

Repertorium A Nr

/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia ____ dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (____.2026) przede mną ____, **notariuszem w Warszawie** prowadzącą/prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Nowowiejskiej numer 4 lokal 4 w Warszawie, w Kancelarii tej, stawili się: -----

1. ____, imiona rodziców: ____, PESEL ____, zamieszkały pod adresem ____, legitymujący się dowodem osobistym numer ____, ważnym do dnia __ roku,-----
- działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **BESKID ONE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ustroniu** (adres: ul. 9 LISTOPADA, nr 20, lok. ---, miejsc. USTROŃ, kod 43-450, poczta USTROŃ, kraj POLSKA, REGON: 540503993, NIP: 5482765010) (zwanej także „**Spółką**” albo „**Deweloperem**”), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001146170, zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu Rejestru Przedsiębiorców, pobraną w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającą moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagającego podpisu i pieczęci ze strony internetowej <https://ems.ms.gov.pl>, w dniu ____ 2026 roku, jako pełnomocnik Spółki, na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym przed ____ notariuszem w ____, dnia ____ roku, Repertorium A numer ____ - w wypisie przy niniejszym akcie okazanym, a osoba działająca w imieniu Dewelopera w dalszej treści tego aktu zwana jest także „**Przedstawicielem Dewelopera**”, -----
2. ____, używająca pierwszego imienia, imiona rodziców: ____, PESEL ____, zamieszkała pod adresem: ____, legitymująca się dowodem osobistym numer ____, ważnym do dnia ____ roku, urodzona w Polsce, obywatelka Rzeczypospolitej Polskiej,-----
3. **jej mąż** ____, używający pierwszego imienia, imiona rodziców: ____, PESEL ____, zamieszkały pod adresem: ____, legitymujący się dowodem osobistym numer ____, ważnym do dnia ____ roku, urodzony w Polsce, obywatel Rzeczypospolitej Polskiej, -----
Stawająca pod numerem 2 i Stawający pod numerem 3 zwani łącznie w dalszej treści aktu także „**Nabywcą**” lub „**Nabywcami**”,-----
Deweloper i Nabywca zwani łącznie również „**Stronami**”. -----
Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła/stwierdził na podstawie okazanych i powołanych wyżej dokumentów tożsamości, a dane niewynikające z tych dokumentów na podstawie ich oświadczeń. -----

Stawający oświadczyli, że nie zachodzą żadne przesłanki powodujące unieważnienie ich dokumentów tożsamości oraz posiadają pełną zdolność do czynności prawnych. -----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności skutkujące wyłączeniem bądź ograniczeniem do jego działania w imieniu Spółki, w szczególności jego umocowanie do działania w imieniu Spółki nie wygasło, nie zostało odwołane, zmienione ani ograniczone, a reprezentowana przez Niego Spółka nie została postawiona w stan upadłości, likwidacji lub restrukturyzacji oraz brak jest podstaw prawnych dla zgłoszenia lub otwarcia postępowania upadłościowego, likwidacyjnego lub restrukturyzacyjnego. -----

Stawający oświadczają, że żadne z nich nie dokonało, jak i również nie złożyło wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 274 ze zm.), a przed dokonaniem niniejszej czynności notariusz dokonała weryfikacji zastrzeżenia numerów PESEL Stawających (w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL prowadzonym przez Ministerstwo Cyfryzacji, o którym mowa w art. 23a wyżej powołanej ustawy) za pośrednictwem systemu Rejestry Notarialne, a raport z weryfikacji w powyższym systemie, z treści którego wynika, że numery PESEL Stawających są niezastrzeżone, załączono do niniejszego aktu notarialnego. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

OPIS NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI

1. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem **niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 3456/43 (trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt sześć łamane przez czterdzieści trzy)**, identyfikator działki 240302_1.0004.3456/43, obręb ewidencyjny 0004 (zero zero zero cztery) Ustroń, o obszarze 0,3716 ha (trzy tysiące siedemset szesnaście dziesięciotysięcznych hektara), położoną w województwie śląskim, w powiecie cieszyńskim, w gminie Ustroń M., w miejscowości Ustroń, przy ulicy Gościradowiec, dla której Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BB1C/00121134/0** (BB jeden C łamane przez zero zero sto dwadzieścia jeden tysięcy sto trzydzieści cztery łamane przez zero) („**Nieruchomość**”). -----

Do niniejszego aktu notarialnego załącza się odpis zwykły księgi wieczystej numer BB1C/00121134/0, wydany w trybie art. 364 ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, stan na dzień ___ 2026 roku, godzina ___ na wniosek o sygnaturze EUKW/_. /___/2026, z którego wynika, że: -----

- 1) w dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą BESKID ONE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ustroniu, REGON: 540503993, KRS: 0001146170, -----
- 2) w dziale III tej księgi wieczystej widnieją następujące wpisy: -----
 - ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: służebność czerpania wody ze źródła na dz. 3458, zbudowania studzienki źródlanej i koniecznych urządzeń do czerpania wody i doprowadzenia jej do dz. 3461/2 z KW 16559 i 3461/3 z

KW 15558, dostępu do zbudowanych urządzeń w celu ich konserwacji, naprawy względnie wymiany, z prawem dowozu koniecznych narzędzi i maszyn na rzecz kaźdoczesnych właścicieli dz. 3461/2 z KW 16559 i dz. 3461/3 z KW 16558; rodzaj zmiany: służebność przeniesiono z KW BB1C/00023690/8 jako nieruchomości współobciążonej; wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: numer księgi: BB1C/00016559/6/ i BB1C/00016558/9, -----

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: służebność przechodu i przejazdu przez dz. 3456/4 w myśl par. 3 umowy darowizny na rzecz właścicieli dz. 3456/3 w KW 27961; Rodzaj zmiany: służebność przechodu i przejazdu przeniesiono z KW BB1C/00023690/8 jako nieruchomości współobciążonej; wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: numer księgi - BB1C/00016559/6, -----

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością o treści: nieograniczona w czasie, nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu po działce nr 3456/43, pasem szerokości 2,5m (dwóch i pół metra), biegnącym wzdłuż zachodniej granicy działki 3456/43 na odcinku graniczącym z działką numer 3456/41, celem zapewnienia kaźdoczesnemu właścicielowi działki 3456/41 swobodnego dostępu do elewacji budynku wybudowanego w granicy działek oraz do odcinka kanalizacji deszczowej, przebiegającej przez działkę 3456/43 a odwadniającej działkę 3456/41, z tym zastrzeżeniem, że właściciel nieruchomości władającej w ramach przedmiotowej służebności winien powstrzymać się z jakąkolwiek ingerencją w zagospodarowanie działki służebnej tj. w szczególności z jej utwardzeniem, wykonaniem drogi i jakimikolwiek pracami, które mogłyby wpłynąć na stan jej zagospodarowania (utrzymanie terenu zielonego) a także uzgodnić uprzednio termin i warunki wejścia na posesję obciążoną z jej właścicielem - zgodnie z paragrafem 4 oświadczenia; Rodzaj zmiany: służebność przechodu i przejazdu przeniesiono z KW BB1C/00023690/8; wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca: numer księgi - BB1C/00101114/8; inne informacje - na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki numer 3456/41, -----

