ciepłowniczych na rzecz Szczecińskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, REGON 811655650, lub jej każdorazowego następcy prawnego, -----
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu, polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości trzech metrów wzdłuż urządzeń wodociągowych oraz urządzeń kanalizacji sanitarnej, których przebieg obrazuje załącznik mapowy nr 1 do aktu notarialnego Rep. A Nr 1530/2016 z dnia 9 marca 2016 roku, not. Maria Olszewska, w celu ułożenia, wymiany urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także na prawie wstępu w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji, modernizacji, rozbudowy tych urządzeń i przyłączania kolejnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, REGON 811931430, bądź jej każdorazowego następcy prawnego,-----
 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz ENEA OPERATOR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, REGON 300455398, bądź jej każdorazowego następcy prawnego, zakres wykonywania służebności ograniczony będzie do części nieruchomości, tj. pod stacją transformatorową 15/0,4 kv, liniami 15 kv oraz siecią 0,4 kv i polegać będzie na prawie do budowy i rozbudowy sieci, ułożenia, eksploatacji, dokonywania kontroli, przeglądu, konserwacji i modernizacji oraz wymiany infrastruktury elektroenergetycznej, usuwania awarii, a także prawie wstępu na obciążoną nieruchomość w celu wykonywania w/w prac - w zakresie niezbędnym do dystrybucji energii elektrycznej,-----
 - służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu wraz z prawem parkowania oraz z prawem korzystania z urządzeń, powstałych placów zabaw, również w celu dostępu do drogi publicznej przez nieruchomość obciążoną na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 1/6 (nieruchomość władająca SZ1S/00233706/3),-----
 - służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu, przejazdu wraz z prawem parkowania oraz z prawem korzystania z urządzeń, powstałych placów zabaw, również w celu dostępu do drogi publicznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości (nieruchomość władająca objęta KW numer SZ1S/00240120/3),-----
 - służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu, przejazdu wraz z prawem parkowania oraz z prawem korzystania z urządzeń, powstałych placów zabaw, również w celu dostępu do drogi publicznej przez działkę gruntu numer 1/10 na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 1/9 (nieruchomość władająca objęta KW numer SZ1S/00245965/3),-----
 - zarząd nieruchomością wspólną został powierzony w trybie art. 18 ustawy o własności lokali Lesławowi Zdzisławowi Siemaszko,-----
 - sposoby korzystania z nieruchomości wspólnej-----
 - roszczenia o zawarcie umów przyrzeczonych sprzedaży nie dotyczące przedmiotu niniejszej umowy,-----
 - w dziale III księgi wieczystej znajdują się wzmianki o wpis roszczeń, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-----
- a dział IV tej księgi wieczystej nie wykazuje obciążeń na chwilę odczytania niniejszego aktu. -----

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że Sprzedający realizuje osiedle mieszkaniowe pod nazwą „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa na terenie działki nr 1/5 o: 2057 Szczecin”, w ramach którego znajdują się budynki: A, B, C, D, E, F, osiedle obejmuje kilka odrębnych nieruchomości Działka numer 1/10 obejmuje budynki E i F. Każda z nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej.-----

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że na nieruchomości wyżej opisanej wybudowana została infrastruktura podziemna multimedialna przez firmę Orange Polska S.A., umożliwiając dostęp do usług telekomunikacyjnych tj. telewizji kablowej, szerokopasmowego Internetu i telefonii, infrastruktura telewizyjna i instalacje telewizyjne przez firmę UPC POLSKA Sp. z o.o. ponadto zostanie wybudowana infrastruktura podziemna sieci energetycznych przez ENEA Spółkę Akcyjną z siedzibą w Poznaniu, energia ciepła – SEC, w skład nieruchomości wspólnej wchodzić będą te części nieruchomości wspólnej i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, na nieruchomości wyżej opisanej znajdować się będą miejsca parkingowe dla samochodów.--

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że wyżej opisana nieruchomość nie jest obciążona podatkami ani innymi należnościami, do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej, nie jest obciążona prawami i wpisami na rzecz osób trzecich nieujawnionymi w księdze wieczystej, oraz że wpisy w powołanej księdze wieczystej do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie.-----

Ponadto oświadcza, że nieruchomość wyżej opisana jest wolna od wszelkich długów i obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu, które miałyby wywołać skutki wobec osób trzecich, nie jest przedmiotem postępowania sądowego o zasądzenie określonej kwoty pieniężnej, nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego oraz oświadcza, że jej mocodawca nie jest dłużnikiem osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, zapewnia też, że nie ma zaległości podatkowych, w odniesieniu do przedmiotu umowy nie toczą się postępowania administracyjne i nie nastąpiły zdarzenia skutkujące wszczęciem postępowania administracyjnego oraz nie ma nałożonych obowiązków wynikających z ostatecznych decyzji administracyjnych.-----

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że nieruchomość wyżej opisaną (przed podziałem) Lesław Zdzisław Siemaszko nabył będąc stanu wolnego, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, na podstawie umowy sprzedaży w 2013 roku od Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w Warszawie, przy czym **spółka Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie** stała się właścicielem po przekształceniu w nią przedsiębiorcy jednoosobowego.-

