

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (....-...-2026) przed notariuszem, w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Rzeszowie przy ul. stawili się:-----

1. Pan Janusz Kraska używający pierwszego imienia, syn i, zamieszkały pod adresem: ..., ul., PESEL, legitymujący się dowodem osobistym numer, ważnym do dnia r., działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Vispro Development Dalila Sobieszkańska Spółka komandytowa z siedzibą w Rzeszowie** adres siedziby: 35-959 Rzeszów, ul. Witolda 6C, REGON 364199695, NIP 8133719958, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612922, zwanej dalej także „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”, zgodnie okazanym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranym na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającym moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagającym podpisu i pieczęci, według stanu na dzień (...), jako Prokurent samoistny, na podstawie przedłożonego pełnomocnictwa udzielonego dnia 11.03.2026r. przed notariuszem Moniką Zaniewicz prowadzącą Kancelarię Notarialną w Rzeszowie, Rep. A nr 298/2026 przez Dalilę Sobieszkańską komplementariusza spółki uprawnioną do samodzielnej reprezentacji zapewniając, że pełnomocnictwo to nie zostało zmienione, odwołane ani nie wygasło, oraz że działa w granicach umocowania.-----

2. Pani/Pan używająca/y pierwszego imienia, córka/syn, według oświadczenia, zamieszkała/y pod adresem:, PESEL, obywatel/ka, legitymująca/y się dowodem osobistym numer, ważnym do dnia r., zwany/a dalej także „**Nabywcą**”.-----

Tożsamość Stawających Notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery zostały powołane przy nazwiskach, zaś stany cywilne i adresy zamieszkania na podstawie oświadczeń.-----

Stawający oświadczają, że nie zaszły okoliczności skutkujące obowiązkiem wymiany dowodów osobistych, w związku z tym dokumenty te nie podlegają unieważnieniu na podstawie art. 50 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 671 ze zmianami).-----

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191ze zm.), co Notariusz zweryfikowała przed dokonaniem czynności notarialnej, składając zapytanie w ww. rejestrze.-----

Stawający oświadczają, że zapoznali się z przedłożoną przez Notariusza przed dokonaniem czynności notarialnej klauzulą informacyjną dotyczącą ochrony danych osobowych opracowaną na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

Opis Nieruchomości

§ 1

Deweloper oświadcza, że na podstawie Umowy sprzedaży z dnia 19.12.2018 r. za Rep. A nr 11138/2018 oraz Umowy sprzedaży z dnia 27.09.2023 r. za Rep. A nr 7285/2023 sporządzonych przed notariuszem Bogdanem Czerwonką w Kancelarii Notarialnej w Rzeszowie, jest właścicielem w całości nieruchomości położonej w Rzeszowie, obręb 0218 Rzeszów-Wilkowyja Północ, gmina m.

Rzeszów, powiat m. Rzeszów, województwo podkarpackie, oznaczonej jako działki nr **1516** (jeden tysiąc pięćset szesnaście) o powierzchni **0,0436 ha** (czterysta trzydzieści sześć metrów kwadratowych), nr **1515/2** (jeden tysiąc pięćset piętnaście łamane przez dwa) o powierzchni 0,0027 ha (dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), nr **1519** (jeden tysiąc pięćset dziewiętnaście) o powierzchni 0,0291 ha (dwieście dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), nr **1518** (jeden tysiąc pięćset osiemnaście) o powierzchni 0,3076 ha (trzy tysiące siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), nr **1514/1** (jeden tysiąc pięćset czternaście łamane przez jeden) o powierzchni 0,1050 ha (jeden tysiąc pięćdziesiąt metrów kwadratowych), nr **1513** (jeden tysiąc pięćset trzynaście) o powierzchni 0,1147 ha (jeden tysiąc sto czterdzieści siedem metrów kwadratowych), nr **1515/4** (jeden tysiąc pięćset piętnaście łamane przez cztery) o powierzchni 0,0063 ha (sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe), nr **1514/4** (jeden tysiąc pięćset czternaście łamane przez cztery) o powierzchni 0,0130 ha (sto trzydzieści metrów kwadratowych), nr **1517** (jeden tysiąc pięćset siedemnaście) o powierzchni 0,0021 ha (dwadzieścia jeden metrów kwadratowych), nr **3/16** (trzy łamane przez szesnaście) o powierzchni 0,0043 ha (czterdzieści trzy metry kwadratowe) obręb 0208 Rzeszów-Nowe Miasto, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer Kw nr **RZ1Z/00044591/5** ("RZ" jeden "Z" łamane przez zero zero zero czterdzieści cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden łamane przez pięć), zwanej dalej także „**Nieruchomością**”.

