



AKT NOTARIALNY

Dnia _____ dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (_____.2024 r.), przed
Marzenę Giermakowską, Notariuszem w Radomiu w jej Kancelarii Notarialnej przy ulicy
Piłsudskiego nr 13 stawili się:

1) _____ syn _____ PESEL _____ zamieszkały
według oświadczenia: _____ podający adres do korespondencji:
26-600 Radom, ulica Stefana Żeromskiego nr 29, legitymujący się dowodem
osobistym _____, ważnym do dnia _____, działający w imieniu i
na rzecz Spółki Komandytowej pod firmą: MP Kwintal i Wspólnicy Spółka
Komandytowa, z siedzibą w Radomiu, z adresem przy ulicy Stefana
Żeromskiego nr 29, poczta 26-600 Radom (REGON 360410549, NIP
7962966577), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru
Sądowego pod Numerem KRS 0000976662, jako komplementariusz tej
Spółki uprawniony do jej samodzielnego reprezentowania, co wynika z
załączonej do niniejszego aktu informacji odpowiadającej odpisowi
aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Numer KRS 0000976662 z dnia -
_____ 2024 roku, która pobrana w trybie art. 4 ust. 4aa
ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym,
posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie
wymaga podpisu i
pieczęci,-----

która to Spółka zwana jest dalej „Deweloperem” lub „Spółką”,-----

2) _____, córka/syn _____ i _____, PESEL _____
zamieszkała/ty: _____, legitymujący się dowodem osobistym
_____, ważnym do dnia _____,
zwany dalej „Nabywcą”

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych wyżej powołanych
dowodów osobistych.-----



Stawający ad oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosków o zastrzeżenie numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 roku poz. 736).-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1 OŚWIADCZENIA STRON

I. Pełnomocnik w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----

1. Deweloper jest właścicielem położonych w Radomiu, obręb ewidencyjny: 0061, Halinów, gmina Radom M., powiat M. Radom, województwo mazowieckie, działek **nr: 1130** (jeden tysiąc sto trzydzieści) o obszarze **0,0978 ha** (dziewięćset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych), **1131** (jeden tysiąc sto trzydzieści jeden) o obszarze **0,0257 ha** (dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), **1132** (jeden tysiąc sto trzydzieści dwa) o obszarze **0,0257 ha** (dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), **1133** (jeden tysiąc sto trzydzieści trzy) o obszarze **0,0257 ha** (dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), **1134** (jeden tysiąc sto trzydzieści cztery) o obszarze **0,0257 ha** (dwieście pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), **1135** (jeden tysiąc sto trzydzieści pięć) o obszarze **0,0256 ha** (dwieście pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), **1136** (jeden tysiąc sto trzydzieści sześć) o obszarze **0,0256 ha** (dwieście pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), **1137** (jeden tysiąc sto trzydzieści siedem) o obszarze **0,0256 ha** (dwieście pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), **1138** (jeden tysiąc sto trzydzieści osiem) o obszarze **0,0256 ha** (dwieście pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), **1139** (jeden tysiąc sto trzydzieści dziewięć) o obszarze **0,0256 ha** (dwieście pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), **1140** (jeden tysiąc sto czterdzieści) o obszarze **0,0255 ha** (dwieście pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), **1141** (jeden tysiąc sto czterdzieści jeden) o obszarze **0,0255 ha** (dwieście pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), **1142** (jeden tysiąc sto czterdzieści dwa) o obszarze **0,0255 ha** (dwieście pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), **1143** (jeden tysiąc sto czterdzieści trzy) o obszarze **0,0255 ha** (dwieście pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), **1144** (jeden tysiąc sto czterdzieści cztery) o obszarze **0,0177 ha** (sto siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych) i **1145** (jeden tysiąc sto czterdzieści pięć) o obszarze **0,0253 ha** (dwieście pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), czyli o łącznym obszarze **0,4736 ha** (cztery tysiące siedemset trzydzieści sześć metrów kwadratowych), powstałych z podziału działek **nr: 99/2** (dziewięćdziesiąt dziewięć przez dwa), **99/8** (dziewięćdziesiąt dziewięć przez osiem) i **99/4** (dziewięćdziesiąt dziewięć przez cztery) o łącznym obszarze **0,4735 ha** (cztery tysiące siedemset trzydzieści pięć metrów kwadratowych), zgodnie z załączonymi do akt księgi wieczystej Kw. Nr RA1R/00150569/6: mapą z projektem podziału nieruchomości zarejestrowaną w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Prezydenta Miasta Radomia dnia 21 maja 2024 roku, identyfikator ewidencyjny materiału zasobu – operatu technicznego: P.1463.2024.1162 wraz z wykazem zmian gruntowych (karta nr 354), stanowiącą integralną część ostatecznej decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia dnia 19 sierpnia 2024 roku, Znak: Gd



I.6831.238.2023.SK/EP zatwierdzającej przedmiotowy podział, z adnotacją, że stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej (karta nr 351) oraz wypisem z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia dnia 06 września 2024 roku, Znak: Gd.II.6621.2.3261.2024 (karta nr 350), dla których to działek Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą 3 **Kw. Nr RAIR/00150569/6** (R A jeden R przez zero zero sto pięćdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć przez sześć) (dalej „**Nieruchomość**”); w której to księdze wieczystej:-----

a) w dziale II jako właścicielka wpisana jest: **MP Kwintal i Wspólnicy Spółka Komandytowa** z siedzibą w Radomiu (REGON 360410549, KRS 0000976662), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 marca 2023 roku, umowy przeniesienia własności z dnia 11 maja 2023 roku oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 30 marca 2023 roku,-----

b) w dziale III wpisane są:-----
- pod numerem 2 - iż Spółce PGE Dystrybucja Spółki Akcyjnej z siedzibą w Lublinie, Oddział Skarżysko Kamienna (REGON 060552840), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000343124 (REGON 060552840) i jej następcom prawnym lub nabywcom urządzeń przysługuje nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu, na działkach nr: 99/2, 99/8 i 99/4 o łącznym obszarze 0,4735 ha, polegająca na prawie korzystania z części tych działek o powierzchni 256 m², zaznaczonej na załączniku graficznym do aktu notarialnego obejmującego ustanowienie służebności przesyłu, na której zostaną wybudowane i posadowione: na działce nr 99/2 linia kablowa niskiego napięcia o długości 3,5 m oraz 1 sztuka złącza ZKP, o szerokości pasa służebności 1 m, o powierzchni służebności 3,5 m², na działce nr 99/8 dwie linie kablowe średniego napięcia i dwie linie kablowe niskiego napięcia o długości 1,5 m, o szerokości pasa służebności 1 m, o powierzchni służebności 1,5 m² oraz linia kablowa niskiego napięcia o długości 38 m, o szerokości pasa służebności 1 m, o powierzchni służebności 38 m², na działce nr 99/4 linia kablowa niskiego napięcia o długości 213 m oraz 3 sztuki złącza ZKP, o szerokości pasa służebności 1 m, o powierzchni służebności 213 m², w szczególności na prawie wybudowania i posadowienia na tych działkach powyższych urządzeń elektroenergetycznych oraz na prawie do utrzymywania urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, na prawie dostępu i dojazdu (całodobowego) do nich z niezbędnym sprzętem, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli, przeglądów, przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu urządzeń elektroenergetycznych oraz z obowiązkiem każdorazowego przywrócenia działek do stanu poprzedniego, -----