§ 2

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że została uzyskana:-----

1. ostateczna decyzja numer 1535/15 z dnia 28 października 2015 roku, znak: WUiAB-III.6740.306.2015.EKW UNP: 45145/WUiAB/-I/15 wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecin z której wynika, że Prezydent Miasta Szczecin zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę Panu Lesławowi Siemaszko prowadzącemu – Zakład

Budowlany „SIEMASZKO” z siedzibą w Szczecinie przy ulicy Warcisława I numer 27D lok 1 trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek D, E, F) wraz z garażami podziemnymi na działce nr 1/5 w obrębie 2057 przy ul. Żołnierskiej 3F w ramach inwestycji pod nazwą „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa na terenie działki nr 1/5 o: 2057 Szczecin” .-----

2. ostateczna decyzja z dnia 6 kwietnia 2023 roku, znak WAiB-III.6740.3.2.2023.TS wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin, **przenosząca** w części dotyczącej budowy budynku oznaczonego w projekcie literą „E” decyzję Prezydenta Miasta Szczecin Nr 1535/15 z dnia 28.10.2015 r., (znak: WUiAB-III.6740.306.2015.EKW) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, obejmującego: budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek D, E, F) wraz z garażami podziemnymi na działce nr 1/5 w obrębie 2057 przy ul. Żołnierskiej 3F w ramach inwestycji pod nazwą „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa na terenie działki nr 1/5 o: 2057 Szczecin” (obecnie dz. nr 1/10 z obr. 2057 przy ul. Sosabowskiego 8,10 w Szczecinie), wydana dla P. Lesława Siemaszki prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: „SIEMASZKO” Zakład Budowlany Lesław Siemaszko, z siedzibą w Szczecinie przy ul. Księcia Warcisława I 27D/1 **na rzecz spółki: Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie** przy ul. Księcia Warcisława I 27D/1.-----

Pełnomocnik oświadcza, że roboty budowlane w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte we wrześniu 2018 roku (dwa tysiące osiemnaście) roku, a zakończenie prac budowlanych nastąpi do końca maja 2026 (dwa tysiące dwadzieścia sześć) roku.-----

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie oświadcza, że budynek E, mieszkalny, wielorodzinny z garażem podziemnym przy ulicy Gen. Stanisława Sosabowskiego w Szczecinie zgodnie z projektem ma być budynkiem o 5-kondygnacjach nadziemnych, 1-kondygnacji podziemnej, 2-klatkowym, z dachem stromym w konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowej, opartej na stropie pełnym, żelbetowym, krytym blachą tytanowo-cynkową. W części nadziemnej mieścić się będzie 71 (siedemdziesiąt jeden) lokali mieszkalnych. W części podziemnej na poziomie – 1 (minus jeden) zaprojektowano garaże podziemne obejmujące łącznie 39 (trzydzieści dziewięć) miejsc garażowych i postojowych według projektu o łącznej powierzchni użytkowej budynku wynoszącej **4.530,60 m²** (cztery tysiące pięćset trzydzieści metrów kwadratowych sześćdziesiąt setnych metra kwadratowego).-

§ 3

Notariusz poinformował Strony o obowiązującej zasadzie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i zwrócił ich uwagę na treść art. 5-11 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j Dz. U. z 2019 r., poz. 2204), a zwłaszcza na to, że w interesie Nabywców leży sprawdzenie treści księgi wieczystej po czym Nabywcy oświadczyli, że zarówno treść księgi wieczystej, jak i stan prawny nieruchomości są im znane.-----

§ 4

Pełnomocnik spółki Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przedkłada i okazuje:-----

- akt notarialny – umowa sprzedaży – sporządzony przez notariusza w Szczecinie Marię Olszewską dnia 10 października 2013 roku, repertorium A numer 9887/2013,-----
- ostateczną decyzję numer 1535/15 z dnia 28 października 2015 roku, znak: WUiAB-III.6740.306.2015.EKW UNP: 45145/WUiAB/-I/15 wydaną przez Prezydenta Miasta