3) w działach I-Sp i IV tej księgi wieczystej kaźdnych wpisów nie ma, -----

4) w kaźdym z działów tej księgi wieczystej kaźdnych wzmianek o wnioskach nie ma. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) Deweloper nabył Nieruchomość od osób fizycznych na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A numer 2325/2025, sporządzonym dnia 28 maja 2025 roku, przed Agnieszką Głogowską, notariuszem w Warszawie - w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym okazanej,-----
- 2) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Źródlanej, co potwierdza opisane w ust. 3 poniżej _____,-----
- 3) Nieruchomość nie jest obciążona, *kaźdymi innymi niż wyżej opisane służebności, ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, ograniczeniami w rozporządzaniu, prawami i roszczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności nie jest przedmiotem dzierżawy, najmu ani innych umów dających prawa do korzystania z niej, jak również nie jest obciążona*

- należnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, -----
- 4) przedstawione wyżej wpisy w księdze wieczystej numer BB1C/00023690/8 od chwili wydania opisanego wyżej odpisu z tej księgi wieczystej do chwili obecnej nie uległy zmianie ani też nie został złożony jakikolwiek wniosek o wpis w tej księdze wieczystej,-----
 - 5) Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążania Nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami o charakterze obligacyjnym na rzecz podmiotów świadczących usługi w zakresie dostarczania i odbioru mediów; obciążenia ustanawiane będą wyłącznie w celu umożliwienia stosownym podmiotom budowy, eksploatacji, konserwacji i modernizacji urządzeń służących do dostarczania i odbioru mediów takich jak: energia elektryczna, energia cieplna, gaz, woda i odbiór ścieków, infrastruktura teleinformatyczna, a tym samym dokonywania ujawnienia ustanowionych praw w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----
 - 6) Deweloper znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Nieruchomości, jak również nie toczą się żadne spory z właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub osobami władającymi sąsiadującymi lub przyległymi działkami, które dotyczyłyby granic, immisji, służebności, dostępu bądź innych praw związanych z Nieruchomością, wytyczone i oznaczone granice Nieruchomości są bezsporne,-----
 - 7) zawarcie niniejszej umowy ani umowy przyrzeczonej niniejszą umową deweloperską nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera ani nie uniemożliwi zaspokojenia, w całości lub w części, roszczenia jakiegokolwiek osoby trzeciej wobec Dewelopera. W szczególności ani zawarcie, ani wykonanie niniejszej umowy nie będzie stanowiło podstawy do podniesienia przez jakąkolwiek osobę trzecią roszczeń wynikających z art. 59 Kodeksu Cywilnego lub art. 527 i następnym Kodeksu Cywilnego,-----
 - 8) Deweloper nie zawierał żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia lub obciążenia Nieruchomości na rzecz osób trzecich,-----
 - 9) nie toczą się żadne postępowania sądowe, sądownoadministracyjne, ani administracyjne w stosunku do Nieruchomości, w szczególności postępowania egzekucyjne, wywłaszczeniowe, zabezpieczające, podziałowe, scaleniowe, w przedmiocie zasiedzenia, w przedmiocie naruszenia bądź przywrócenia posiadania lub postępowania o podobnym charakterze, jak również nie toczą się żadne inne postępowania, które mogłyby prowadzić do odjęcia lub ograniczenia prawa Dewelopera do Nieruchomości, lub które mogłyby mieć wpływ na skutki umowy objętej niniejszym aktem, jak również nie zachodzą żadne wiadome Deweloperowi okoliczności natury faktycznej lub prawnej, które mogłyby stanowić podstawę wszczęcia takich postępowań,-----
 - 10) nie toczy się przeciwko Deweloperowi postępowanie sądowe, egzekucyjne, arbitrażowe, ani żadne inne, mogące mieć wpływ na skutki niniejszej umowy lub mogące wywołać skutki prawne względem osoby trzeciej, ani żadne inne, które w jakikolwiek sposób mogłyby ograniczyć prawo Dewelopera do Nieruchomości lub prowadzić do podważenia tytułu prawnego Dewelopera do Nieruchomości, -----
 - 11) Nieruchomość nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia

- 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego oraz art. 46¹ Kodeksu cywilnego, -----
- 12) Nieruchomość nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani na obszarze parku narodowego w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),-----
 - 13) nie została wydana dla Nieruchomości decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, -----
 - 14) Nieruchomość nie graniczy z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, -----
 - 15) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 17 czerwca 2021 roku w sprawie gmin, na terenie których będą stosowane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (ogłoszonym w dniu 16 lipca 2021 roku, Dz. U. z 2021 r., poz. 1305), Rada Ministrów nie wskazała gminy Ustroń jako gminy, na terenie której, w celu przygotowania obszaru Inwestycji, stosowane będą wszystkie albo wybrane szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji określone w art. 29 ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 545 ze zm.) oraz szczególne zasady nabywania nieruchomości określone w art. 29b powołanej ustawy oraz szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f powołanej ustawy, a także przedmioty niniejszej umowy nie znajdują się na obszarze objętym planem rezerwacji, o którym mowa w art. 120m ust. 4. wyżej powołanej ustawy, zgodnie z Zarządzeniami nr 117/2024 i nr 124/2024 Wojewody Łódzkiego odpowiednio z dnia 29 maja 2024 roku i dnia 6 czerwca 2024 roku, a także Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 sierpnia 2024 roku (ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 22 sierpnia 2024 roku, poz. 8118), oraz Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 sierpnia 2024 roku (ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 29 sierpnia 2024 roku, poz. 8258) w sprawie planu rezerwacji obszaru Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu, wobec czego Spółce Celowej nie przysługuje prawo pierwokupu do Nieruchomości,-----
 - 16) na Nieruchomości nie znajdują się śródlądowe wody stojące ani zagłębienia terenu powstałe w wyniku działalności człowieka nie będące stawami, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.), -
 - 17) w stosunku do Nieruchomości nie została wydana decyzja, o której mowa w art. 219 ustawy Prawo wodne, -----
 - 18) Nieruchomość nie znajduje się na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku, o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz.U. z 2024r., poz. 278 ze zm.), ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy o rewitalizacji, -----
 - 19) Nieruchomość nie stanowi gruntu, o którym mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września

1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 poz. 567 ze zm.), tj.: oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3, -----

- 20) Nieruchomość wolna jest od zanieczyszczeń, które powodowałyby konieczność jej rekultywacji lub jakiegokolwiek ich części w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.),-----
- 21) Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków ani nie jest położona na obszarze chronionego krajobrazu oraz nie znajdują się na niej żadne stanowiska archeologiczne lub pomniki przyrody ani nie zostały dla niej wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,-----
- 22) w stosunku do Nieruchomości nie przysługuje jakiegokolwiek osobie trzeciej ustawowe lub umowne prawo pierwokupu lub odkupu, -----
- 23) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych bądź samorządowych, które uniemożliwiałyby zawarcie umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym,-----
- 24) nie występują żadne zaległości w płatnościach związanych z Nieruchomością oraz nie ma zaległości w podatku od nieruchomości. -----

3. Przy niniejszym akcie notarialnym okazano:-----

- 1) wypis i wyrys wydany w dniu __ 2026 roku z upoważnienia Starosty Cieszyńskiego przez Inspektora, Nr kancelaryjny: WGU.6621.__.2026, z adnotacją, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego wynika, że: I. w części dotyczącej wypisu z rejestru gruntów: działka ewidencyjna o numerze 3456/43 (identyfikator 240302_1.0004.3456/43), numer księgi wieczystej: BB1C/00121134/0, położona jest w województwie śląskim, powiecie cieszyńskim, jednostka ewidencyjna: 240302_1 Ustroń, obręb ewidencyjny: 0004 Ustroń, wykazana jest pod numerem jednostki rejestrowej G.2551, posiada łączny obszar 0,3716 ha, której obszar 0,1820 ha stanowi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B, obszar 0,0795 ha stanowi grunty zadrzewione i zakrzewione oznaczone symbolem Lz, zaś obszar 0,1101 ha stanowi grunty orne oznaczone symbolem R w klasie IVa, położenie działki: Gościradowiec, 43-450 Ustroń i zabudowana jest budynkami niestanowiącymi odrębnego od gruntu przedmiotu własności: -----
 - budynkiem mieszkalnym: identyfikator budynku: 240402_1.0004.3038_BUD, identyfikator działek: 240302_1.0004.3456/43, adres: Gościradowiec 29, rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 121 m², -----
 - budynkiem niemieszkalnym: identyfikator budynku: 240402_1.0004.3039_BUD, identyfikator działek: 240302_1.0004.3456/43, adres: Gościradowiec, 43-450 Ustroń, rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 90 m², -----
 II. w części dotyczącej wyrysu z mapy ewidencyjnej: zaznaczono działkę ewidencyjną numer