- pod numerem 3 - wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa na działce nr 99/8 o obszarze 0,0335 ha, polegająca na prawie przejazdu i przechodu całą szerokością tej działki nr 99/8 od drogi (ulicy Kierzkowskiej) do południowej granicy działki nr 99/2, a następnie pasem o szerokości 3 m ciągnącym się wzdłuż wschodniej granicy działki nr 99/8 z działkami nr: 100/5 i 100/1, zgodnie z załącznikiem graficznym do aktu notarialnego Rep. A Nr 6683/2024, obejmującego ustanowienie służebności - na rzecz każdorazowego właściciela działek nr: 100/1 (sto przez jeden) i 100/2 (sto przez dwa) o łącznym obszarze 0,4110 ha (cztery tysiące sto dziesięć metrów kwadratowych), objętych księgą wieczystą Kw. Nr RAIR/00166882/1, na czas określony, a mianowicie do czasu nabycia przez



właściciela uprawnionych działek: nr 100/1 i 100/2 lub 4 jakichkolwiek działek bądź działki powstałej w wyniku ich podziału, dowolnego udziału w obciążonej działce nr 99/8 lub w działce powstałej w wyniku jej podziału, stanowiącej drogę dojazdową -----
oraz ponadto w dziale tym figuruje szereg wpisów oraz wzmianek o wnioskach dotyczących roszczeń o ustanowienie odrębnych własności lokali i przeniesienie ich własności, wynikających z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich, przy czym wpisy te nie dotyczą Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy;

c) dział IV - wpisów nie zawiera, -----

2. jest uprawniony do samodzielnego reprezentowania Dewelopera, jako

komplementariusz Spółki,-----

LUB

jest uprawniony do reprezentowania Dewelopera, udzielone mu pełnomocnictwo wyżej opisane nie zostało odwołane, zmienione i nie wygasło oraz nie występują jakiegokolwiek ograniczenia, bądź wyłączenia w prawidłowym jego umocowaniu do działania w imieniu Spółki,-----

3. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, to jest do ulicy Kierzkowskiej

w Radomiu,-----

4. niniejsza Umowa zawierana jest na podstawie przepisów Ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 roku poz. 695), zwanej dalej „Ustawą”,-----

5. w stosunku do Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe lub administracyjne, mogące być podstawą roszczeń bądź obciążeń tej Nieruchomości, ----

6. Deweloper nie posiada jakichkolwiek zaległości z tytułu opłat, należności i podatków dotyczących Nieruchomości, jak również nie zalega z płatnością jakichkolwiek zobowiązań publiczno i prywatnoprawnych i nie została wydana w stosunku do niego żadna decyzja przez jakikolwiek urząd, w szczególności skarbowy lub Zakład Ubezpieczeń Społecznych, która mogłaby skutkować obciążeniem tej Nieruchomości hipoteką przymusową lub odpowiedzialnością Nabywcy Nieruchomości, -----

7. Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji ani upadłości, jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego oraz nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań,-----

8. umowa udokumentowana niniejszym aktem jest zawierana w ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej i Deweloper zbędzie przedmioty umowy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jako zarejestrowany czynny podatnik zdefiniowany w ustawie z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, a dostawa przedmiotów objętych niniejszym aktem opodatkowana będzie tym podatkiem według obowiązującej stawki podatku od towarów i usług (VAT),-----

9. dane z rejestru przedsiębiorców wynikające z powołanego w komparycji tego aktu wydruku stanowiącego informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru

Przedsiębiorców są nadal aktualne,-----



10. Deweloper jest w swobodnym i nienaruszonym posiadaniu Nieruchomości,-----

11. na dzień niniejszego aktu Nieruchomość nie jest objęta ograniczeniami ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, -----

12. Nieruchomość nie stanowi gruntu pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne ani gruntu, o którym mowa w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach,-----

13. brak jest osób, którym przysługiwałoby prawo pierwokupu lub pierwszeństwo nabycia przedmiotów umów, -----

14. poza niżej powołaną w §18 pkt 2/ tego aktu Uchwałą Wspólników Spółki, nie jest wymagana zgoda innego podmiotu na dokonanie niniejszych czynności,-----

15. Nieruchomość, poza wyżej opisanymi służebnościami, nie jest obciążona innymi prawami ani długami na rzecz osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu.-----

II. Nabywca oświadcza, że:

Zapoznał się z dokumentami dotyczącymi inwestycji stanowiącymi załącznik do niniejszej Umowy i na tej podstawie dokonał wyboru jej przedmiotu, jednocześnie został poinformowany, że zawarte w materiałach reklamowych Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zdefiniowanego w dalszej części umowy) kolory, wizualizacje otoczenia, rodzaje nasadzeń, wyposażenie wnętrz, mają charakter poglądowy i nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego.

III. Strony zgodnie oświadczają, że w dniu _____ zawarły umowę rezerwacyjną w rozumieniu Ustawy. Na podstawie przedmiotowej umowy Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości _____. Opłata ta zostanie przekazana przez Dewelopera, w terminie 7 (siedmiu) dni od zawarcia niniejszej umowy na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa w §5 niniejszej Umowy i zaliczona w poczet ceny nabycia lokalu.-----

LUB

Strony zgodnie oświadczają, że w dniu _____ roku zawarły umowę rezerwacyjną w rozumieniu Ustawy, przy czym strony nie ustaliły w tej umowie rezerwacyjnej opłaty rezerwacyjnej.

LUB

Strony zgodnie oświadczają, że nie zawarły umowy rezerwacyjnej. -----

Niniejsza umowa zwana będzie w dalszej części „Umową”, „**niniejszą Umową**” lub „**Umową Deweloperską**”.-----

§2 OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO, POŁOŻENIA I ISTOTNYCH

CECH NIERUCHOMOŚCI I BUDYNKU W KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ LOKAL

1. W ramach prowadzonej działalności, Deweloper realizuje na terenie Radomia, przy ulicy Kierzkowskiej inwestycję mieszkaniową pod handlową nazwą Nowy Halinów, polegającą na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (dalej: „Budynki”)



wraz z instalacjami wewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu, w tym budową ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej (kanalizacji sanitarnej, wodociągu, energii elektrycznej, instalacji domofonowej, kanalizacji deszczowej), miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych na Nieruchomości o następującym położeniu i cechach istotnych (dalej „Przedsięwzięcie Deweloperskie”): -- -----

1) Budynki znajdowały się będą na opisanych w §1 niniejszej Umowy działkach oznaczonych numerami: 1135, 1136, 1137, 1138, 1139 i 1140 (dalej jako „Działka” lub łącznie jako „Działki”);

2) usytuowanie Budynków przedstawione jest w Projekcie zagospodarowania terenu (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy); poszczególne Budynki oznaczone są w przedmiotowym Projekcie jako: Budynek 10, Budynek 12, Budynek 14, Budynek 16, Budynek 18 i Budynek 20;

3) w skład każdego Budynku wchodziły będą po dwa odrębne lokale mieszkalne; do lokalu mieszkalnego położonego na 1 kondygnacji (parterze) Budynku przylegać będzie ogródek przydomowy, a do lokalu mieszkalnego położonego na 2 kondygnacji (1 piętrze) Budynku przylegać będzie balkon/poddasze, jako część nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali,-----

4) każdy z Budynków będzie się składał z 2 kondygnacji nadziemnych oraz nieużytkowego poddasza albo antresoli;

5) na Działkach posadowione będą poszczególne Budynki, w sposób następujący: -----

1) na działce nr 1135 o obszarze 0,0256 ha – Budynek 10,-----

2) na działce nr 1136 o obszarze 0,0256 ha – Budynek 12,-----

3) na działce nr 1137 o obszarze 0,0256 ha – Budynek 14,-----

4) na działce nr 1138 o obszarze 0,0256 ha – Budynek 16,-----

5) na działce nr 1139 o obszarze 0,0256 ha – Budynek 18,-----

6) na działce nr 1140 o obszarze 0,0255 ha – Budynek 20,-----

6) każda z wydzielonych Działek, na których posadowione będą Budynki zostanie przeniesiona do odrębnej księgi wieczystej przy wyodrębnieniu z księgi wieczystej pierwszego lokalu z poszczególnego Budynku;-----

7) na terenie Działki, na której posadowione będą poszczególne Budynki urządzone zostaną cztery zewnętrzne miejsca postojowe, z których właściciele lokali w poszczególnych Budynkach korzystali będą na zasadzie podziału do korzystania (quoad usum) (dalej: „Zewnętrzne Miejsca Postojowe”); usytuowanie i oznaczenie poszczególnych Zewnętrznych Miejsc Postojowych przedstawione jest w Projekcie zagospodarowania terenu (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy);-----