Na dowód powyższego Deweloper przedkłada wydruk treści w/w księgi wieczystej z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, według stanu z dnia2026 r., zgodnie z którym: w dziale **I-O** wpisana jest wzmianka 1. DZ.KW./RZ1Z/45248/25/2 - 2025-12-10, 11:54:48 - odłączenie części lub całości nieruchomości i założenie dla niej nowej kw, która według oświadczenia Dewelopera dotyczy odłączenia działek nr 1514/3 i nr 1515/3 stanowiących własność Skarbu Państwa, dział **I-Sp** wolny jest od wpisów, w dziale **II** wpisane jest prawo własności na rzecz spółki pod firmą Vispro Development Dalila Sobieszczańska Spółka komandytowa z siedzibą w Rzeszowie w całości, dział **III** nie zawiera wpisów, w dziale **IV** wpisane są wzmianki: 4. DZ. KW./RZ1Z/15012/26/1 - 2026-04-15, 09:57:31 - wpis hipoteki umownej, która według oświadczenia Dewelopera dotyczy wpisu hipoteki umownej do sumy 158.100.000,00 zł (sto pięćdziesiąt osiem milionów sto tysięcy złotych) ustanowionej na zabezpieczenie należności z tytułu udzielonego kredytu na podstawie Umowy o kredyt obrotowy – deweloperski nr 7265884/46/K/OB/26 z dnia 14.04.2026r. na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie REGON 930603359, KRS 0000069229; 3. DZ. KW./RZ1Z/15012/26/ 2 - 2026-04-15, 09:57:39 - inny wpis w dziale IV, która dotyczy ujawnienia najwyższego pierwszeństwa wpisu hipoteki umownej do sumy 158.100.000,00 zł (sto pięćdziesiąt osiem milionów sto tysięcy złotych) ustanowionej na zabezpieczenie należności Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. przed hipoteką umowną do sumy 16.935.400,00 zł (szesnaście milionów dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych), która zostanie ustanowiona na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy o kredyt rewalwingowy nr 7265884/47/K/RE/26 z dnia 14.04.2026r.; 2. DZ. KW./RZ1Z/15014/26 / 1 - 2026-04-15, 10:01:31 - wpis hipoteki umownej, która według oświadczenia Dewelopera dotyczy wpisu hipoteki umownej do sumy 16.935.400,00 zł (szesnaście milionów dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych) ustanowionej na zabezpieczenie należności z tytułu udzielonego kredytu na podstawie Umowy o kredyt rewalwingowy nr 7265884/47/K/RE/26 z dnia 14.04.2026r. na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie REGON 930603359, KRS 0000069229; 1. DZ. KW./RZ1Z/15014/26/2 - 2026-04-15, 10:01:40 - inny wpis w dziale IV, która dotyczy ujawnienia drugiego pierwszeństwa wpisu hipoteki umownej do sumy 16.935.400,00 zł (szesnaście milionów dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta złotych) ustanowionej na zabezpieczenie należności Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. po hipotece umownej do sumy 158.100.000,00 zł (sto pięćdziesiąt osiem milionów sto tysięcy złotych), która zostanie ustanowiona na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. na zabezpieczenie kredytu udzielonego na podstawie Umowy o kredyt obrotowy – deweloperski nr 7265884/46/K/OB/26 z dnia 14.04.2026r., w księdze wieczystej brak jest innych wzmianek.

Oświadczenia Dewelopera

§ 2

Deweloper oświadcza, że:-----

1) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, prawami i roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu, poza hipotekami, które zostaną ujawnione w dziale IV w/w księgi wieczystej, opisanymi w § 1 niniejszego aktu;-----

2) w stosunku do Dewelopera nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące Nieruchomości, w tym takie, które mogłyby ograniczać prawo rozporządzania nią, bądź których rozstrzygnięcie mogłoby mieć wpływ na prawa Nabywcy;-----

3) Spółka nie utraciła podmiotowości prawnej, nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe ani inne określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r., Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1520 ze zmianami), a także nie toczy się wobec niej postępowanie restrukturyzacyjne, ani inne określone w ustawie z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2309), jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości, bądź o otwarcie postępowania układowego w stosunku do niej;-----

4) nie zostały zawarte żadne umowy, które ograniczałyby lub uniemożliwiałyby Deweloperowi zawarcie tej umowy;-----