- 3456/43,-----
- 2) wypis z kartoteki budynków wydany w dniu __ 2026 roku z upoważnienia Starosty Cieszyńskiego przez Inspektora, Nr kancelaryjny: WGU.6621.__.2026, z adnotacją, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego wynika, że działka 3456/43 zabudowana jest dwoma budynkami: budynkiem o numerze ewidencyjnym 3038, identyfikator budynku: 240302_1.0004.3038_BUD, adres budynku Gościradowiec 29, rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 121 m², oraz budynek o numerze ewidencyjnym 3039, identyfikator budynku: 240302_1.0004.3039_BUD, adres budynku Gościradowiec, 43-450 Ustroń, rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne, o dwóch kondygnacjach nadziemnych i powierzchni zabudowy 90 m², jednostka rejestru gruntów G.2551, pozycja kartoteki budynków KB.2551,
 - 3) zaświadczenie wydane w dniu __ 2026 roku z upoważnienia Starosty Cieszyńskiego, przez Podinspektora Wydziału Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa, znak: WS.6164.__.2026, z którego wynika, że działka nr 3456/43 położona w jednostce ewidencyjnej Ustroń, obręb Ustroń, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa należących do osób fizycznych i wspólnot gruntowych dla gminy Ustroń obręb ewidencyjny Ustroń na okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2029, sporządzonym przez TAXUS UL sp. z o.o. ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, -----
 - 4) zaświadczenie wydane w dniu __ 2026 roku wydane przez Zastępcę Naczelnika Wydziału Architektury i Gospodarki Gruntami w Urzędzie Miasta Ustroń, znak: AGG.6727.1.__.2026.MK, z którego wynika, że: -----
- działka ozn. Nr 3456/43 (obręb Ustroń) przy ulicy Gościradowiec w Ustroniu, położona jest na obszarze, dla którego brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, -----
- w/w działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji i nie znajduje się na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, wyznaczonych zgodnie z ustawą z dnia 09.10.2015 r. o rewitalizacji [Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zmianami], w których zostałyby zastrzeżone prawo pierwokupu na rzecz gminy, -----
 - 5) zaświadczenie wydane w dniu __ 2026 roku wydane przez __. -----
- 4. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera zapewnia, że: -----**
- 1) Deweloper nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności, składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 111 ze zm.) oraz nie zachodzą okoliczności stanowiące podstawę obciążenia opisanej wyżej Nieruchomości hipoteką przymusową, -----
 - 2) Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się przeciwko Spółce postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości, nie została ogłoszona upadłość Spółki, nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki i nie istnieją podstawy do

- ogłoszenia upadłości Spółki, w stosunku do Spółki nie jest prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1428 ze zm.), ani nie zostało w stosunku do Dewelopera wydane orzeczenie w tym zakresie, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia wobec niego takich postępowań, -----
- 3) Deweloper nie figuruje w KRZ – Krajowym Rejestrze Zadłużonych, -----
 - 4) w zakresie czynności objętych niniejszym aktem Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.), a dostawa, która dokonywana będzie na podstawie umowy wyodrębnienia lokalu mieści się w zakresie wykonywania przez Dewelopera działalności gospodarczej, podlega temu podatkowi i nie jest zwolniona od tego podatku na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10), ponieważ dostawa dokonywana będzie w ramach pierwszego zasiedlenia, -----
 - 5) Nieruchomość nie stanowi Przedsiębiorstwa ani zorganizowanej części Przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu cywilnego, -----
 - 6) Spółka jest deweloperem w rozumieniu z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.), zwana również „**Ustawą**”, a umowa deweloperska objęta niniejszym aktem zawierana jest celem przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 2. Ustawy; Deweloper nie jest państwową osobą prawną, -----
 - 7) na zawarcie niniejszej umowy, poza niżej powołaną uchwałą, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, -----
 - 8) w uchwale nr ___ z dnia ___ 2026 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki została wyrażona zgoda wyrażającą zgodę na zbycie przez Dewelopera lokali wraz z prawami związanymi wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowanego na Nieruchomości – przy niniejszym akcie notarialnym okazanej, która to uchwała nie została zmieniona, zaskarżona ani uchylona. -----
- 5. Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: -----**
- 1) na Nieruchomości Deweloper prowadzi w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, przedsięwzięcie deweloperskie („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”) pod nazwą handlową: „**Beskid Park**”, polegające na wybudowaniu:-----
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, murami oporowymi i bezodpływowym zbiornikiem na wody deszczowe, posiadającego 4 (cztery) kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną (w której znajdować się będzie niżej zdefiniowany Garaż B1), o projektowanej powierzchni użytkowej 2.158,00 m² (dwa tysiące sto pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych) (zwany dalej jako „**Budynek B1**”), w Budynku B1 znajdować się będzie łącznie 26 (dwadzieścia sześć) lokali mieszkalnych oraz 3 (trzy) miejsca garażowe indywidualne (zamykane) na kondygnacji podziemnej, które będą stanowiły pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali

mieszkalnych, -----

- b) budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, murami oporowymi i bezodpływowym zbiornikiem na wody deszczowe, posiadającego 4 (cztery) kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną (w której znajdować się będzie niżej zdefiniowany Garaż B2), o projektowanej powierzchni użytkowej 2.052,80 m² (dwa tysiące pięćdziesiąt dwa i osiemdziesiąt setnych metra kwadratowego) (zwany dalej jako „**Budynek B2**”), w Budynku B2 znajdować się będzie łącznie 26 (dwadzieścia sześć) lokali mieszkalnych,-----

Budynek B1 i Budynek B2 zwane dalej „**Budynkami**”, ponadto na Nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb właścicieli lokali mieszkalnych zostanie wyznaczonych i wybudowanych 10 (dziesięć) naziemnych numerowanych miejsc postojowych, w tym 2 (dwa) miejsca postojowe naziemne które będą miały status ogólnodostępnych, przeznaczonych dla właścicieli lokali mieszkalnych w Budynkach na Nieruchomości, usytuowanie Budynków oraz położenie Nieruchomości, w szczególności: usytuowanie w terenie, sąsiedztwo i sposób planowany zagospodarowania Nieruchomości zostało przedstawione na **Załącznikach nr 2A i 2B** do niniejszej umowy, -----