8) na terenie Działki, na której posadowione będą poszczególne Budynki usytuowany będzie ogródek przydomowy (dalej: „Ogródek Przydomowy”) przeznaczony do wyłącznego korzystania (na zasadzie podziału do korzystania quoad usum) przez właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się na pierwszej kondygnacji (na parterze) każdego Budynku; usytuowanie i oznaczenie poszczególnych Ogródków Przydomowych przedstawione jest w Projekcie



zagospodarowania terenu (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy); -----

9) z własnością lokalu mieszkalnego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej – w Działce oraz w części Budynku i urządzeń, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi (wyliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w oparciu o dokumenty geodezyjne) (dalej „Nieruchomość Wspólna”).-----

2. Przedsięwzięcie Deweloperskie zrealizowane zostanie na podstawie ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielającej pozwolenie na budowę Nr 289/2024 z dnia 23 lipca 2024 roku wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia, Znak: Arl.6740.1.206.2024.AF (dalej: „Pozwolenie na Budowę”), która nie została zaskarżona,---

3. Przedsięwzięcie Deweloperskie zrealizowane zostanie na podstawie projektu architektoniczno – budowlanego (dalej „Projekt Budowlany”) sporządzonego przez Konrada Brejtkopa, posiadającego uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji projektanta (nr uprawnień: 67/69).-----

4. Standard prac wykończeniowych Budynków i terenu wokół nich (to jest Działek), w tym opis technologii i infrastruktury technicznej, określony jest w Prospekcie Informacyjnym, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.-----

5. Teren wokół Budynków (to jest teren Działek) zostanie zagospodarowany przez zgodnie z Projektem zagospodarowania terenu (załącznik do Prospektu Informacyjnego stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy).-----

6. Przedstawione na wyżej powołanej w §1 ust. 1 pkt 1. tego aktu mapie z projektem podziału nieruchomości zarejestrowanej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Prezydenta Miasta Radomia dnia 21 maja 2024 roku działki nr: 1130 1115 i 100/7 zostaną przeniesione do odrębnej księgi wieczystej i stanowić będą wspólną drogę dojazdową do Budynków oraz do wszystkich innych budynków, które wybudowane zostaną przez Dewelopera oraz przez spółkę NFL Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000913555) w ramach kolejnych przedsięwzięć deweloperskich (dalej: „Działka Drogowa”). Na Działce Drogowej usytuowana będzie również przepompownia stanowiąca element sieci kanalizacji ściekowej obsługująca Przedsięwzięcie Deweloperskie oraz kolejne przedsięwzięcia deweloperskiego realizowane przez Dewelopera oraz przez spółkę NFL Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000913555), jak również teren zielony dostępny dla właścicieli lokali.-----

7. Szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno – finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego, którego dotyczy niniejsza Umowa zawarte są w



prospekcie informacyjnym (dalej: „Prospekt Informacyjny”) stanowiącym Załącznik do niniejszej Umowy. -----

8. Teren, na którym położona jest Nieruchomość nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w ewidencji gruntów, zgodnie z opisem użytku i oznaczeniem klasoużytku, Działki stanowią – działki nr: 1135, 1136, 1137, 1138 i 1139 – łąki trwałe IIV oraz działka nr 1140 – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-IIV oraz łąki trwałe IIV,-----

9. Dla działek nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 (obręb 0061 – Halinów, arkusz 52) w Radomiu została wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia ostateczna decyzja nr 251/2023 z dnia 16 sierpnia 2023 roku, znak: ArII.6730.78.2023.AG, ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budowie dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. -----

§3 TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA PRAC BUDOWLANYCH, HARMONOGRAM

1. Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło dnia 19 września 2024 roku, a ich zakończenie nastąpi do dnia 14 września 2025 roku.-----

2. Przedsięwzięcie Deweloperskie zostanie zrealizowane w 7 etapach (dalej: „Etapy”) wskazanych w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego (dalej: „Harmonogram”), zawartym w Prospekcie Informacyjnym Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami do tego Prospektu, stanowiącymi integralną część niniejszej Umowy; Harmonogram przedstawia także procentowy, szacunkowy udział (podział) kosztów realizacji każdego z Etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

§4 INFORMACJA O SPOSOBIE FINANSOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Przedsięwzięcie Deweloperskie jest finansowane ze środków własnych Dewelopera. -----

§5 INFORMACJE DOTYCZĄCE MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO

1. Deweloper zawarł w dniu 14 października 2024 roku z bankiem Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku (dalej: „Bank”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 18 9132 0001 0001 0754 2000 0050, zgodnie z którą zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym są następujące:

1) rachunek powierniczy jest wykorzystywany do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny lokalu mieszkalnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego;-----



- 2) w ramach rachunku powierniczego Bank otwiera konto techniczne dla Nabywcy, na które Nabywca dokonywał będzie wpłat oraz na którym ewidencjonowane będą wpłaty Nabywcy na poczet zapłaty ceny lokalu mieszkalnego; numer przedmiotowego konta technicznego wskazany jest w Umowie deweloperskiej;-----
- 3) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty na poczet cen lokali mieszkalnych na odrębnym dla każdego Nabywcy koncie technicznym;-----
- 4) wpłaty na rachunek techniczny mogą być dokonywane przez nabywców w formie gotówkowej w placówkach Banku, w placówkach Poczty Polskiej lub w placówkach innych banków oraz bezgotówkowo z rachunku bankowego prowadzonego w innej placówce Banku lub w innym banku;-----
- 5) na żądanie Nabywcy Bank przekazuje informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez Nabywcę, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym odrębnie dla każdego nabywcy oraz informacje dotyczące salda rachunku w zakresie Przedsięwzięcia Deweloperskiego;-----
- 6) wypłata na rzecz Dewelopera będzie dokonywana po potwierdzeniu zakończenia realizacji poszczególnych etapów określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz po założeniu w Banku przez Dewelopera dyspozycji wypłaty będącej jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków Umowy Deweloperskiej, braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku; w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia, Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca;
- 7) przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego ujętych w Harmonogramie; -----
- 8) kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją Przedsięwzięcia/zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy. Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 ustawy; -----
- 9) w przypadku, gdy po dokonaniu przez Bank wypłaty środków z rachunku z tytułu zrealizowanego i skontrolowanego Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zgodnie z dyspozycją, o której mowa w pkt. 6 powyżej, na rachunek wpłyną środki, np. z tytułu zaległych wpłat nabywców lub z tytułu wpłat dokonanych przez nowo pozyskanych nabywców, Bank dokona dalszej wypłaty środków dotyczących danego zrealizowanego Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, po przedłożeniu przez Dewelopera dodatkowej dyspozycji wypłaty, z zastrzeżeniem pkt. 10 i 11 poniżej;-----
- 10) kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego nabywcy na koncie technicznym, za dany zrealizowany Etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego w ogólnych



kosztach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i ceny nabycia lokalu mieszkalnego; Bank nie dokonuje częściowych wypłat z konta technicznego nabywcy w przypadku niezarejestrowania na koncie technicznym pełnej kwoty środków należnych Deweloperowi za dany zrealizowany Etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego; -----

11) kwota środków wypłacona Deweloperowi za zrealizowany Etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego musi być zgodna z procentowym udziałem danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego w ogólnych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie i stanowić sumę przysługujących Deweloperowi wypłat od nabywców dokonanych zgodnie z algorytmem określonym w pkt. 10 powyżej;

12) Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:

- a) stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy;
- b) wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty/oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów;
- c) przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach/oświadczeniach;
- d) negatywnego wyniku kontroli realizacji danego Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku;
- e) braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego w kosztach ogólnych Przedsięwzięcia Deweloperskiego z udziałem procentowym danego zrealizowanego Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanym w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego;
- f) braku środków na realizację transakcji (przynajmniej na jednym koncie technicznym nabywców musi być zarejestrowana pełna kwota środków należnych Deweloperowi za dany zrealizowany Etap;
- g) złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych;

13) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej Umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę następujących dokumentów: -----

gdy odstąpił Nabywca: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, w formie pisemnej z podpisami



notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie Nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w ppkt 2); 4) Umowę, od której odstąpił, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 5) pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego; ----- gdy odstąpił Deweloper: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od tej Umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; 3) umowę, od której odstąpił Deweloper, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 4) pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. -----