- Szczecin z której wynika, że Prezydent Miasta Szczecin zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę Panu Lesławowi Siemaszko prowadzącemu – Zakład Budowlany „SIEMASZKO” z siedzibą w Szczecinie przy ulicy Wacławowa I numer 27D lok 1 trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek D, E, F) wraz z garażami podziemnymi na działce nr 1/5 w obrębie 2057 przy ul. Żołnierskiej 3F w ramach inwestycji pod nazwą „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa na terenie działki nr 1/5 o: 2057 Szczecin”,-----
- ostateczną decyzję z dnia 6 kwietnia 2023 roku, znak WAI-B-III.6740.3.2.2023.TS wydana przez Prezydenta Miasta Szczecin, **przenoszącą** w części dotyczącej budowy budynku oznaczonego w projekcie literą „E” decyzję Prezydenta Miasta Szczecin Nr 1535/15 z dnia 28.10.2015 r., (znak: WUiAB-III.6740.306.2015.EKW) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, obejmującego: budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek D, E, F) wraz z garażami podziemnymi na działce nr 1/5 w obrębie 2057 przy ul. Żołnierskiej 3F w ramach inwestycji pod nazwą „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa na terenie działki nr 1/5 o: 2057 Szczecin” (obecnie dz. nr 1/10 z obr. 2057 przy ul. Sosabowskiego 8,10 w Szczecinie), wydana dla P. Lesława Siemaszki prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: „SIEMASZKO” Zakład Budowlany Lesław Siemaszko, z siedzibą w Szczecinie przy ul. Księcia Wacławowa I 27D/1 **na rzecz spółki: Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Księcia Wacławowa I 27D/1.**-----
 - zawiadomienie wydane przez Prezydenta Miasta Szczecin dnia 06 października 2017 roku znak: BGM-I.6624.193.2017.UG/MM, UNP: 62625/BGM/-II/17 w sprawie podjęcia ustaleń adresowych, -----
 - ostateczną decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecin dnia 21 listopada 2016 roku, znak: BGM-I.6831.345.2016.HT, z której wynika, że zatwierdzono podział nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr SZ1S/00134504/3, stanowiącej działkę nr 1/5 o powierzchni 1,5059 ha, w obrębie ewidencyjnym nr 2057 (Pogodno 57), położonej w Szczecinie przy ul. gen. Stanisława Sosabowskiego 4, 16, 18, 18A, 20, wraz z mapą z projektem podziału,-----
 - wykaz zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki numer 1/5 do Sądu Rejonowego X Wydział Ksiąg Wieczystych,-----
 - wypis z rejestrów gruntów, wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej wydane przez Prezydenta Miasta Szczecin dnia 22 grudnia 2016 roku, dla działek numer 1/6, 1/7 – kserokopia, którego oryginał został przesłany do akt księgi wieczystej **KW numer SZ1S/00134504/3** przy akcie notarialnym z dnia 11 stycznia 2017 roku, repertorium A numer 186/2017,-----
 - ostateczną decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecin dnia 16 listopada 2017 roku, znak: BGM-I.6831.351.2017.EK, z której wynika, że zatwierdzono podział nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr SZ1S/00134504/3, stanowiącej działkę nr 1/7 o powierzchni 1,1559 ha, w obrębie ewidencyjnym nr 2057 (Pogodno 57), położonej w Szczecinie przy ul. gen. Stanisława Sosabowskiego 14, 16 na działki numer 1/8, 1/9, 1/10 wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych oraz z mapą z projektem podziału,-----
 - wypis z rejestrów gruntów, wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej wydane przez Prezydenta Miasta Szczecin dnia 20 marca 2018 roku, dla działek numer 1/8, 1/9, 1/10 – kserokopia, którego oryginał został przesłany do akt księgi wieczystej KW numer SZ1S/00134504/3 przy akcie notarialnym z dnia 04 kwietnia 2018 roku, repertorium A numer 2801/2018,-----

- rzut lokalu mieszkalnego numer **xxc** położonego na I piętrze, II kondygnacji nadziemnej + pomieszczenia przynależnego – stanowiący załącznik numer 1 (jeden) do aktu – 2 (dwa) karty,-----
- informacja o standardzie wykończenia lokalu stanowiąca załącznik numer 2 (dwa) do aktu,-----
- fragment rzutu garażu wielostanowiskowego położonego na poziomie – 1 (minus jeden) kondygnacja podziemna z zaznaczonym miejscem postojowym numer stanowiący załącznik numer 4 (cztery) do aktu,-----
- uchwałę Nr 8/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Zakład Budowlany „SIEMASZKO” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie** z dnia 17.10.2023 r. w sprawie: zgody na zbywanie nieruchomości oraz zawieranie umów prowadzących do zbycia nieruchomości w związku z prowadzonymi przez Spółkę inwestycjami budowlanymi na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW numer SZ1S/00134504/3**.-----