- 2) na parterze każdego Budynku znajdować się będzie kotłownia i pomieszczenie elektryczne,
- 3) Budynki będą całkowicie podpiwniczone, jednoklatkowe i będą posiadać jedną kondygnację podziemną,-----
- 4) na Nieruchomości, pod Budynkiem B1, na kondygnacji podziemnej znajdować się będzie podziemne pomieszczenie garażowe, o projektowanej powierzchni użytkowej 627,27 m² (sześćset dwadzieścia siedem całych i dwadzieścia siedem setnych metra kwadratowego) („**Garaż B1**”), które wybudowane zostanie w celu zaspokojenia potrzeb właścicieli lokali mieszkalnych w Budynku B1 na Nieruchomości i nie będzie ono stanowiło odrębnej nieruchomości lokalowej, a część nieruchomości wspólnej; Garaż B1 składać się będzie z 25 (dwudziestu pięciu) miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz 9 (dziewięć) komórek lokatorskich i komunikacji, pomieszczeń technicznych i gospodarczych (pomieszczenia gospodarczego do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych, przyłącz wody oraz rozdzielni elektrycznej); Garaż B1 będzie posiadał wjazd umiejscowiony pod bryłą Budynku B1, -----
- 5) na Nieruchomości, pod Budynkiem B2, na kondygnacji podziemnej znajdować się będzie podziemne pomieszczenie garażowe, o projektowanej powierzchni użytkowej 554,24 m² (pięćset pięćdziesiąt cztery całe i dwadzieścia cztery setne metra kwadratowego) („**Garaż B2**”), które wybudowane zostanie w celu zaspokojenia potrzeb właścicieli lokali mieszkalnych w Budynku B2 na Nieruchomości i nie będzie ono stanowiło odrębnej nieruchomości lokalowej, a część nieruchomości wspólnej; Garaż B2 składać się będzie z 25 (dwudziestu pięciu) miejsc parkingowych w garażu podziemnym oraz 12 (dwanaście) komórek lokatorskich i komunikacji, pomieszczeń technicznych i gospodarczych (pomieszczenia gospodarczego do przechowywania rowerów i wózków dziecięcych, przyłącz wody oraz rozdzielni elektrycznej); Garaż B2 będzie posiadał wjazd umiejscowiony

- pod bryłą Budynku B2, -----
- 6) prawo wyłącznego korzystania z poszczególnych miejsc postojowych naziemnych, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich w Garażu B1 i Garażu B2 ustanowione zostanie na podstawie umów o udział do korzystania z nieruchomości wspólnej, zawieranych przez Dewelopera i nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych, -----
 - 7) Przedsięwzięcie Deweloperskie prowadzone jest na podstawie wydanej w dniu 04 lutego 2025 roku z upoważnienia Starosty Cieszyńskiego na rzecz Antoniego Gburek ostatecznej z dniem 14 marca 2025 roku Decyzji nr 79 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, murami oporowymi i bezodpływowym zbiornikiem na wody deszczowe oraz rozbiórkę budynku gospodarczego, na terenie działki nr 3456/43, obręb Ustroń, jednostka ewidencyjna Ustroń, (znak: WB.6740.848.2024.DK) („**Pozwolenie na Budowę**”), -----
 - 8) powyższa decyzja została przeniesiona na Dewelopera mocą decyzji z dnia 23 maja 2025 roku, znak: WB.6740.848.2024.A.2025.AS, zgodnie z którą przeniesiono decyzję Starosty Cieszyńskiego z dnia 04.02.2025 roku nr 79 (znak WB.6740.848.2024.DK), wydaną dla Inwestora Pana Antoniego Gburek na nowego Inwestora: Beskid One Sp. z o.o., ul. 9 listopada 20, 43-450 Ustroń i przeniesieniu podlegają wszystkie warunki w/w decyzji, -----
 - 9) Pozwolenie na Budowę jest ostateczne w administracyjnym toku postępowania, na potwierdzenie czego okazuje zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Cieszyńskiego przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dnia 09 kwietnia 2025 roku, znak WB.6740.848.2024.DK, zgodnie z którym wobec niewniesienia odwołania w czasie i trybie ustawowo przewidzianym, decyzja Starosty Cieszyńskiego z dnia 04.02.2025 roku, nr 79 (znak: WB.6740.848.2024.DK) udzielająca pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, murami oporowymi i bezodpływowym zbiornikiem na wody deszczowe oraz rozbiórkę budynku gospodarczego, na terenie działki nr 3456/43, obręb Ustroń, jednostka ewidencyjna Ustroń, stała się ostateczna z dniem 14.03.2025 r., -----
 - 10) wyżej opisane Pozwolenie na Budowę na dzień zawarcia niniejszej umowy nie zostało zaskarżone i nie toczy się żadne postępowanie, które mogłoby mieć jakikolwiek wpływ na jego wykonalność, -----
 - 11) Deweloper może występować o udzielenie zamiennych pozwoleń na budowę nie zmieniających znacznie parametrów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - 12) rozpoczęcie prac budowlanych dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu 17 lutego 2026 roku (siedemnastego lutego dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), zaś planowy termin ich zakończenia został określony do dnia 31 grudnia 2027 roku (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego siódmego roku), -----
 - 13) w Budynku B1/B2 znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny oznaczony roboczym numerem __ (____), o projektowanej powierzchni użytkowej __ m² (____),

- znajdujący się na __ (__) kondygnacji nadziemnej budynku, który będzie składał się z ____, („**Lokal**”), który będzie stanowił odrębną nieruchomość, którego rzut przedstawiający układ i powierzchnię pomieszczeń oraz usytuowanie Lokalu w Budynku B1/B2 stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy, -----
- 14) do Lokalu przylegać będzie przeznaczony do wyłącznego użytku właściciela Lokalu **balkon** o powierzchni __, uwidoczniiony na rzucie Lokalu stanowiącym Załącznik nr 3 do tego aktu,-
- 15) w Garażu B1/B2 wybudowane zostanie między innymi **miejsce parkingowe** o projektowanym numerze __, o projektowanej powierzchni __, zwane dalej „**Miejscem Parkingowym**” oraz wybudowana zostanie między innymi **komórka lokatorska** o projektowanym numerze __, o projektowanej powierzchni __, zwana dalej „**Komórką Lokatorską**”, -----
- 16) przy Budynkach znajdować się będzie między innymi **miejsce postojowe naziemne** o projektowanym numerze __, o projektowanej powierzchni __, zwane dalej „**Miejscem Postojowym Naziemnym**”,-----
- 17) w Budynku B1 wybudowane zostanie między innymi **miejsce garażowe indywidualne** o projektowanym numerze __, o projektowanej powierzchni __, zwane dalej „**Miejscem Garażowym Indywidualnym**”, które będzie stanowiło pomieszczenie przynależne do Lokalu,-----
- 18) powierzchnia użytkowa Lokalu została określona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 i rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, przy czym powierzchnia wskazana powyżej jest powierzchnią projektowaną, tj. określoną w projekcie budowlanym („**Projektowana Powierzchnia Lokalu**”) i może ulec zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego; -----
- 19) z własnością Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.) („**Ustawa o Własności Lokali**”), -----
- 20) nieruchomość wspólna obejmować będzie prawo własności Nieruchomości, jak również części Budynków (w tym m.in. fundamenty, elementy konstrukcyjne Budynków, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje, ciągi komunikacyjne, windy i szyby windowe, klatki schodowe, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia techniczne, dwie hale garażowe pod Budynkami) i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali w Budynkach („**Nieruchomość Wspólna**”), -----
- 21) na Nieruchomości zostaną wyznaczone: ciągi piesze ogólnodostępne, ciągi pieszo-jezdne, teren rekreacyjny, plac zabaw, wiata śmietnikowa, tereny zieleni, -----
- 22) standard prac wykończeniowych **Budynku B1** oraz standard prac wykończeniowych

Budynku B2 do którego wykonania zobowiązana jest Spółka, zostały wskazane w **Załączniku nr 4**, -----