2. Wszystkie koszty prowadzenia otwartego rachunku powierniczego (w tym Rachunku Wirtualnego Nabywcy) ponosi Deweloper. -----

3. W związku z powyższymi postanowieniami, Nabywca potwierdza, że akceptuje powyższe zasady funkcjonowania mieszkaniowego rachunku powierniczego (a tym samym potwierdza, że zapoznał się z przedmiotowymi zasadami). -----

§6 INFORMACJA DOTYCZĄCA NALICZANIA I PRZEKAZYWANIA SKŁADEK NA DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

1. Od każdej wpłaty dokonanej przez Nabywcę lub Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy, Deweloper odprowadza składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.-----

2. Składka stanowi iloczyn wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy i stawki procentowej określonej w rozporządzeniu przez Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego, która w dniu podpisania niniejszej Umowy wynosi 0,45%. -----

3. Deweloper dokonuje wyliczenia składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca ją do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy odprowadza składkę do Funduszu w terminie 7 dni od wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.-----

4. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na mieszkaniowy rachunek powierniczy w przypadkach przewidzianych w Ustawie, w tym w szczególności, w przypadku upadłości Dewelopera i nie kontynuowaniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej i nie otrzymania zwrotu środków od Dewelopera w terminie. Środki z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego wypłacane są na wniosek Nabywcy. -----

5. Nabywca został poinformowany, że Bank przekaze dane osobowe Nabywcy w zakresie wynikającym z Ustawy do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.-----



§7 OŚWIADCZENIE O ZAPOZNANIU SIĘ Z DOKUMENTAMI I O ODBIORZE

PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

1. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w lokalu

Dewelopera z:-----

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego obejmującym dane Dewelopera, -----
- 3) Pozwoleniem na Budowę, -----
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
- 5) Projektem Budowlanym, -----
- 6) Projektem zagospodarowania terenu z zaznaczonymi na nim Budynkami: 10, 12, 14, 16, 18 i 20 oraz Zewnętrznymi Miejskami Postojowymi i Ogródkami Przydomowymi,-----
- 7) mapą z projektem podziału nieruchomości zarejestrowaną w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Prezydenta Miasta Radomia dnia 21 maja 2024 roku, na której przedstawione są między innymi działki nr: 1130, 1115 i 100/7, które stanowiąc będą wspólną drogę dojazdową do Budynków oraz do wszystkich innych budynków, które wybudowane zostaną przez Dewelopera oraz przez spółkę NFL Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000913555) w ramach kolejnych przedsięwzięć deweloperskich.-----

2. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z danymi oraz z dokumentami, o których mowa

w ust. 1.-----

3. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami oraz zapoznał się treścią przedmiotowego Prospektu Informacyjnego i załączników. -----

§8 ZOBOWIĄZANIE USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I DO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

1. Deweloper zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości Budynek _____, którego usytuowanie przedstawione jest na Planie zagospodarowania terenu (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego, stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy), a następnie po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego ustanowić w Budynku _____ odrębną własność lokalu stanowiącego samodzielny lokal mieszkalny (dalej „Lokal Mieszkalny”), oznaczony numerem porządkowym _____ o projektowanej powierzchni _____ m², składający się z pomieszczeń przedstawionych na Rzucie kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego, stanowiącego Załącznik do niniejszej Umowy), który to Lokal Mieszkalny położony będzie na _____ kondygnacji (na _____) Budynku _____, znajdującego się na wyżej opisanej w §1 ust. 1 pkt 1. tego aktu działce nr _____ wraz ze wszelkimi prawami z Lokalem Mieszkalnym związanymi, w tym z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej i z prawem do wyłącznego korzystania z przylegającego do Lokalu Mieszkalnego Ogródka Przydomowego/balkonu/poddasza oraz Zewnętrznych Miejsc Postojowych nr: _____, a następnie w terminie do dnia 31 marca



2026 roku przenieść na Nabywcę własność Lokalu Mieszkalnego, wraz ze wszelkimi prawami z Lokalem Mieszkalnym związanymi, za cenę w kwocie _____ złotych brutto (słownie: _____), a Nabywca na powyższe wyraża zgodę i zobowiązuje się wyżej opisany Lokal Mieszkalny wraz ze wszelkimi prawami z Lokalem Mieszkalnym związanymi, za powyższą cenę, w podanym wyżej terminie nabyć („Umowa Przenosząca Własność”).-----

2. Deweloper zobowiązuje się przenieść własność Lokalu Mieszkalnego w stanie wolnym od obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem obciążeń i praw opisanych, w niniejszej Umowie.---

3. Deweloper oświadcza, że w Umowie Przenoszącej Własność wraz Nabywcą pierwszego samodzielnego lokalu dokona podziału do korzystania Nieruchomości Wspólnej (quoad usum) w zakresie: -----

1) Zewnętrznych Miejsc Postojowych urządzonych na Działce na zewnątrz Budynku, oznaczonych numerami _____, zaznaczonych na Planie zagospodarowania terenu (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego będącego Załącznikiem do niniejszej Umowy), w ten sposób, że:-----

a) każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego nr _____ będzie miał prawo do nieograniczonego w czasie i wyłącznego, to jest z wyłączeniem innych osób, korzystania z miejsc postojowych oznaczonych numerami: _____,-----

b) każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego nr _____ będzie miał prawo do nieograniczonego w czasie i wyłącznego, to jest z wyłączeniem innych osób, korzystania z miejsc postojowych oznaczonych numerami: _____,-----

2) Ogródka Przydomowego o powierzchni _____, usytuowanego na Działce na zewnątrz Budynku, zaznaczonego na Planie zagospodarowania terenu (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego będącego Załącznikiem do niniejszej Umowy), w ten sposób, że każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego nr _____ będzie miał prawo do nieograniczonego w czasie i wyłącznego, to jest z wyłączeniem innych osób, korzystania z tego Ogródka,-----

3) balkonu – w ten sposób, że każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego nr _____ będzie miał prawo do nieograniczonego w czasie i wyłącznego, to jest z wyłączeniem innych osób, korzystania z balkonu przyległego do tego lokalu, -----

4) poddasza – w ten sposób, że każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego nr _____ będzie miał prawo do nieograniczonego w czasie i wyłącznego, to jest z wyłączeniem innych osób, korzystania ze strychu znajdującego się nad lokalem,----- przy czym każdorazowy właściciel uprawniony z tytułu umowy o podział do korzystania zobowiązany będzie do utrzymania oddanych mu do wyłącznego korzystania: Zewnętrznego Miejsca Postojowego, przylegającego do jego lokalu balkonu, Ogródka Przydomowego i poddasza, na własny koszt we właściwym stanie techniczno-użytkowym, w zakresie jaki nie dotyczy elementów konstrukcyjnych oraz z obowiązkiem zapewnienia uprawnionym osobom swobodnego dostępu do sieci, instalacji i innych urządzeń przebiegających przez balkon, Zewnętrzne Miejsce Postojowe, Ogródek Przydomowy lub poddasze, w celu dokonywania napraw, konserwacji i innych czynności związanych z utrzymaniem lub przebudową sieci, instalacji i urządzeń. -----



4. Z tytułu korzystania na zasadach wyłączności z Nieruchomości Wspólnej właściciele lokali nie będą ponosili dodatkowych kosztów.-----
5. Nabywca zgodnie z powyższą umową o podział do korzystania będzie miał prawo do nieograniczonego w czasie i wyłącznego, to jest z wyłączeniem innych osób, korzystania z: Zewnętrznych Miejsc Postojowych oznaczonych numerami: _____/Ogródka Przydomowego/przylegającego do lokalu balkonu/poddasza nad Lokalem Mieszkalnym.-----
6. Nabywca zapewnia, że nie będzie wnosić żadnych zastrzeżeń i zrzeka się wszelkich roszczeń do pozostałych Zewnętrznych Miejsc Postojowych oznaczonych numerami: _____/Ogródka Przydomowego/ balkonu przylegającego do innego niż nabywany przez niego lokal mieszkalny/ poddasza nad innym niż nabywany przez niego lokal mieszkalny.-----
7. Nabywca uznaje wyłączne prawo Dewelopera do zawierania przez niego z nabywcami lokali umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, na warunkach opisanych powyżej w ustępie 1 niniejszego paragrafu.-----
8. Strony postanawiają, że powyższe uprawnienie przysługuje Deweloperowi do czasu ustanowienia odrębnej własności i zbycia ostatniego z lokali znajdujących w Budynku.-----
9. Deweloper nie będzie jednakże zobowiązany do zawarcia Umowy Przenoszącej Własność, jeżeli do wyznaczonego dnia zawarcia Umowy Przenoszącej Własność Nabywca nie wykona na rzecz Dewelopera wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy.-----