§ 5

1. Sprzedający oświadcza, że **zobowiązuje się wybudować** na nieruchomości, opisanej w § 1 niniejszego aktu, budynek mieszkalny wielorodzinny numer **E** przy ulicy Gen. Stanisława Sosabowskiego w Szczecinie (wraz z uzbrojeniem w sieci zewnętrzne i urządzeniem terenu) i ustanowić w budynku po wybudowaniu odrębną własność: -----
 - a) **lokalu mieszkalnego** numer **xxc** SŁOWNIE położonego w budynku przy ulicy **Gen. Stanisława Sosabowskiego** numer **xyy** SŁOWNIE w Szczecinie położonego na SŁOWNIE piętrze,SŁOWNIE kondygnacji nadziemnej o powierzchni użytkowej **m²** (.....) liczonej zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 (w stanie wykończonym z uwzględnieniem tynków wewnętrznych) wraz z **pomieszczeniem przynależnym - komórką lokatorską**, oznaczoną na projekcie numerem zlokalizowaną na poziomie – 1 (minus jeden), I kondygnacji podziemnej o powierzchni **m²** oraz **sprzedać (przenieść własność)** na rzecz **www** ten lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym - komórką lokatorską oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a **www** zobowiązują się ten lokal kupić (przeniesienie prawa własności przyjąć) wraz z prawami z nim związanymi oraz oświadczają, że nabycia dokonają z majątku wspólnego na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską, w małżeństwie obowiązuje ich wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.-----
2. **Sprzedający** zobowiązuje się **sprzedać (przenieść)** na rzecz **www** po ustanowieniu odrębnej własności **lokalu użytkowego** – garażu wielostanowiskowego zlokalizowanego w budynku numer **E** przy ulicy Gen. Stanisława Sosabowskiego w Szczecinie położonego na poziomie – 1 (minus jeden), I kondygnacja podziemna – **udział** we współwłasności tego lokalu z określeniem sposobu korzystania z tego lokalu w taki sposób, że nabywcy będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego o numerze (.....), ze zrzeczeniem się z prawa korzystania z pozostałych miejsc postojowych, a **www** zobowiązują się ten udział **kupić (przeniesienie przyjąć)** z określeniem sposobu korzystania z lokalu wraz z prawami z nim związanymi oraz oświadczają, że nabycia dokonają z majątku wspólnego na majątek objęty wspólnością ustawową małżeńską, w małżeństwie obowiązuje ich wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.-----
3. Współwłaściciele lokalu garażowego w ramach nabytych udziałów korzystać będą na wyłączność z określonych miejsc postojowych, a Sprzedający będzie miał prawo ustalać z każdorazowymi nabywcami udziałów odnośny sposób korzystania, przy czym

take ustalenie nie będzie mogło naruszać praw nabytych przez poprzednich nabywców udziałów .-----

4. Współwłasność pozostałej części budynku stanowić będą fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy oraz wszelkie części budynku i urządzeń nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, jak klatki schodowe, bramy, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe i oświetlenia. -----
5. **Kupujący** oświadczają, że odebrali prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznali się z jego treścią, w tym zostali poinformowani przez **Sprzedającego** o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

§ 6

Sprzedający oświadcza, iż budowa zrealizowana będzie w oparciu o projekt architektoniczny budynku, dokumentację projektową całego zadania, pozwolenia na budowę, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami.-----

Ponadto Sprzedający oświadcza, że budynek zostanie wykonany wyłącznie z materiałów spełniających normy jakościowe, posiadających certyfikaty jakości, deklaracje zgodności z polską normą i inne świadectwa wymagane przepisami prawa budowlanego.-----

§ 7

1. Lokal, który jest przedmiotem umowy, zrealizowany będzie w oparciu o projekt architektoniczny, którego fragment charakterystyczny stanowi załącznik numer 1 do umowy oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami. Lokal będzie mieć powierzchnię użytkową m² liczoną zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 (w stanie wykończonym z uwzględnieniem tynków wewnętrznych) przy użyciu dalmierza laserowego, udział w nieruchomości wspólnej związany z nabytym lokalem będzie wyliczony zgodnie z powierzchnią lokalu do powierzchni wszystkich lokali. Lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki i przedpokoju, lokal posiada pomieszczenie przynależne - komórkę lokatorską o powierzchni m².-----
2. Standard wykończenia lokalu określa załącznik numer 2 stanowiący integralną część niniejszego aktu i element treści niniejszej umowy, który to załącznik obejmuje zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Sprzedający.-----
3. Prospekt informacyjny dla przedsięwzięcia deweloperskiego – Zabudowa Mieszkania wielorodzinną, ul. Gen. Stanisława Sosabowskiego 8, 10 Szczecin, działka nr 1/10, Obręb 2057 Pogodno, GM Szczecin. Budynek E – stanowi załącznik numer 3.-----
4. **Kupujący** oświadczyli, że zapoznali się z wszelkimi powołanymi w niniejszym akcie dokumentami.-----
5. Sprzedający zobowiązuje się uzyskać do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.-----
6. Lokal użytkowy, który jest przedmiotem umowy, zrealizowany będzie w oparciu o projekt architektoniczny, którego fragment charakterystyczny stanowi załącznik numer 4 do umowy oraz zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami, lokal będzie mieć powierzchnię użytkową m² i będzie obejmował miejsc postojowych/komórek lokatorskich, a standard jego wykończenia obejmuje-----

7. Umowa sprzedaży (przeniesienia) podpisana zostanie niezwłocznie po zapłaceniu przez **Kupujących** całości ceny i załatwieniu przez **Sprzedającego** niezbędnych formalności prawnych (uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu itp.), jednak nie później niż do **30.09.2026 r. (trzydziestego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku)**.-----
8. Strony oświadczają, iż w przypadku gdy umowa z każdym z właścicieli lokalu znajdującego się w budynku mieszkalnym to przewiduje, to w ramach współwłasności nieruchomości gruntowej (budynkowej) zainteresowani właściciele uprawnieni będą do korzystania na zasadzie wyłączności z **tarasu, tarasu zielonego, ogródka i innych** o powierzchni wskazanej w umowie (aneksie do niniejszej umowy lub umowy przyrzeczonej) z zainteresowanym właścicielem.-----
9. Wszelkie koszty utrzymania części wspólnych – **tarasu, tarasu zielonego, ogródka i innych** – określonych powyżej obciążają wyłącznie zainteresowanego właściciela,-----
10. Strony wyrażają zgodę na ujawnienie w księdze wieczystej sposobu korzystania z nieruchomości, na wniosek zainteresowanych właścicieli, zgodnie z zawartymi umowami ustanowienia i przeniesienia (sprzedaży) odrębnej własności lokalu.-----