- 23) wszelkie niezbędne informacje dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawarte zostały w prospekcie informacyjnym, który został doręczony Nabywcy wraz z załącznikami przed zawarciem niniejszej umowy i stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego jako integralna część umowy; -----
- 24) Nabywcy zostały przekazane szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym opisanego powyżej Lokalu; -----
- 25) Nabywcy została zapewniona przed podpisaniem niniejszej umowy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Spółki z aktualnym stanem ksiąg wieczystych, prowadzonych dla opisanych powyżej Nieruchomości, wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pozwoleniem na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za okres ostatniego roku (prowadzenia działalności przez Dewelopera przez okres krótszy niż dwa lata) oraz projektem architektoniczno-budowlanym; -----
- 26) w opisanym powyżej prospekcie informacyjnym nie zaszły żadne zmiany od chwili udostępnienia go Nabywcy; -----
- 27) postanowienia niniejszej umowy są zgodne ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego; -----
- 28) sprzedaż lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego podlega przepisom ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.), zatem Deweloper stosuje środki ochrony przewidziane w art. 7 powyższej ustawy, tj. otwarty rachunek powierniczy, a w związku z powyższym, zgodnie z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia ___ roku („**Umowa Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego**”), zawartą pomiędzy ___ z siedzibą w Warszawie („**Bank**”) oraz Deweloperem, w Banku utworzono otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer ___ („**Rachunek**”), a Bank nadaje każdemu z nabywców indywidualny numer rachunku wirtualnego, przy czym dla nabywcy Lokalu przyporządkowano rachunek wirtualny numer ____ („**Indywidualny Rachunek Wirtualny Nabywcy**”), na który następować będą wpłaty na poczet Ceny przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej, -----
- 29) Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że informuje Nabywcę, że Bank, jako administrator danych osobowych Nabywcy, będzie przetwarzał jego dane osobowe w celu wykonania Umowy Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, a Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Bank danych osobowych, -----
- 30) zgodnie z ww. umową Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy; na żądanie Nabywcy Bank poinformuje go o dokonanych wpłatach i wypłatach; prawo wypowiedzenia umowy dotyczącej Rachunku przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z

ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana; Deweloper ma prawo dysponować środkami zgromadzonymi na Rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; koszty prowadzenia Rachunku obciążają Dewelopera (Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z prowadzeniem mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank na zlecenie Dewelopera); Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, stosownie do treści art. 17 ust 4 pkt 2) Ustawy, przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane; wypłata zdeponowanych środków następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego; kwoty środków pieniężnych wypłacanych Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nie mogą przekroczyć:

I etap - 25% wartości – zakup gruntu, wykonanie fundamentów i izolacji – do dnia 31 marca 2026 r., -----

II etap - 20% wartości – wykonanie konstrukcji budynku i ścian zewnętrznych osłonowych – do 30 września 2026 r., -----

III etap - 15% wartości – wykonanie dachów, okien i instalacji elektrycznej podtynkowej – do 31 grudnia 2026 r., -----

IV etap – 15% wartości – wykonanie elewacji bez koloru, tynków wewnętrznych, instalacji wodno-kanalizacyjnej – do 31 marca 2027 r., -----

V etap – 15% wartości – wykonanie instalacji CO i wentylacji mechanicznej, zabudowy G-K, posadzek cementowych, elewacji, oraz instalacji elektrycznych – do 30 czerwca 2027 r.,

VI etap – 10% wartości – wykonanie pozostałych prac instalacyjnych i wykończeniowych, zagospodarowanie terenu – do 31 grudnia 2027 r. -----

Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Bank jego danych osobowych w rozumieniu obowiązujących przepisów w zakresie niezbędnym do wykonywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, w tym również, do przetwarzania jego danych na potrzeby naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.-----

§ 2.

OŚWIADCZENIA NABYWCY I DEWELOPERA

1. Nabywcy oświadczają, że: -----
 - 1) odebrali dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisany powyżej prospekt informacyjny stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego aktu notarialnego wraz z załącznikami, których treść jest im znana, w czasie umożliwiającym się zapoznanie z ich treścią przed zawarciem niniejszej umowy, -----
 - 2) zostali poinformowani przez Spółkę o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy Deweloperskiej, w czasie umożliwiającym się zapoznanie z ich treścią,-----

- 3) dysponują środkami finansowymi na wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej Umowy lub pozyskają środki finansowe na wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, -----
- 4) środki przeznaczone na zakup przedmiotu niniejszej umowy pochodzą z legalnych i udokumentowanych źródeł oraz nie są związane z działalnością przestępczą, w tym z praniem pieniędzy ani finansowaniem terroryzmu, -----
- 5) wyrażają zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera oraz do wykorzystywania tych danych w celach niezbędnych do realizacji postanowień umowy dokumentowanej niniejszym aktem, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych),-----
- 6) nie składali wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego konsumenckiego, ani też nie toczy się przeciwko nim postępowanie upadłościowe konsumenckie lub restrukturyzacyjne (w szczególności nie figurują w KRZ – Krajowym Rejestrze Zadłużonych), -----
- 7) znana jest im treść dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia niniejszego aktu oraz że w pełni akceptują powyższe oświadczenia Dewelopera, a także akceptują stan faktyczny i prawny Nieruchomości na podstawie wyżej opisanych dokumentów i oświadczeń Dewelopera, ponadto znany jest im sposób dostępu do drogi publicznej, który akceptują, --
- 8) pozostają w związku małżeńskim w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej niezmieniony żadną umową ani orzeczeniem sądu, ----- albo
- 9) w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej ustanowiony umową majątkową małżeńską, udokumentowaną aktem notarialnym sporządzonym w dniu ____ roku przez ____, notariusza w ____, za Repertorium A nr ____, która to umowa do dnia dzisiejszego nie została zmieniona ani rozwiązana.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywcy oświadczają, że są stronami umowy rezerwacyjnej nr ____ (w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej), zawartej w dniu ____ roku, na mocy której Nabywcy wpłacili opłatę rezerwacyjną w wysokości ____ zł (____ złotych) („**Opłata Rezerwacyjna**”), co Pełnomocnik Dewelopera niniejszym potwierdza i odbiór kwoty kwituje. -----

§ 3.

1. Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do zabudowania opisanej w § 1 ust. 1 tego aktu **działki ewidencyjnej o numerze 3456/43**, w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego **Budynkiem** _____ oraz po zakończeniu opisanego powyżej Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zobowiązuje Dewelopera do ustanowienia wraz z Nabywcami **odrębnej własności Lokalu i przeniesienia na Nabywców tego Lokalu** wraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w stanie wolnym od zajęcia oraz jakichkolwiek obciążeń, praw lub

roszczeń osób trzecich, za cenę określoną w ust. 2 poniżej, a Nabywcy Lokal ten wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej zobowiązują się za wskazaną w ust. 2 poniżej cenę nabyć na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.-----

2. Cena Lokalu wraz z odpowiadającym temu Lokalowi udziałem w Nieruchomości Wspólnej, z prawem do wyłącznego korzystania z balkonu/ogródka/tarasu, Miejsca Parkingowego/Miejsca Postojowego Naziemnego i Komórki Lokatorskiej wynosi _____ zł (_____) **brutto** („Cena”) w tym podatek od towarów i usług – VAT według obowiązującej stawki 8 %.-----

Na Cenę składają się:-----

- 1) cena netto Lokalu w kwocie: _____ zł (_____) (*stanowiąca iloczyn m^2 powierzchni użytkowej Lokalu oraz ceny za $1 m^2$ powierzchni użytkowej Lokalu _____*),-----
- 2) cena netto Miejsca Parkingowego/Miejsca Postojowego Naziemnego/Miejsca Garażowego Indywidualnego w kwocie: _____ zł (_____),-----
- 3) cena netto Komórki Lokatorskiej w kwocie: _____ zł (_____),-----
- 4) podatek od towarów i usług w kwocie _____ zł (_____)-----