§9 ZASADY PŁATNOŚCI

1. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi określoną w §8 ust. 1 cenę Lokalu Mieszkalnego w kwocie _____ złotych brutto (słownie: _____), zwaną dalej „Ceną”,-----
2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi określoną w ust. 1 powyżej Cenę poprzez dokonywanie wpłat na wskazany w ust. 4 poniżej Rachunek Wirtualny Nabywcy w następujących kwotach i terminach:-----
- 1) kwota _____złotych (_____) stanowiąca 20% Ceny Lokalu Mieszkalnego, płatna po zakończeniu I Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest w terminie do dnia 06 października 2024 roku; -----
- 2) kwota _____złotych (_____) stanowiąca 20% Ceny Lokalu Mieszkalnego, płatna po zakończeniu II Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest w terminie do dnia 01 grudnia 2024 roku;-----
- 3) kwota _____złotych (_____) stanowiąca 13% Ceny Lokalu Mieszkalnego, płatna po zakończeniu III Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest w terminie do dnia 26 stycznia 2025 roku;-----
- 4) kwota _____złotych (_____) stanowiąca 13% Ceny Lokalu Mieszkalnego, płatna po zakończeniu IV Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest w terminie do dnia 23 marca 2025 roku;-----
- 5) kwota _____złotych (_____) stanowiąca 12% Ceny Lokalu



OSIEDLE

NOWY HALINÓW

Mieszkalnego, płatna po zakończeniu V Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest w terminie do dnia 18 maja 2025 roku;-----

6) kwota _____ złotych (_____) stanowiąca 12% Ceny Lokalu

Mieszkalnego, płatna po zakończeniu VI Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest w terminie do dnia 13 lipca 2025 roku;-----

7) kwota _____ złotych (_____) stanowiąca 10% Ceny Lokalu

Mieszkalnego, płatna po zakończeniu VII Etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest w terminie do dnia 14 września 2025 roku. -----

3. Kwoty kolejnych wpłat, o których mowa w ust. 2 powyżej płatne będą przez Nabywcę w terminie 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu każdego z kolejnych Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

4. Kwoty kolejnych wpłat, o których mowa w ust. 2 powyżej płatne będą przez Nabywcę na prowadzony przez Bank następujący numer Rachunku Wirtualnego Nabywcy: -----

5. Za moment zapłaty uważa się moment zaksięgowania kwoty pieniężnej na Rachunku Wirtualnym Nabywcy. W razie opóźnienia w zapłacie przez Nabywcę w stosunku do terminów wskazanych w ust. 2 powyżej, Nabywca zapłaci na rzecz Dewelopera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia. -----

6. Deweloper zobowiązany jest do wystawienia Nabywcy faktur w terminach przewidzianych przepisami prawa, które to faktury wysyłane będą na wskazany w niniejszej Umowie adres e-mail Nabywcy, na co Nabywca wyraża zgodę.-----

7. Kwoty kolejnych rat, o których mowa w ust. 2 powyżej skorelowane są z faktycznym stopniem realizacji poszczególnych Etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego i odpowiadają przedstawionemu w Harmonogramie procentowemu, szacunkowemu udziałowi (podziałowi) kosztów realizacji każdego z Etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

8. Wszystkie kwoty wskazane w ust. 1 i 2 powyżej obejmują podatek od towarów i usług VAT w stawce 8%. W razie zmiany wskazanej stawki podatku VAT Deweloper uprawniony będzie do żądania od Nabywcy, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty kwot, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej z uwzględnieniem stawek obowiązujących w dniu dokonywania wpłaty oraz do ewentualnej dopłaty kwoty podatku VAT w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Własność w sytuacji, gdy w dniu zawierania Umowy Przenoszącej Własność obowiązywać będzie wyższa stawka podatku VAT niż w dniu dokonywania wpłat przez Nabywcę. -----

9. W razie zmiany Ceny wskazanej w ust. 1 powyżej, spowodowanej przyczynami, o których mowa w ust. 8 powyżej (czyli w razie zmiany stawki podatku VAT i skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do żądania zapłaty kwot, o których mowa w ust. 1 powyżej, w



wysokości wynikającej ze zmienionej stawki podatku VAT), Nabywcy przysługiwać będzie uprawnienie do odstąpienia od niniejszej Umowy. Z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, Nabywca może skorzystać w terminie 21 dni od daty doręczenia Nabywcy przez Dewelopera pisemnej informacji o zmianie stawki podatku VAT i wynikającej stąd zmianie wysokości Ceny lub w terminie 21 dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera pisemnej informacji o konieczności dopłaty podatku VAT w sytuacji, gdyby w umówionym dniu zawierania Umowy Przenoszącej Własność obowiązywała wyższa stawka podatku VAT. -----

10. Wszelkie płatności inne niż Cena (np. ewentualne: odsetki za opóźnienie, kwoty wynikające z Umowy o Zmiany Aranzacyjne, kary umowne) uiszczane będą przez Nabywcę na prowadzony przez Bank następujący rachunek wyodrębnionych wpływów:
31 9132 0001 0001 0754 2000 0010.

§10 POWIERZCHNIA LOKALU

Ustalenie ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego po zakończeniu procesu budowlanego nastąpi zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997, zgodnie z którą powierzchnia użytkowa lokalu obliczana jest w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów, itp. Nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających. Dla wysokości pomieszczenia powyżej 190 cm powierzchnię lokalu wlicza się w 100%.-----

§11 ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH LOKALU MIESZKALNEGO; ZMIANY W ZAKRESIE WYKOŃCZENIA LOKALU

1. Zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego, do których wykonania zobowiązany jest Deweloper określony jest w Prospekcie Informacyjnym, stanowiącym integralną część niniejszej Umowy.

2. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczną i projektową dotyczącą Lokalu Mieszkalnego i nie jest uprawniony do żądania dokonania przez Dewelopera żadnych zmian w tym zakresie, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej. -----

3. Na zasadach ustalonych przez Strony w odrębnej umowie (zwanej dalej: „Umową o Zmiany aranzacyjne”) mogą zostać wprowadzone zmiany w zakresie wykończenia Lokalu Mieszkalnego w stosunku do przedstawionej dokumentacji projektowej i technicznej, o ile nie będą one wymagać uzyskania zmiany decyzji pozwolenia na budowę, nie będą powodować zmian w istniejącej już substancji budynku ani w wykonanych już elementach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie będą wpływać na inne lokale lub na nieruchomość wspólną (zwane dalej: „Zmianami aranzacyjnymi”).-----



4. Nabywca w szczególności nie jest uprawniony do żądania zmian pociągających za sobą modyfikacje:

-
- 1) konstrukcji i elewacji budynku,-----
- 2) lokali sąsiednich,-----
- 3) lokalizacji kuchni i łazienki, -----
- 4) wszelkich pionów instalacyjnych i kominowych.-----

5. Zawarcie Umowy o Zmiany aranżacyjne może nastąpić na wniosek Nabywcy w terminie 1 miesiąca, licząc od dnia zawarcia niniejszej Umowy, jednak nie później niż w terminie do pięciu tygodni przed przystąpieniem przez Dewelopera do budowy kondygnacji, na której znajdować się będzie Lokal Mieszkalny.