§ 8

1. **Sprzedający** zobowiązuje się wydać **Kupującym** lokal do wykończenia do dnia **30.05.2026 r. (trzydziestego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku)** Warunkiem wydania lokalu jest całkowite rozliczenie się **Kupujących** ze zobowiązań finansowych wynikających z obowiązku zapłaty ceny sprzedaży, istniejących w dniu wydania i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, zawiadomienie przez **Sprzedającego** o zakończeniu budowy budynku przy braku sprzeciwu ze strony właściwego organu albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego. -----
2. Termin wydania lokalu może ulec przesunięciu o czas trwania przyczyny uniemożliwiającej wykonanie umowy w wypadku: -----
 - a) niedotrzymania przez **Kupujących** terminów płatności ceny,-----
 - b) działania siły wyższej - okoliczności te muszą być potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy). -----W wymienionych sytuacjach **Sprzedający** nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie. -----
3. Prawo odstąpienia od umowy związane z przesunięciem terminu wydania lokalu jest skorelowane z prawem do odstąpienia odnoszącym się do terminu przeniesienia własności i wskazane w § 13 niniejszego aktu zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----
4. **Kupujący**, którzy rozpoczęli faktyczne korzystanie z przedmiotu umowy, są zobowiązani pokrywać koszty tego korzystania.-----
5. **Kupujący** zobowiązani są do dokonania odbioru lokalu w terminie 14 (czternastu) dni od daty zgłoszenia gotowości do odbioru lokalu przez **Sprzedającego** – zawiadomienia o terminie odbioru dokonuje się w sposób wskazany w niniejszej umowie, przy czym przeniesienie na nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej jest poprzedzone odbiorem lokalu, a zasady odbioru są uregulowane w art. 41 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

§ 9

1. **Kupujący** nie będą wprowadzać indywidualnych zmian do projektu (życzenia specjalne).-

2. **Kupujący** mogą zrezygnować z części robót określających standard wykończenia podany w załączniku nr 2. Skutki rezygnacji zostaną wyliczone w kosztorysie powykonawczym i uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu ceny za lokal.-----

§ 10

1. Cena brutto (uwzględniająca podatek VAT) za lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi **zł** (.....), w tym cena za pomieszczenie przynależne stanowi kwotę **zł** -----
2. Cena brutto (uwzględniająca podatek VAT) za udział w lokalu użytkowym związany z miejscem postojowym wynosi **zł** (.....). -----
3. Powyższa cena nie obejmuje: -----
 - a) wynagrodzenia za wykonanie życzeń specjalnych, -----
 - b) obniżek ceny wynikłych z rezygnacji **Kupujących**.-----
4. Z tytułu kupna lokalu mieszkalnego **Kupujący** będą dokonywali zapłaty ceny sprzedaży w następujący sposób: -----
 - a) I (pierwsza) rata w wysokości **zł** (.....) płatna w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy,-----
 - b) II (druga) rata w wysokości **zł** (.....) płatna w terminie do 40 dni od zawarcia niniejszej umowy,-----
 - c) III (trzecia) rata w wysokości **zł** (.....) płatna do dnia (.....),-----
 - d) IV (czwarta) rata w wysokości **zł** (.....) płatna do dnia (.....),-----
 - e) V (piąta) rata w wysokości **zł** (.....) płatna do dnia (.....),-----
 - f) VI (szósta) rata w wysokości **zł** (.....) płatna w terminie do dnia odbioru lokalu, lecz nie później niż w terminie do dnia 30.05.2026 r. (trzydziestego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku).-----
5. Z tytułu kupna udziału w lokalu użytkowym, związanego z miejscem postojowym/komórką lokatorską, **Kupujący** będą dokonywali zapłaty w następujący sposób:-----
 - a) I (pierwsza) rata w wysokości **zł** (.....) płatna w terminie do dnia r.,-----
 - b) II (druga) rata w wysokości **zł** (.....) płatna w terminie do dnia r.,-----
 - c) III (trzecia) rata w wysokości **zł** (.....) płatna do dnia (.....),-----
 - d) IV (czwarta) rata w wysokości **zł** (.....) płatna do dnia (.....),-----
 - e) V (piąta) rata w wysokości **zł** (.....) płatna do dnia (.....),-----
 - f) VI (szósta) rata w wysokości **zł** (.....) płatna w terminie do dnia odbioru miejsca postojowego, lecz nie później niż w terminie do dnia 30.05.2026 r. (trzydziestego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku).-----
6. **Kupujący** mają prawo uiszczać raty (za lokal mieszkalny, udział w lokalu użytkowym) przed terminem płatności.-----
7. Za datę płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunku bankowym odbiorcy.-----
8. Płatności dokonane będą na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy **Sprzedającego** prowadzony w Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stanisława Żaryna 2a, 02-593 Warszawa nr konta:-----
9. **Sprzedający** stosuje środki ochrony nabywców w postaci posiadania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, opisanego powyżej, na który nabywcy będą wpłacać poszczególne raty składające się na cenę sprzedaży. Istota otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego polega, na tym, że bank wypłaci **Sprzedającemu**