3. Z zastrzeżeniem postanowień ostatniego zdania niniejszego ustępu, Strony postanawiają, że w przypadku, gdy wystąpi różnica pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu, a powierzchnią użytkową wynikającą z ostatecznego obmiaru dokonanego po wybudowaniu Budynków, Cena ulegnie odpowiednio pomniejszeniu lub powiększeniu. Deweloper ustali ostateczną cenę jako iloczyn powierzchni użytkowej wynikającej z ostatecznego obmiaru Lokalu i kwoty brutto za $1 m^2$ (jeden metr kwadratowy) projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. O takiej zmianie Ceny Lokalu Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę najpóźniej w dniu Odbioru, co zostanie potwierdzone w protokole Odbioru. W przypadku, gdyby różnica ta zwiększała Cenę określoną w ust. 2 powyżej, Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty na rzecz Dewelopera tej różnicy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia uzyskania przez Nabywcę informacji o wysokości kwoty podlegającej dopłacie. W przypadku, gdyby różnica zmniejszała Cenę, Nabywca będzie uprawniony do zmniejszenia o taką różnicę ostatniej raty na poczet Ceny, a jeśli ta rata została już przez Nabywcę zapłacona, Nabywca będzie uprawniony (na podstawie pisma przesłanego przez Dewelopera) do wystąpienia do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należący do Dewelopera o zwrot kwoty stanowiącej nadpłatę na rachunek bankowy wskazany Bankowi prowadzącemu otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należący do Dewelopera przez Nabywcę lub w przypadku dokonania przez Nabywcę cesji wierzytelności na rzecz banku finansującego zakup Lokalu na rachunek wskazany w zawiadomieniu o dokonaniu tej cesji. W sytuacji, gdy Nabywca zleci Deweloperowi wykonanie zmian lokatorskich, które spowodują zmianę ostatecznej powierzchni użytkowej (np. poprzez dostawienie lub usunięcie ścian), zmiana ta nie będzie uwzględniana przy rozliczeniu, to jest Cena liczona będzie na podstawie powierzchni użytkowej wskazanej w niniejszej umowie.-----

Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu, o której mowa w niniejszej umowie zostanie ustalona po wybudowaniu Budynków, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę na koszt i zlecenie Dewelopera. Pomiar powierzchni

użytkowej Lokalu zostanie dokonany zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w normie PN-ISO 9836:2022-05 i rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.-----

4. Stawający postanawiają, że: -----

- 1) zawarcie umowy przenoszącej na Nabywcę własność Lokalu w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej („**Umowa Przenosząca**”) nastąpi w terminie do dnia 30 czerwca 2029 (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego dziewiątego) roku, po odbiorze Lokalu przez Nabywcę, potwierdzonego protokołem odbioru oraz zapłacie przez Nabywcę Ceny, --
- 2) Spółka wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy Przenoszącej wskazując termin oraz miejsce dla dokonania tej czynności, co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem, -----
- 3) w przypadku niestawienia się Nabywcy w wyznaczonym przez Spółkę terminie, Spółka ponowi wezwanie do zawarcia Umowy Przenoszącej wyznaczając mu drugi termin, przy czym pomiędzy doręczeniami Nabywcy pierwszego zawiadomienia i drugiego zawiadomienia minie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni i Nabywca otrzyma to drugie zawiadomienie także co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem. -----

5. W przypadku, gdy w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Nieruchomość będzie obciążona jakimikolwiek hipotekami, Spółka przedstawi Nabywcy w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej, zgodę wszystkich wierzycieli hipotecznych na bezobciążeniowe przeniesienie na Nabywcę własności Lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, przy czym warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych zgód, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całej Ceny zgodnie z umowa udokumentowaną niniejszym aktem notarialnym. -----

Deweloper zawarł z _____ Umowę Kredytu nr _____ z dnia _____ o Kredyt nieodnawialny na finansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, której przedmiotem jest finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego („**Umowa Kredytu**”), wobec czego wierzytelność Banku wynikająca z Umowy Kredytu zabezpieczona zostanie hipoteką umowną do kwoty _____, która ustanowiona zostanie na pierwszym miejscu na rzecz Banku na Nieruchomości („**Hipoteka**”), przy czym Bank wydał w dniu _____ Zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna), z którego wynika, że lokale mieszkalne położone w Ustroniu, przy ul. Gościradowiec, wybudowane w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego będące przedmiotem zawieranych przez Nabywców z Deweloperem umów deweloperskich (umów sprzedaży) lub innych umów zawieranych z Nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będą wyodrębniane, bez obciążenia hipotecznego do nowo założonej księgi wieczystej dla tych lokali mieszkalnych pod warunkiem zapłaty pełnej ceny zakupu przez Nabywcę, wynikającej z umowy deweloperskiej (umowy sprzedaży) lub innej umowy zawartej z Nabywcą w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na indywidualny rachunek do wpłat Nabywcy (unikatowy identyfikator), wskazany również w umowie deweloperskiej (umowie sprzedaży) lub innej umowie zawartej z Nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego - nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze _____ w PLN w przypadku, gdy

taki wymóg wynika z Ustawy Deweloperskiej, lub na rachunek _____ w PLN w pozostałych przypadkach.-----

4. Strony oświadczają, że w Umowie Przenoszącej **dokonają podziału do korzystania (quoad usum)**, stosownie do treści art. 221 Kodeksy cywilnego, w odniesieniu do Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie wyłączne prawo do nieodpłatnego korzystania i pobierania pożytków z **miejsca parkingowego/miejsca postojowego naziemnego numer _____** oznaczonego kolorem zielonym na **Załączniku nr 3A** do niniejszego aktu notarialnego i **komórki lokatorskiej numer _____**, oznaczonej kolorem zielonym na **Załączniku nr 3A/3B** do niniejszego aktu notarialnego oraz **ogródka/balkonu/tarasu**.-----

Strony oświadczają, że w ramach umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynkach będzie przysługiwać prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania na czas nieoznaczony z przyległych do lokali ogródków/tarasów/balkonów/miejsc postojowych naziemnych/miejsc parkingowych/komórek lokatorskich oraz z innych części Nieruchomości Wspólnej, a prawa te zostaną ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Uprawnieni do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej zobowiązani będą do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez teren tej części Nieruchomości Wspólnej na rzecz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów oraz w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci poszczególnych mediów.-----

Nabywca oświadcza nadto, że w ramach dokonanego podziału do używania części Nieruchomości Wspólnej zobowiązuje się do nieutrudniania korzystania z ogródków/tarasów/balkonów/miejsc postojowych naziemnych/miejsc parkingowych/komórek lokatorskich oraz innych części Nieruchomości Wspólnej przyznanych do wyłącznego korzystania pozostałym właścicielom wyodrębnionych lokali i w tym zakresie zrzeka się prawa do korzystania z Nieruchomości Wspólnej wyłączonej ze wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali, a ponadto oświadczenie powyższe zobowiązuje się złożyć powtórnie w Umowie Przenoszącej. -----

Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przenoszącej wyrazić zgodę na zawieranie przez Dewelopera, na warunkach przez niego ustalonych, umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, polegających na tym, że właściciele określonych lokali znajdujących się w Budynkach, będą mieli prawo wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z ogródków/tarasów/balkonów/miejsc postojowych naziemnych/miejsc parkingowych/komórek lokatorskich oraz innych części Nieruchomości Wspólnej, przy czym wyrazi również zgodę na zmiany w przyszłości tych umów o podział do korzystania (bez naruszania jego praw do części do wyłącznego korzystania), w ten sposób, że na mocy umowy pomiędzy właścicielami lokali znajdujących się w Budynkach uprawnionymi do korzystania i pobierania pożytków z danego ogródka/tarasu/balkonu/miejsca postojowego naziemnego/miejsca parkingowego/komórki lokatorskiej bądź innej części Nieruchomości Wspólnej będzie mógł być inny podmiot niż ten, któremu prawo to przyznano w czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności danego lokalu.-----

§ 4.