6. Umowa o Zmiany aranżacyjne zawierać będzie wysokość wynagrodzenia należnego Deweloperowi za zrealizowanie Zmian aranżacyjnych, w tym ewentualnego wynagrodzenia dla autora projektu z tytułu koniecznych do realizacji Zmian aranżacyjnych nadzorów autorskich oraz termin płatności wynagrodzenia należnego Deweloperowi za wykonanie Zmian aranżacyjnych.-----

7. Jeżeli w wyniku realizacji Zmian aranżacyjnych dojdzie do zmiany powierzchni Lokalu Mieszkalnego, Nabywcy nie będzie przysługiwało uprawnienie do żądania zmniejszenia Ceny Lokalu ani uprawnienie do odstąpienia od niniejszej Umowy.-----

8. Jeżeli po zrealizowaniu Zmian aranżacyjnych Deweloper odstąpi od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywca zobowiązany będzie do zwrotu Deweloperowi wszelkich kosztów przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu sprzed realizacji Zmian aranżacyjnych.

§12 WYDANIE LOKALU MIESZKALNEGO

1. Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy Lokal Mieszkalny z Zewnętrznymi Miejscami Postojowymi/Ogródkiem Przydomowym/balkonem/poddaszem w posiadanie nie później niż w terminie do dnia 14 września 2025 roku, pod warunkiem wykonania przez Nabywcę na rzecz Dewelopera wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy.

2. Deweloper poinformuje Nabywcę o wyznaczonej dacie i godzinie wydania za pośrednictwem informacji e-mail lub listu poleconego wysłanego na adres Nabywcy wskazany w niniejszej Umowie, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym dniem wydania.

3. Z dniem wydania na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z Lokalem Mieszkalnym, Zewnętrznym Miejscem Postojowym oraz Ogródkiem Przydomowym, jak również niebezpieczeństwo ich uszkodzenia. Od dnia wydania Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z udziałem w częściach wspólnych. -----

4. Wydanie zostanie potwierdzone protokołem sporządzonym zgodnie z zasadami określonymi w art. 41 Ustawy, do którego Nabywca będzie mógł zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego.----

5. Deweloper będzie zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, do



doręczenia Nabywcy oświadczenia o uznaniu wad lub oświadczenia o odmowie uznania wad ze wskazaniem przyczyn przedmiotowej odmowy.-----

6. Deweloper będzie zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie, lub nie wskaże nowego terminu usunięcia wady Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

7. Nabywca może odmówić odbioru Lokalu Mieszkalnego w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole.

§13 WYZNACZENIE TERMINU ZAWARCIA UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ

1. Zawarcie Umowy Przenoszącej Własność Lokalu Mieszkalnego nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2026 roku.

2. Deweloper poinformuje Nabywcę o wyznaczonej dacie i godzinie zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 powyżej za pośrednictwem informacji e-mail lub listu poleconego wysłanego na adres Nabywcy wskazany w niniejszej Umowie, co najmniej na 7 dni przed wyznaczonym dniem zawarcia przedmiotowych umów.-----

3. Koszty zawarcia Umów, o których mowa w ust. 1 powyżej poniesie Nabywca.-----

§14 PRAWO STRON DO ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy:-----

1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;-----

2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2

Ustawy;-----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach;-----

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia

Umowy;-----

5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego



załącznik do

Ustawy;-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie do dnia 31 marca 2026 roku;

7) w przypadku gdy po wypowiedzeniu umowy rachunku powierniczego przez Bank Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; -----

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę albo zobowiązania do jej

udzielenia;-----

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku zawiadomienia o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w terminie określonym w art. 12 ust. 2 Ustawy;-----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; -----

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

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

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy. -----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

17

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa



w art. 12 ust. 1 ustawy.

7. Niezależnie od przyczyn wskazanych w ust. 1 powyżej, Nabywca może odstąpić od Umowy w przypadku zmiany Ceny spowodowanej zmianą stawki podatku VAT – z zachowaniem terminów określonych w §9 ust. 9 niniejszej Umowy; odstąpienie takie będzie uznane za wynikające z okoliczności niezależnych od stron.

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku:

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 Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego obejmującego Umowę Przenoszącą Własność, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

10. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, wpisanych na jego rzecz roszczeń z tytułu zawarcia niniejszej Umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia Dewelopera od niniejszej Umowy. Oświadczenie takie powinno zostać doręczone Deweloperowi osobiście, listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres podany w komparycji niniejszego aktu notarialnego, a ponadto, w przypadku, w którym nabycie jest finansowane ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym do oświadczenia woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy powinna być załączona bezwarunkowa zgoda na wykreślenie roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, jeżeli zostało wpisane do księgi wieczystej. -----
Brak powyższej zgody uprawnia Dewelopera do dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści, na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.

11. Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy kwoty wpłacone przez Nabywcę, które zostały wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 30 dni od dnia skutecznego odstąpienia od niniejszej Umowy. ---

12. W terminie 30 dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, Deweloper przekazuje Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu, w



celu realizacji przez ten Fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i o dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

§15 NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA

1. Na każdej Działce znajdowała się będzie wiatra śmietnikowa przeznaczona do wspólnego korzystania przez właścicieli lokali wchodzących w skład danego Budynku, a także skrzynka przyłączy elektroenergetycznych dla lokali wchodzących w skład danego Budynku (umieszczenie wiaty śmietnikowej oraz skrzynki przyłączy przedstawione jest w Projekcie zagospodarowania terenu (stanowiącym załącznik do Prospektu Informacyjnego będącego Załącznikiem do niniejszej Umowy). -----

2. Właściciele lokali wchodzących w skład danego Budynku będą wspólnie i w takim samym zakresie odpowiedzialni za utrzymanie w należytym stanie części wspólnych Budynku (np. dachu czy elewacji).

3. Każdy z właścicieli lokali wchodzących w skład danego Budynku uprawniony będzie do instalacji na dachu Budynku paneli fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem, iż każdy z właścicieli będzie uprawniony do zajęcia pod instalację paneli po połowie każdej z dwóch połaci dachu danego Budynku (w sposób umożliwiający tożsamą instalację paneli przez drugiego właściciela).-----

4. Strony ustalają, iż w Umowie Przenoszącej Własność ustanowiona zostanie służebność, na podstawie której każdorazowy współwłaściciel Działek będzie uprawniony do korzystania z Działki Drogowej w celu dojazdu do Budynków. Jednocześnie strony ustalają, iż Umowa Przenosząca Własność obejmowała będzie umowę przedwstępną nabycia przez Nabywcę udziału w Działce Drogowej po wybudowaniu przez Dewelopera oraz przez spółkę NFL Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000913555) budynków realizowanych w ramach kolejnych przedsięwzięć deweloperskich (dojazd do przedmiotowych budynków odbywał się będzie również poprzez Działkę Drogową). W Umowie Przenoszącej Własność udzielone zostanie przez Nabywcę na rzecz osoby wskazanej przez Dewelopera nieodwołalne pełnomocnictwo do zawarcia umowy nabycia przez Nabywcę od Dewelopera przedmiotowego udziału w Działce Drogowej (z jednoczesnym wskazaniem ceny przedmiotowego udziału).

5. Deweloper zawrze umowy z dostawcami mediów i usług do budynków zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, co może spowodować konieczność ustanowienia służebności i obciążeń Nieruchomości (Działek i Działki Drogowej) związanych z technicznymi i prawnymi warunkami dostawy przedmiotowych mediów i usług oraz z budową infrastruktury technicznej budynków, na co Nabywca wyraża zgodę.