środki pieniężne wpłacone przez nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy po dokonaniu kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego funduszu mieszkaniowego na rachunek dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą uprawnienia budowlane. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego funduszu powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek bankowy. Do kontroli wykonania obowiązków dewelopera bank stosuje środki kontroli jak wyżej. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn, o których mowa w § 13 ust. 1 lit. b)-g) niniejszego aktu – przez nabywców oraz w § 14 niniejszego aktu – przez **Sprzedającego**, bank wypłaci nabywcom przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, natomiast w przypadku rozwiązania niniejszej umowy innego niż opisanego powyżej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tychże oświadczeń. Koszty prowadzenia przedmiotowego otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi w całości Sprzedający.-----

10. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę/ów, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, przy czym wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. w dniu 09.11.2018 r. (dziewiątego listopada dwa tysiące osiemnastego roku), co oznacza, że Deweloperski Fundusz Gwarancyjny wówczas jeszcze nie istniał i nie było żadnej stawki procentowej.-----

§ 11

1. Cena podana w § 10 może ulec zmianie w razie zmian stawek podatku VAT z tytułu dostawy przedmiotów umowy. Zmiany ceny **Sprzedający** dokonuje w drodze oświadczenia woli, w którym podana zostanie nowa cena. W przypadku podwyższenia stawki VAT **Kupującym** służy prawo **odstąpienia** od umowy, w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania informacji o zmianie ceny sprzedaży, za zwrotem dotychczas zapłaconej ceny.-----
2. Na życzenie **Kupujących**, **Sprzedający** przedstawi im w każdym czasie wyliczenie aktualnej, pozostającej do zapłaty ceny lokalu. -----
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nastąpi przez wysłanie listu poleconego. -----
4. Ostateczna kwota do zapłaty za przedmiot umowy składa się z ceny brutto, obniżonej o wartość rezygnacji, a podwyższonej o wartość życzeń specjalnych i zmian stawek VAT (chyba, że strony pisemnie uzgodnią inną kwotę).-----

§ 12

1. **Kupujący** zobowiązują się wpłacać kolejne raty ceny w terminach określonych w § 10.--
2. Dokonywane wpłaty zaliczane będą w pierwszej kolejności na odsetki za opóźnienie,

następnie na roboty dodatkowe i wreszcie na poczet należności głównej.-----

§ 13

1. **Kupujący** mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy:-----
- a) w każdym czasie aż do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, ale nie później niż do dnia 30 września 2026 roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 5% (pięć procent) ceny ustalonej w § 10 umowy w powiązaniu z § 11 ust. 4 aktu. Odstąpienie powinno nastąpić pod rygorem nieważności w formie pisemnej, a zapłata odstępnego może nastąpić poprzez potrącenie wpłaconej przez **Kupujących** kwoty podlegającej zwrotowi,-----
 - b) jeżeli umowa deweloperska (przedwstępna) nie zawiera elementów określonych w art. 35 lub 36 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
 - c) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
 - d) jeżeli **Sprzedający** nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----
 - e) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,-----
 - f) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
 - g) w przypadku nieprzeniesienia na **Kupujących** praw wynikających z niniejszej umowy w terminie do dnia 30 września 2026 roku,-----
 - h) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 wskazanej ustawy,-----
 - i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 wskazanej ustawy,-----
 - j) jeżeli zostanie podwyższona stawka podatku od towarów i usług (VAT) zgodnie z §11 ust. 1 niniejszego aktu,-----
 - k) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
 - l) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym na zasadach określonych w tejże ustawie,-----

- m) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe na zasadach określonych w tejże ustawie.-----
2. W przypadkach skorzystania przez **Kupujących** z prawa odstąpienia, o których mowa w pkt 1 b) – m) niniejszego paragrafu, umowa uważana jest za niezawartą, a **Kupujący** nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----
 3. **Kupujący** mają prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach, o których mowa w pkt 1 b) – f) niniejszego paragrafu, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania niniejszego aktu.-----
 4. Prawo odstąpienia jest wykonywane zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-
 5. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 g) niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia **Kupujący** mają obowiązek wyznaczyć **Sprzedającemu** 120 (sto dwadzieścia)-dniowy termin na przeniesienie prawa odrębnej własności nieruchomości, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy.-----
 6. Oświadczenie woli **Kupujących** o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