CENA

1. Strony oświadczają, że Cena zostanie wpłacona przez Nabywcę na Indywidualny Rachunek Wirtualny Nabywcy zgodnie z następującym harmonogramem płatności: -----

- 1) **pierwsza** kwota ____ (____ **złoty**ch) stanowiąca **25%** Ceny, pomniejszona o Oplatę Rezerwacyjną w wysokości ____ **zł** (____ **złoty**ch), to jest kwota ____ **zł** (____ **złoty**ch) zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia powiadomienia Nabywcy o ukończeniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 27) tego aktu, -----
- 2) **druga** kwota ____ (____ **złoty**ch) stanowiąca **20%** Ceny zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia powiadomienia Nabywcy o ukończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 27) tego aktu,-----
- 3) **trzecia** kwota ____ (____ **złoty**ch) stanowiąca **15%** zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy o ukończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 27) tego aktu,-----
- 4) **czwarta** kwota ____ (____ **złoty**ch) stanowiąca **10%** zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy o ukończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 27) tego aktu,-----
- 5) **piąta** kwota ____ (____ **złoty**ch) stanowiąca **10%** zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy o ukończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 27) tego aktu,-----
- 6) **szósta** kwota ____ (____ **złoty**ch) stanowiąca **10%** zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy o ukończeniu VI etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 27) tego aktu, -----
- 7) **siódma** kwota ____ (____ **złoty**ch) stanowiąca **10%** zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy o ukończeniu VII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w §1 ust. 5 pkt 27) tego aktu.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że terminy płatności wszystkich części Ceny powiązane są harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonym w Prospekcie Informacyjnym, w którym przewidziano 7 (siedem) etapów jego realizacji. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że za datę ukończenia danego etapu robót Strony uważają datę, w której kierownik budowy dokona w dzienniku budowy wpisu potwierdzającego ukończenie danego etapu robót. Nabywca zobowiązuje się do terminowego uiszczania płatności na poczet Ceny zgodnie z ustalonym powyżej harmonogramem płatności. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że o wykonaniu prac i zakończeniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper powiadomi Nabywcę za pośrednictwem poczty elektronicznej lub na piśmie listem poleconym. -----

Za dzień zapłaty Ceny uważa się dzień uznania rachunku bankowego należnymi kwotami. -----

Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje się przekazać Oplatę Rezerwacyjną na Indywidualny Rachunek Wirtualny Nabywcy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym. -----

2. Strony postanawiają, że Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawek podatku VAT - w sposób wynikający z zastosowania nowych obowiązujących stawek tego podatku, z zastrzeżeniem przysługującego Nabywcy prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami §6 ust. 1 pkt 14) tego aktu. -----

3. Spółka przedstawi Nabywcy końcowe rozliczenie Ceny wraz z wezwaniem Nabywcy na odbiór przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej. Końcowe rozliczenie zawierać będzie w szczególności ewentualną zmianę Ceny na zasadzie wskazanej w ust. 2 powyżej, a także ewentualne odsetki za opóźnienie wraz z zestawieniem dokonanych przez Nabywcę wpłat oraz wskazanie pozostałej do zapłaty kwoty wraz z terminem jej płatności na podstawie niniejszej Umowy. -----

4. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w rozumieniu art. 46 Ustawy Deweloperskiej („Fundusz”) i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku realizacją umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera; podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy Deweloperskiej; wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz wynosi 0,45%; składka stanowi iloczyn ww. stawki procentowej oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. -----

§ 5.

ODBIÓR LOKALU

1. Stawający postanawiają, że odbiór Lokalu do posiadania i korzystania nastąpi w terminie do dnia **30 czerwca 2028 roku (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego ósmego roku)**, po zawiadomieniu Nabywcy o zakończeniu budowy, potwierdzonej zgłoszeniem do użytkowania na podstawie zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania, od którego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nie wniesie sprzeciwu, albo po uzyskaniu ostatecznej decyzji - pozwolenia na użytkowanie, nie wcześniej jednak niż po uiszczeniu przez Nabywcę całej Ceny. -----

2. Stawający ustalają następującą procedurę odbioru Lokalu: -----

- 1) Deweloper poinformuje Nabywcę - listem poleconym wysłanym z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem o terminie odbioru Lokalu, -----
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy we wskazanym terminie Spółka poinformuje Nabywcę pisemnie o drugim terminie odbioru, -----

- 3) odbiór zostanie potwierdzony protokołem podpisanym przez Nabywcę oraz przedstawiciela Dewelopera, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu („**Protokół Odbioru**”); odbiór dokonywany jest w obecności Nabywcy; w Protokole Odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera,-----
- 4) Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa pkt 3) przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy; jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w ww. terminie, uważa się, że uznał wady, -----
- 5) Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w pkt 3) powyżej, usunąć uznane wady Lokalu, a jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad we wskazanym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia; termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy, -----
- 6) jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie pkt 5) powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera,-
- 7) Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru,-----
- 8) odmowa dokonania odbioru, o której mowa w pkt 7) powyżej nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 9) w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w pkt 3) powyżej, stosuje się postanowienia pkt 5)-6) powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy,-----
- 10) w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia pkt 2) - 7) powyżej, -
- 11) odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego; Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy,-----
- 12) bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w pkt 11) powyżej, -----
- 13) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt 11) powyżej istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy,-----
- 14) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę,-----

- 15)** w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera,-----
- 16)** rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, -----
- 17)** jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przenoszącej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Postanowienia pkt 4)-6) powyżej stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w pkt 4) i 5) powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

3. Stawający oświadczają, że odbiór Lokalu do posiadania i korzystania na podstawie Protokołu Odbioru jest równoznaczny z wydaniem Nabywcy Lokalu do posiadania i korzystania, chyba że Strony określą inny termin, a ponadto z dniem wydania Lokalu przejdą na Nabywcę wszelkie korzyści i ciężary związane z Lokalem. -----

§ 6.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 1.** Stawający postanawiają, że Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym w następujących przypadkach, to jest: -----
- 1)** jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,-----
- 2)** jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 3)** jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----
- 4)** jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, -----
- 5)** jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, -----
- 6)** w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, -----
- 7)** w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,--
- 8)** w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, -----

- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, -----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, -----
- 13) jeżeli powykonawcza powierzchnia Lokalu będzie różnić się od Projektowanej Powierzchni Lokalu o więcej niż 2%, -----
- 14) zmiany stawki VAT, w wyniku której określona Cena Lokalu ulegnie zmianie, chyba że Deweloper zaproponuje Nabywcy zawarcie umowy zmieniającej tę umowę w taki sposób, że określona cena Lokalu brutto nie ulegnie zmianie. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-) powyżej⁵, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. -----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. -----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.-

7. W przypadkach, o którym mowa w ust. 1 pkt 10-12) powyżej Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym najpóźniej przed dniem zawarcia Umowy Przenoszącej. -----

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o powykonawczej powierzchni Lokalu. -----

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 14) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie stawki podatku VAT. -----

10. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o których mowa w ust. 1, umowa deweloperska udokumentowana niniejszym aktem notarialnym uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

11. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w następujących przypadkach: -----

- 1)** niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
- 2)** niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera z powodów wskazanych powyżej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

Nabywca zobowiązuje się doręczyć dokument, o którym mowa powyżej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. -----

12. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym. -----

13. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r., poz. 367 ze zm.), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

14. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

15. W przypadku odstąpienia na podstawie ust. 1 lub ust. 11 powyżej od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie ust. 1 lub ust. 11 powyżej Strony przedstawią zgodne

oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. -----

§ 7.