5) zgodnie z wiedzą Dewelopera, w stosunku do Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne, wywłaszczeniowe, rozgraniczeniowe, zabezpieczające ani postępowanie administracyjne, jak też Deweloper nie otrzymał żadnego zawiadomienia na piśmie o istnieniu zagrożenia takim postępowaniem, które mogłoby naruszać prawo własności lub posiadanie Nieruchomości, w szczególności w stosunku do tej Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie kwestionujące ważność lub skuteczność jej nabycia przez Dewelopera lub jego poprzedników prawnych;-----

6) Nieruchomość nie jest przedmiotem ustawowego ani umownego prawa pierwokupu lub odkupu;-----

7) Nieruchomość nie jest gruntem, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 567), nie są gruntem objętym decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ww. ustawy o lasach;-----

8) Nieruchomość nie jest położona na terenie objętym obszarem rewitalizacji lub obszarem Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani Specjalnej Strefy Ekonomicznej;-----

9) na terenie objętym Nieruchomością nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;-----

10) Nieruchomość nie jest gruntem pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 1917 roku Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 1087 ze zmianami), ani innymi ciekami wodnymi;-----

11) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej to jest do ul. Lwowskiej i Alei Żołnierzy i Armii Wojska Polskiego;-----

12) Spółka nie posiada zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 350 ze zmianami), jak również z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego stanowiących podstawę powstania hipoteki przymusowej, stosownie do art. 34 i następne ustawy Ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zmianami);-----

13) niniejsza umowa zawierana jest w ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej, w tym w zakresie objętym niniejszą umową, a Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT w rozumieniu przepisu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. 2025 r., poz. 775 ze zmianami), a nabycie przedmiotów niniejszej umowy podlega opodatkowaniu tym podatkiem;-----

14) na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem Wspólnicy Spółki wyrazili zgodę w uchwale nr 1/01/2026 z dnia 8 stycznia 2026 r. i poza powołaną uchwałą nie są wymagane żadne inne zgody i czynności korporacyjne Spółki;-----

15) stan prawny wynikający z powołanego powyżej Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dotyczący Dewelopera, w szczególności w zakresie jego reprezentacji, nie uległ do chwili obecnej zmianie.-----

Opis Przedsięwzięcia Deweloperskiego

§ 3

Deweloper oświadcza, że:-----

1. na podstawie ostatecznej z dniem 09.04.2020 r. Decyzji nr 131/2020 z dnia 28.02.2020 r., znak AR.6740.63.14.2019.LL63, wydanej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla Vispro Development Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Dąbrowskiego 7 obejmującej: „Zespół 2 budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i biurowej z częścią usługowo-handlową, garażem wielopoziomowym, parkingami, infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi zlokalizowany na działkach nr 1513, 1514/1, 1514/2, 1515/1, 1515/2, 1516, 1517, 1518, 1519 obr. 218 oraz nr 3/16, 3/28, obr. 208, 1/25, obr.219 przy skrzyżowaniu ulicy Lwowskiej i Alei Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego w Rzeszowie” w ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej na nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 1513, 1514/1, 1514/4, 1515/2, 1515/4, 1516, 1517, 1518, 1519, obr. 218 oraz nr 3/16, obr. 208 – realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 695 ze zmianami) zwane dalej także „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”, w ramach którego zamierza wybudować:-----

a) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługowo-handlową i garażami oznaczony na etapie budowy numerem roboczym **M**, zwany dalej także „**Budynkiem M**” o 17 (siedemnastu) kondygnacjach nadziemnych i 1 (jednej) podziemnej, w którym znajdować się będzie na kondygnacjach nadziemnych 214 (dwieście czternaście) lokali mieszkalnych, 214 (dwieście czternaście) komórek lokatorskich, 5 (pięć) lokali usługowo-handlowych oraz 3 (trzy) lokale garażowe wielostanowiskowe oznaczone numerami projektowymi **G1/B0** z 119 miejscami postojowymi, **M0** z 74 miejscami postojowymi i **M1** z 71 miejscami postojowymi, łącznie 264 (dwieście sześćdziesiąt cztery) miejsc postojowych, pomieszczenia techniczne i gospodarcze oraz-----

b) budynek biurowy oznaczony na etapie budowy numerem roboczym **B**, zwany dalej także „**Budynkiem B**” o 14 (czternastu) kondygnacjach nadziemnych, w którym znajdować się będą lokale biurowe, -----