§ 14

1. **Sprzedający** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez **Kupujących** świadczeń pieniężnych określonych w § 10 niniejszego aktu notarialnego, mimo wezwania **Kupujących** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Kupujących** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
W przypadku odstąpienia przez **Sprzedającego** ze wskazanego powyżej powodu, **Kupujący** zobowiązani będą do zapłaty odszkodowania **Sprzedającemu** tytułem zwrotu kosztów, które **Sprzedający** poniósł licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej, a w szczególności poprzez powstanie szkody z powodu nieotrzymania ceny lub jej części w przewidzianym terminie, utrzymywania rachunku powierniczego, poniesienia kosztów utrzymania lokalu przez okres od gotowości do wydania go, kosztów zawarcia niniejszej umowy oraz strat wynikających z nieoferowania lokalu do sprzedaży i innych powstałych w związku z zawarciem umowy, które to odszkodowanie zostanie określone w pisemnym porozumieniu pomiędzy **Sprzedającym** a **Kupującymi**, sporządzonym w oparciu o realnie powstałą **Sprzedającemu** szkodę z uwzględnieniem powyższych powodów jej powstania, przy czym zapłata takiego odszkodowania może nastąpić poprzez potrącenie z wierzytelnością z tytułu zwrotu kwoty zapłaconej przez **Kupujących** tytułem ceny lub jej części. Gdyby **Sprzedający** i **Kupujący** nie zawarli przedmiotowego porozumienia w terminie 23 (dwudziestu trzech) dni od dnia odstąpienia od umowy przez **Sprzedającego**, to wówczas wysokość odszkodowania ustala się w wysokości 4,99% (cztery całe i dziewięćdziesiąt dziewięć setnych procent) ceny ustalonej w § 10 umowy w powiązaniu z § 11 ust. 4 aktu.-----
2. **Sprzedający** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się **Kupujących** do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo odrębnej własności nieruchomości, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się **Kupujących** jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

W przypadku odstąpienia przez **Sprzedającego** ze wskazanego powyżej powodu, **Kupujący** zobowiązani będą do zapłaty kary umownej w wysokości 4,99% (cztery całe i dziewięćdziesiąt dziewięć setnych procent) ceny ustalonej w § 10 umowy w powiązaniu z § 11 ust. 4 aktu, przy czym zapłata tej kary może nastąpić poprzez potrącenie z wierzytelnością z tytułu zwrotu kwoty zapłaconej przez **Kupujących** tytułem ceny lub jej części.-----

3. Ponadto w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez **Sprzedającego**, **Kupujący** zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności, zgoda ma mieć formę pisemną z poświadczonym notarialnie podpisem.-----

§ 15

Przed dokonaniem odbioru lokalu wszelkie uwagi dotyczące jakości robót **Kupujący** powinni przekazywać za pośrednictwem kierownika budowy.-----

W sprawach spornych **Kupującym** przysługuje prawo powołania niezależnego rzeczoznawcy.-

§ 16

1. **Sprzedający** udzieli rocznej gwarancji na elementy standardu wykończenia i trzyletniej gwarancji na elementy konstrukcyjne przedmiotu umowy. Początek biegu terminów gwarancyjnych liczy się od dnia przekazania lokalu **Kupującym**.-----
2. **Kupujący** tracą prawo do gwarancji w wypadku dokonania zmian w lokalu bez uprzedniej akceptacji przez Udzielającego Gwarancję.-----

§ 17

1. Do czasu wydania lokalu **Sprzedający** kieruje przebiegiem prac na placu budowy.-----
2. W czasie trwania robót budowlanych **Kupujący** mogą przebywać na terenie budowy po uzgodnieniu tego z kierownikiem budowy, pod warunkiem przestrzegania przepisów, zwłaszcza zaś BHP i PPOŻ. -----
3. **Sprzedający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody na osobie i mieniu **Kupujących** wynikłe z samowolnego wejścia na teren budowy. -----

§ 18

1. Od wszelkich wymienionych w umowie nieterminowych wpłat i wypłat, na żądanie uprawnionego naliczane mogą być odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. -----
2. W przypadku niedotrzymania terminu przeniesienia na **Kupujących** sprzedanych praw (§ 7 ust. 7) **Kupujący** mogą za czas zwłoki żądać od **Sprzedającego** kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonych od ceny określonej w § 10.-----
3. W każdym przypadku, gdy w umowie mowa jest o zwrocie **Kupującym** ceny w razie odstąpienia od umowy, zwrot ten musi nastąpić w terminie 30 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu, chyba że postanowienia umowy określiły krótszy termin.----
4. W przypadku odstąpienia przez **Kupujących** z powodu nieprzeniesienia na **Kupujących** sprzedanych praw (§ 7 ust. 7) z przyczyn leżących po stronie **Sprzedającego**, **Sprzedający** zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 4,99% (cztery całe i dziewięćdziesiąt dziewięć setnych procent) ceny ustalonej w § 10 umowy w powiązaniu z § 11 ust. 4 aktu.-----