REKOMPENSATA

Stosownie do treści art. 39 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej Deweloper zobowiązuje się wypłacić Nabywcy rekompensatę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym w wysokości odpowiadającej wysokości odsetek ustawowych przysługujących Deweloperowi z tytułu opóźnienia Nabywcy w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym. -----

§ 8.

Pełnomocnik Spółki oświadcza, że Nieruchomość może zostać obciążona bezterminowymi służebnościami lub prawem użytkowania (odpłatnymi bądź nieodpłatnymi), w tym na rzecz dostawców mediów, w celu prawidłowego funkcjonowania inwestycji. Nabywca oświadcza, że powyższe przyjmuje do wiadomości i na powyższe wyraża zgodę. -----

§ 9.

ZAŁĄCZNIKI

Do niniejszego aktu załączono między innymi:-----

- 1) Załącznik nr 1 - Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, -----
- 2) Załącznik nr 2A i 2B - usytuowanie i plan Budynków, -----
- 3) Załącznik nr 3 - usytuowanie i plan Lokalu, -----
- 4) Załącznik nr 3A - usytuowanie i plan Miejsca Postojowego Naziemnego/Miejsca Parkingowego, -----
- 5) Załącznik nr 3A/3B - usytuowanie i plan Komórki Lokatorskiej, -----
- 6) Załącznik nr 4 - standard prac wykończeniowych Budynku A i Budynku B. -----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do niniejszej umowy. -----

§ 10.

ADRESY DO KORESPONDENCJI

1. Dla potrzeb należytego wykonania umowy objętej niniejszym aktem notarialnym Strony wskazują następujące adresy do korespondencji:-----

- Deweloper: w kopercji tego aktu;-----

- Nabywca: w kopercji tego aktu;-----

oraz na następujące adresy e-mail: -----

- Spółka: _____;-----

- Nabywca: _____-----

2. Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę o zmianie adresu wskazanego dla celów należytego wykonywania umów objętych niniejszym aktem. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się listem poleconym o zmianie tych danych w terminie 14 (czternastu) dni od zmiany danych adresowych.-----

§ 11.

KOSZTY ZAWARCIA UMOWY

Zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy koszty niniejszej Umowy ponoszą Strony niniejszej Umowy w częściach równych. -----

Strony postanawiają, że koszty zawarcia Umowy Przyrzeczonej ponosi Nabywca, w tym koszt jednego wypisu Umowy Przyrzeczonej przeznaczonego dla Dewelopera. -----

§ 12.

POUCZENIA

Notariusz poinformowała/poinformował Strony o treści:-----

- przepisów art. art. 64, 395, 481, 483, 488, 491, 496, 566 i nast. kodeksu cywilnego oraz art. 1047 kodeksu postępowania cywilnego i art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.---
- odpowiednich przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.), -----
- przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych, -----
- art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego w szczególności o tym, że w przypadku złożenia wniosku za pomocą systemu teleinformatycznego przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----
- art. 626¹⁰ §1, § 1¹ i 1² kodeksu postępowania cywilnego o treści:-----
 - „§ 1. O dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. -----
 - § 1¹. Zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. -----
 - § 1². Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 § 1”. -----
- art. 626¹² Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności, że osoba, na rzecz której w księdze wieczystej jest wpisane prawo lub roszczenie, jej przedstawiciel albo pełnomocnik do doręczeń ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o każdej zmianie adresu lub wskazania adresu do doręczeń; osoba zamieszkała

lub mająca siedzibę w państwie niebędącym członkiem Unii Europejskiej jest obowiązana wskazać pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej; w razie zaniedbania powyższych obowiązków pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest sądowi znany. -----

Przedstawiciel Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że dane osobowe Nabywcy są przetwarzane zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) i w związku z tym informuje, że administratorem danych osobowych jest spółka pod firmą **BESKID ONE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ustroniu** (adres: ul. 9 LISTOPADA, nr 20, lok. ---, miejsc. USTRONÓ, kod 43-450, poczta USTRONÓ, kraj POLSKA, REGON: 540503993, NIP: 5482765010).-----

§ 13.

WYPISY

Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane również Bankowi. -----

§ 14.

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

1. Wobec zawarcia umowy objętej tym aktem Strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1001 ze zm.), dokonała/dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie o dokonanie **w dziale III księgi wieczystej nr BB1C/00121134/0** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, **wpisu roszczeń** na rzecz ____ (imiona rodziców i nr PESEL podane w komparycji aktu) o wybudowanie na Nieruchomości Budynku ____ w Przedsięwzięciu Deweloperskim „Beskid Park”, wyodrębnienie Lokalu o projektowanym numerze ____ i przeniesienie prawa własności tego Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tegoż Lokalu - przysługujących na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej. -----

2. Strony umowy udokumentowanej tym aktem wskazują, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1. powyżej, są Wnioskodawcy - **Deweloper i Nabywca**.-----

3 Nabywcy i Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że **nie zrzekają się** zawiadomienia o dokonany wpisie. -----

4. Stawający wskazują adresy do doręczeń dla Stron jak w komparycji aktu. -----

5. Strony oświadcza, iż w wypadku skorzystania z określonego prawa odstąpienia od niniejszej umowy, dana Strona, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od niniejszej umowy przez drugą Stronę, złoży wraz ze Stroną odstępującą od niniejszej umowy zgodny wniosek do Sądu Rejonowego w Cieszynie V Wydziału Ksiąg Wieczystych o wykreślenie z działu III księgi wieczystej powyższych roszczeń, ponadto Strony postanawiają, że:

- opłatę sądową związaną z przedmiotowym wnioskiem ponosi Strona odstępująca od niniejszej umowy, -----

- Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie przedmiotowych roszczeń w przypadku (pod warunkiem) odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w trybie art. 43 Ustawy Deweloperskiej.-----

§ 15.

OPŁATY

1. Opłaty od tego aktu wynoszą: -----

- **taksa notarialna** – na podstawie § 3 i § 5 oraz § 6 ust. 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) ----- **_____ zł**,
- **podatek od towarów i usług - 23%** – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 775 ze zm.)----- **_____ zł**,
- **opłata sądowa** - na podstawie art. 43 pkt. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 1228 ze zm.) od wniosku o wpis roszczenia ----- **150,00 zł**.

2. Podane w ust. 1. kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) oraz na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 775 ze zm.), to jest łącznie **246,00 zł** oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z należną podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

3. Opłatę sądową uiszcili Nabywca i Deweloper w częściach równych, a opłata ta została zarejestrowana pod numerem Repertorium A wniosku złożonego w systemie teleinformatycznym. ----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginalne aktu właściwe podpisy.-----

Repertorium A nr _____ /2026-----

Warszawa, dnia _____ 2026 roku-----

Wypis ten wydano-----

Pobrano: -----

- takse notarialną na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) w kwocie----- **_____ zł**

- podatek od towarów i usług według stawki 23% od taksy notarialnej na podstawie art.41 ust.1 w zw. z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 775 ze zm.) w kwocie----- **_____ zł**