W celu zagwarantowania nabywcom lokali możliwości korzystania z przedmiotowych mediów i usług, wszelkie prawa i obowiązki wynikające z przedmiotowych umów przejęte zostaną przez nabywców lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

6. Deweloper oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danym Budynku zostanie dokonany podział nieruchomości wspólnej do korzystania w sposób umożliwiający zapewnienie korzystania przez nabywców lokali w danym Budynku z części wspólnych w sposób opisany w niniejszej Umowie, z zastrzeżeniem, iż Deweloper nabędzie prawo do wyłącznego korzystania ze wszystkich Zewnętrznych Miejsc Postojowych w celu odpłatnego przeniesienia praw do korzystania z przedmiotowych Zewnętrznych Miejsc Postojowych nabywcom lokali mieszkalnych, którzy zawrą z Deweloperem stosowną umowę w tym zakresie. Strony oświadczają, że Deweloper będzie uprawniony do przenoszenia praw, o których mowa w zdaniach poprzedzających, jak również nabywca, który nabędzie dane prawo będzie uprawniony do jego dalszego przeniesienia wraz z przeniesieniem własności nabytego lokalu mieszkalnego (lub na rzecz właściciela drugiego lokalu mieszkalnego w danym Budynku). W Umowie Przenoszącej Własność Nabywca wyrazi bezwarunkową zgodę na wyłączne korzystanie z Zewnętrznych Miejsc Parkingowych oraz z Ogródków Przydomowych przez ich nabywców oraz na dalsze przenoszenie tych praw w zakresie wskazanym w zdaniu poprzedzającym.-----

7. Niezależnie od postanowień wynikających z ust. 5 powyżej, Nabywca zobowiązuje się do udzielenia Deweloperowi w Umowie Przenoszącej Własność pełnomocnictw do ustanowienia praw do korzystania z nieruchomości wspólnej (w szczególności użytkowania, użyczenia, lub służebności przechodu, przejazdu, przesyłu przez nieruchomość wspólną) oraz zawierania umów o podział do korzystania.-----

8. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przenoszącej Własność wyrazić zgodę na udostępnianie Deweloperowi w terminie do dnia 31 października 2029 roku nieruchomości wspólnej celem zapewnienia żywotności nasadzeń w postaci drzew/krzewów dokonanych zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Radomia z dnia 04 września 2024 roku, Nr OŚR.6131.471.2024.FC, zezwalającej Deweloperowi na wycinkę dziewiętnastu drzew, w szczególności na prawo wejścia na teren nieruchomości wspólnej i dokonywania wszelkich czynności prowadzących do utrzymania nasadzeń, a w przypadku, ich uschnięcia do posadzenia nowych.-----

§16 OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Nabywca oświadcza, że znane mu są zasady przetwarzania jego danych osobowych wskazanych w Umowie lub w innych dokumentach związanych z realizacją niniejszej Umowy dla celów związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy.-----

2. Powierzone dane osobowe będą przetwarzane poprzez ich utrwalanie, archiwizowanie, kopiowanie, przekazywanie wskazanym w dalszej części Umowy odbiorcom oraz ich usuwanie.-----



3. Administratorem Danych Osobowych (Administratorem) jest Deweloper.-----

4. Kontakt z Administratorem może być prowadzony telefonicznie (+48 883 355 999),
mailowo (biuro@podklucz.radom.pl).

5. Administrator nie posiada Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Wszystkimi sprawami
związanymi z przetwarzaniem danych osobowych osób fizycznych zajmuje się osobiście,
wyznaczając do tego wyspecjalizowaną
osobę.-----

6. Podstawą przetwarzania danych osobowych Nabywcy jest konieczność zawarcia
i wykonania niniejszej Umowy [art. 6 ust 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego
i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w
związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich
danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO)].

7. Dane przetwarzane są dla celów związanych z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy
i będą przetwarzane przez czas trwania Umowy. Dane przetwarzane w związku
z dochodzeniem ewentualnych roszczeń będą przetwarzane maksymalnie przez okres 6 lat
od zrealizowania Umowy. Natomiast dane przetwarzane dla celów rozliczeń będą
przetwarzane przez okres 5 lat od zakończenia roku obrotowego, w którym wystawiono
ostatni dokument księgowy z tytułu realizacji
Umowy.-----

8. Dane osobowe Nabywcy, co do zasady będą przetwarzane wyłącznie przez Administratora,
aczkolwiek czasami może zajść konieczność udostępnienia przedmiotowych danych
osobowych innym odbiorcom danych, jak organy administracji publicznej jeżeli zażądadą
ich na podstawie i granicach prawa lub podmiotom współpracującym z Administratorem,
takim jak: podmioty świadczące usługi prawne, notarialne, finansowe, budowlane lub
zarządu nieruchomości, a w szczególności będą przekazane bankowi kredytującemu
Przedsięwzięcie Deweloperskie oraz prowadzącemu Otwarty Mieszkaniowy Rachunek
Powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, tj. Południowo-Mazowiecki Bank
Spółdzielczy w
Jedlińsku.-----

9. Nabywca posiada prawo dostępu do treści swoich danych i ich sprostowania, usunięcia
(jeżeli będą przetwarzane w celu innym niż wskazane powyżej lub zniknie podstawa do ich
dalszego przetwarzania), ograniczenia przetwarzania (jeżeli zajądą okoliczności
umożliwiające żądanie usunięcia danych, jednakże Administrator się na to nie zdecyduje),
prawo do przenoszenia danych (w zakresie danych osobowych potrzebnych do celów
realizacji Umowy i przetwarzanych w sposób zautomatyzowany) oraz prawo do wniesienia
sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu
Ochrony Danych Osobowych (formularz skargi dostępny jest na stronie
<https://uodo.gov.pl>), gdy uzna, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy
RODO. Podanie danych w zakresie wskazanym w Umowie jest dobrowolne, ale niezbędne



w celu realizacji ww. celów.-----

10. Dane osobowe Nabywcy będą przetwarzane wyłącznie na terenie Unii Europejskiej. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób całkowicie zautomatyzowany oraz nie ulegają profilowaniu.-----

11. Podanie przez Nabywcę danych osobowych nie jest wymagane przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego, aczkolwiek jest niezbędne do realizacji Umowy, o której mowa powyżej. Niepodanie przedmiotowych danych osobowych całkowicie uniemożliwiłoby realizację niniejszej Umowy.

12. Nabywca może zrealizować swoje uprawnienia związane ze sposobem przetwarzania danych przez Bank Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku z siedzibą w Jedlińsku kierując odpowiednie żądanie na adres: 26-660 Jedlińsk, ulica Warecka nr 7,----

13. Nabywca oświadcza, że Deweloper przekazał mu informacje o jego obowiązkach oraz uprawnieniach wynikające z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 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 95/46WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej „RODO”).

14. Nabywca oświadcza, że został poinformowany i wyraża zgodę na to, że w bankowym zbiorze danych banku Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku (jako administratora danych osobowych w rozumieniu RODO) będą przetwarzane jego dane osobowe - w celu (1) wykonywania przez bank Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku czynności związanych z prowadzeniem przez ten bank rachunków bankowych dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w szczególności rachunków wynikających z umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz w celu (2) wykonywania przez bank Południowo-Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Jedlińsku czynności, w których zabezpieczeniu Nabywca bierze udział w związku z dokonaniem na rzecz powyższego banku przelewu wierzytelności z niniejszej Umowy deweloperskiej.-----

§17 ZAŁĄCZNIK

Załącznik do niniejszej Umowy stanowi Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, zawierający harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zakres i standard prac wykończeniowych oraz rzuty kondygnacji Budynku, stanowiące integralną część niniejszej Umowy.

§18 DOKUMENTY

1. Do aktu okazano następujące dokumenty:-----

1/ tekst jednolity Umowy Spółki Komandytowej pod firmą: MP Kwintal i Wspólnicy Spółka Komandytowa, z siedzibą w Radomiu, objętą aktem notarialnym sporządzonym dnia 27 maja 2022 roku przez Agnieszkę Gomułę, Notariusz w Radomiu, Repertorium A Numer 10931/2022,-----



2/ Uchwałę Nr 02/04/2024 z dnia 26 kwietnia 2024 roku Wspólników MP Kwintal i Wspólnicy Spółki Komandytowej z siedzibą w Radomiu, wyrażającą jednogłośnie zgodę na zbywanie lokali mieszkalnych oraz udziałów w nich wraz z ewentualnymi przynależnymi do nich pomieszczeniami, usytuowanych w budynkach położonych na działkach nr: 99/2, 99/8 i 99/4 w Radomiu, obręb ewidencyjny: 0061, Halinów, lub działkach powstałych w wyniku ich podziału wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i z prawami z nimi związanymi oraz na zawieranie umów

deweloperskich,-----

3/ ostateczną decyzją Nr 289/2024 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia dla: MP Kwintal i Wspólnicy Spółki Komandytowej z siedzibą w Radomiu dnia 23 lipca 2024 roku, Znak: Arl.6740.1.206.2024.AF, Nr arch. 74 893, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno - budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (4 x 2) nr 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 oraz trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej (1 x 3) nr: 26, 28, 29 - wg projektu indywidualnego, realizowanych w etapach:

Etap I - budynki mieszkalne nr 10, 12, 14, 16, 18, 20 - wysokość dwie kondygnacje,
powierzchnia zabudowy budynków - 474,72 m²
, powierzchnia użytkowa budynków -
771,60 m²

, wraz z obiektami budowlanymi tego etapu; -----

Etap II - budynki mieszkalne nr 22, 24 oraz 26, 28, 29 - wysokość dwie kondygnacje,
powierzchnia zabudowy budynków - 394,33 m²
, powierzchnia użytkowa budynków -
615,49 m²

, wraz z obiektami budowlanymi tego etapu, -----

na działkach nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 (Obręb: 0061 - Halinów, ark. 52)
położonych w Radomiu,

4/ zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia dnia 11 września 2024 roku, Nr ArII.6727.983.2024.ZJ stwierdzające, że działki nr ewid. 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1115, 100/7 (obr. 0061 - Halinów, ark. 52) położone w Radomiu, w chwili obecnej nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast są objęte uchwałą Nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów Miasta Radomia - etap V, ze zmianami,-----

5/ prawomocne postanowienie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia dnia 13 września 2024 roku, Nr OŚR.6164.558.2024.KW2, odmawiające wydania



zaświadczenia potwierdzającego objęcie nieruchomości nr ewid. 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1115 i 100/7 położonych w Radomiu w obr. 0061 Halinów (ark. 52), uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Prezydenta Miasta Radomia określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, stwierdzające w uzasadnieniu, że grunt tych działek jest sklasyfikowany:-----

(i) działek nr ewid. 1130 i 1115 – jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oznaczone symbolem Lzr-ŁIV, łąki trwałe oznaczone symbolem ŁIV oraz grunty orne oznaczone symbolem

RV,-----

(ii) działek nr ewid. 1131 i 1132 – jako grunty orne oznaczone symbolem RV, -----

(iii) działki nr ewid. 1133 – jako łąki trwałe oznaczone symbolem ŁIV oraz jako grunty orne oznaczone symbolem

RV,-----

(iv) działek nr ewid. 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1144 i 1145 – jako łąki trwałe oznaczone symbolem ŁIV,

(v) działka nr ewid. 100/7 – jako tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B oraz jako grunty orne oznaczone symbolem RV,

(vi) działek nr ewid. 1140, 1141, 1142 i 1143 – jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oznaczone symbolem Lzr-ŁIV oraz jako łąki trwałe oznaczone symbolem ŁIV, -----

a zatem przedmiotowy grunt nie jest lasem, dla którego wymagane jest sporządzenie dokumentacji urządzeniowej, tj. uproszczonego planu urządzenia lasu lub wydanie decyzji określającej zadania z zakresu gospodarki leśnej.

2. Strony powołują się na załączony do akt księgi wieczystej Kw. Nr RAIR/00150569/6 wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia dnia 06 września 2024 roku, Znak: Gd.II.6621.2.3261.2024, z którego wynika, że działki: nr 1130 o obszarze 0,0978 ha, nr 1131 o obszarze 0,0257 ha, nr 1132 o obszarze 0,0257 ha, nr 1133 o obszarze 0,0257 ha, nr 1134 o obszarze 0,0257 ha, nr 1135 o obszarze 0,0256 ha, nr 1136 o obszarze 0,0256 ha, nr 1137 o obszarze 0,0256 ha, nr 1138 o obszarze 0,0256 ha, nr 1139 o obszarze 0,0256 ha, nr 1140 o obszarze 0,0255 ha, nr 1141 o obszarze 0,0255 ha, nr 1142 o obszarze 0,0255 ha, nr 1143 o obszarze 0,0255 ha, nr 1144 o obszarze 0,0177 ha i nr 1145 o obszarze 0,0253 ha położone są w miejscowości Radom, obręb ewidencyjny: 146301_1.0061, Halinów, jednostka ewidencyjna: M. Radom, powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie, Jednostka rejestrowa gruntów: 146301_1.0061.G1534, Ark. mapy: 52 oraz, że zgodnie z opisem użytku oraz oznaczeniem klasoużytku, stanowią one: działka nr 1130 – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-ŁIV, łąki trwałe ŁIV i grunty orne RV, działki nr: 1131 i 1132 – grunty orne RV, działka nr 1133 – łąki trwałe ŁIV i grunty orne RV, działki nr: 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1144 i 1145 – łąki trwałe ŁIV oraz działki nr: 1140, 1141, 1142 i 1143 – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Lzr-ŁIV i łąki trwałe ŁIV.-----



§19 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Maksymalna wysokość zastrzeżonych w niniejszej Umowie dla każdej ze Stron kar umownych nie może przekraczać Ceny lokalu mieszkalnego. -----
2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń wszelkich oświadczeń i zawiadomień kierowanych na podstawie lub w związku z niniejszą Umową:-----
 - 1) dla Nabywcy: adres jak we wstępie,
 - 2) dla Dewelopera: 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 29.-----
3. W przypadkach, gdy na podstawie postanowień niniejszej Umowy i przepisów prawa oświadczenia i zawiadomienia kierowane na podstawie lub w związku z niniejszą umową mogą być wysyłane na adresy mailowe, strony wskazują:

 - 1) dla Nabywcy:-----,
 - 2) dla Dewelopera: biuro@podklucz.radom.pl.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy aktu notarialnego.

§20 INFORMACJA O ODNOŚNYCH PRZEPISACH

1. Poinformowano stawających o przepisach ustaw: o podatku od towarów i usług, o własności lokali, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz o księgach wieczystych i hipotece. -----
2. Strony Umowy oświadczają, że zostały poinformowane o przepisie art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016r. (RODO) i zapoznały się z jego treścią udostępnioną w tutejszej Kancelarii.-----

§21 WNIOSEK O WPIS ROSZCZEŃ

1. Strony oświadczają, że zobowiązują Notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku – działając na podstawie art. 79 pkt 8a) ustawy – Prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 roku poz. 1799 ze zm.), dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie: wpis w dziale III księgi wieczystej Kw. Nr RA1R/00150569/6 roszczenia o wybudowanie Budynku _____ oraz ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego o numerze tymczasowym _____ wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu – na rzecz Nabywcy oraz przesłała do Sądu Rejonowego w Radomiu, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, dokumenty stanowiące podstawę wpisu.
2. Strony oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą wyłącznie strony niniejszej czynności. ---
3. Notariusz poinformowała strony o treści art. 6264 kodeksu postępowania cywilnego, w



szczegółności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz o treści art. 62610 kodeksu postępowania cywilnego.

§22 KWOTY POBRANE PRZEZ NOTARIUSZA

1. Strony postanawiają, że koszty Umowy deweloperskiej, w tym koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają – zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy deweloperskiej – w równych częściach Dewelopera i Nabywcę; dotyczy to również czterech wypisów niniejszego aktu notarialnego (przy czym koszty każdego kolejnego wypisu niniejszego aktu notarialnego ponosi w całości strona żądająca jego wydania).-----

2. Opłaty sądowe oraz koszty notarialne za sporządzenie umowy przeniesienia własności poniesie

Nabywca.-----

3. Pobrano:

1) wynagrodzenie notariusza, na podstawie §3 i §6 pkt 15a) rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku poz. 1473 ze zmian.)-----

w kwocie,00 zł,

2) podatek od towarów i usług (VAT) (23% od wynagrodzenia notariusza), na podstawie art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku poz. 361)-----w kwocie,00 zł,

3) opłatę sądową, na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku poz. 1144 ze zmian.)-----

-----w kwocie 150,00 zł.

4. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku

wieczystoksięgowego.-----

5. Podane powyżej w ustępie 3 kwoty nie obejmują: -----

1) wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego, pobranego na podstawie §16 wyżej powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku wraz z należnym podatkiem VAT (200,00 zł + 46,00 zł),-----

2) opłaty za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych elektronicznego wypisu aktu notarialnego, na podstawie art. 84a §5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku poz. 2383 ze zm.) oraz §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w



OSIEDLE

NOWY HALINÓW

sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 roku poz. 378) w kwocie 5,00 zł,

3) kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

6. Niniejsza Umowa nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku poz. 295).-----

A K T ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