§ 19

Kupujący w umowie przeniesienia (sprzedaży) wyrażą zgodę na:-----

1. Włączenie się mediów (energia elektryczna, woda i kanalizacja), które przebiegają także przez działkę nr 1/10 (działki powstałe po podziale) i prowadzone będą do działek sąsiednich lub na tych działkach zgodnie z projektami i wymaganiami technicznymi dostawców tych mediów. -----
2. Ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i ustalenie dalszego sposobu korzystania, w tym z korytarzy prowadzących do poszczególnych lokali,-----
3. Ustalanie sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność lokalu użytkowego, w zakresie dotyczącym wyłącznego korzystania z miejsca postojowego/komórki lokatorskiej w ramach udziału w nabytym lokalu.-----

§ 20

Sprzedający oświadcza, że dla nieruchomości obecnie objętej księgą wieczystą KW numer SZ1S/00134504/3 lub nieruchomości powstałych z podziału tej nieruchomości mogą zostać ustanowione służebności przesyłu na rzecz dostarczycieli mediów oraz ustanowione wzajemne służebności gruntowe polegające na prawie przechodu, przejazdu z prawem parkowania oraz z prawem korzystania z powstałych placów zabaw, również w celu dostępu do drogi publicznej itp. na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości (użytkowników wieczystych) objętej księgą wieczystą KW numer SZ1S/00134504/3 lub nieruchomości powstałych z podziału tej nieruchomości, na co **Kupujący** wyrażają zgodę.-----

§ 21

Sprzedający oświadcza, że nie istnieje obciążenie hipoteczne nieruchomości, z której będą wyodrębniane lokale, w związku z czym postanowienia art. 25, art. 35 ust. 1 pkt 18 oraz 43 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym zawierają się w niniejszym oświadczeniu – lokale będą wyodrębnione bez obciążeń hipotecznych, brak wierzycieli hipotecznych.-----

§ 22

Strony oświadczają, że wszelkie koszty związane z niniejszą umową ponoszą po połowie.-----

§ 23

Strony ustalają, że:-----

1. Miejscem negocjacji i doręczeń dla Sprzedającego jest: **al. Powstańców Wielkopolskich nr 81a, 70-110 Szczecin**. Sprzedający zawiadomi o zmianie adresu (siedziby) listem poleconym. -----
2. Miejscem doręczeń dla **Kupujących** jest adres do korespondencji podany w niniejszej umowie. **Kupujący** zawiadomią Sprzedającego o zmianie adresu listem poleconym lub osobiście.-----
3. Niezawiadomienie drugiej strony umowy o zmianie adresu w trybie powyższym, czyni skutecznym doręczenie dokonane na ostatni podany przez strony adres.-----
4. Terminy odnoszące się do wydania i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego odnoszą się również do wydania i przeniesienia udziału we własności lokalu użytkowego (miejsce postojowe/komórka lokatorska), chyba że w umowie określono inaczej.-----
5. Pomiędzy Stronami nie została zawarta umowa rezerwacyjna.-----
6. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.).-----

§ 24

Wniosek do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydziału Ksiąg Wieczystych.-----

Stawający wnoszą o:-----

- wpis w dziale III księgi wieczystej **KW numer SZ1S/00134504/3** – roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego opisanego w § 5 ust. 1 lit. a) i § 7 ust. 1 oraz przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z niego jak również o przeniesienie własności udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym opisanym w § 5 ust. 2 na rzecz,-----

Notariusz poinformował, że zgodnie z art. 626⁴ § 1 Kodeksu postępowania cywilnego złoży wniosek do Sądu wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przy czym jego treść odpowiadać będzie merytorycznie w całości powyższej treści, a pod względem formalnym zostanie dostosowana do systemu teleinformatycznego umożliwiającego złożenie wniosku, Notariusz pouczył o treści art. 626¹⁰ Kodeksu postępowania cywilnego.-----

§ 25

Pobrano następujące opłaty:-----

- tytułem wynagrodzenia notariusza pobrano na podstawie § 3, § 6, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie-----998 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych)-----
- tytułem wynagrodzenia notariusza pobrano na podstawie § 3, § 6, w zw. z § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie-----150 zł (sto pięćdziesiąt złotych),-----
- wniosek o wpis do księgi wieczystej na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 z późn. zm) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie ----- 200 zł (dwieście złotych)-----
- oraz za 4 wypisy (w tym 1 elektroniczny) na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie -----480 zł (czterysta osiemdziesiąt złotych),-----
- od wynagrodzenia notariusza pobrano podatek VAT (stawka 23%) na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.) w kwocie----- 420,44 zł (czterysta dwadzieścia złotych czterdzieści cztery grosze),-----
- **opłatę sądową od wniosku o wpis w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń** na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie----- 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych).-----
- **opłatę za umieszczenie elektronicznego wypisu w CREWAN** na podstawie art. 84a § 5 Ordynacji Podatkowej w zw. z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych

w kwocie ----- 5 zł
(pięć złotych).-----

Umowa ta nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1
ustawy z dnia 9 września 2000 roku (t.j.: Dz.U. z 2015r., poz. 626 ze zm.).-----

RAZEM pobrano-----**2.403,44 zł**
(dwa tysiące czterysta trzy złote czterdzieści cztery grosze).-----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.