zaś na wspólnej kondygnacji podziemnej dla budynków M i B lokal garażowy wielostanowiskowy oznaczony numerem projektowym G2 ze 136 (sto trzydziestoma sześcioma) miejscami postojowymi, wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, na które składać się będą: chodniki, ciągi pieszo-jezdne, drogi dojazdowe, parkingi zewnętrzne z 12 (dwunastoma) ogólnodostępnymi miejscami postojowymi znajdującymi się na nieruchomości wspólnej oraz elementy małej architektury, tj.: tereny zielone – trawniki, krzewy, oświetlenie zewnętrzne, murki oporowe, donice, ławki, pasaż pieszy z zielenią urządzoną, pełniącą funkcję przestrzeni rekreacyjnej z placem zabaw zlokalizowany na poziomie M2.-----

2. ww. budynki wykonane zostaną według standardu określonego w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy,-----

3. projektowana powierzchnia użytkowa budynków wynosi 30.449,71 m²,-----

4. w budynku numer **M** zaprojektowano wybudowanie między innymi lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym **M**... położonego się na piętrze, kondygnacji, o projektowanej powierzchni użytkowej m²(...), składającego się z *pokoju dziennego z aneksem kuchennym o powierzchni m², sypialni o powierzchni m², łazienki o powierzchni m² i korytarza o powierzchni m²*, z którym związane będzie *prawo do wyłącznego, bezterminowego i bezpłatnego*

korzystania z loggii/tarasu bezpośrednio przylegającego do Lokalu, zwany dalej także „**Lokalem mieszkalnym**” lub „**Lokalem**”, którego układ pomieszczeń oraz usytuowanie w budynku przedstawiono na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do Prospektu.-----

5. wraz z przedmiotowym Lokalem mieszkalnym, Nabywca w ramach udziału w nieruchomości wspólnej nabędzie prawo do wyłącznego korzystania (podział quad usum) z komórki lokatorskiej oznaczonej numerem roboczym (...) położonej na ... piętrze (... kondygnacji) Budynku M, zwanej dalej także „**Komórką lokatorską**” - zaznaczonych na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego.-----

6. w budynku numer **M** zaprojektowano wybudowanie między innymi lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego oznaczonego numerem roboczym **G1/B0/M0/M1** znajdującego się na kondygnacji podziemnej, o projektowanej powierzchni użytkowej m², składającego się z pomieszczenia garażowego, zwany dalej także „**Lokalem garażowym**”. Wraz z udziałem w przedmiotowym Lokalu garażowym, Nabywca nabędzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem roboczym - zaznaczonego na rzucie stanowiącym załącznik nr 4 do Prospektu Informacyjnego.-----

7. z własnością Lokalu mieszkalnego oraz Lokalu garażowego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej zwanej dalej „**Nieruchomością Wspólną**”, t.j. w gruncie stanowiącym działki ewidencyjne nr 1513, 1514/1, 1514/4, 1515/2, 1515/4, 1516, 1517, 1518, 1519, obr. 218 oraz nr 3/16, obr. 208 oraz częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, który wyliczony zostanie na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zmianami).-----

8. Przedsięwzięcie Deweloperskie będzie realizowane w etapach z podziałem kosztów i terminów ich zakończenia szczegółowo określonych w Harmonogramie przedsięwzięcia znajdującym się w Prospekcie Informacyjnym; Deweloper poinformuje Nabywcę za pośrednictwem korespondencji e-mail o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia, na adres wskazany przez Nabywcę w treści niniejszego aktu.-----

9. budowę Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper realizuje ze środków własnych (30%) oraz ze sprzedaży mieszkań i finansowania na podstawie kredytu obrotowego – deweloperskiego nr 7265884/46/K/OB/26 oraz kredytu rewolwingowego nr 7265884/47/K/RE/26 udzielonych przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (70%).-----

10. Deweloper w dniu 14 kwietnia 2026 roku zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: 00-844 Warszawa, ulica Grzybowska numer 81, wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 8960001959 Umowę o kredyt obrotowy – deweloperski nr 7265884/46/K/OB/26 z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie zespołu dwóch budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i biurowej z częścią usługowo- handlową, garażem wielopoziomowym, parkingami, infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Lwowskiej i Al. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego w Rzeszowie, na działkach nr 1513, 1514/1, 1514/2, 1515/1, 1515/2, 1516, 1517, 1518, 1519, 3/16, 3/28 i 1/25 oraz Umowę o kredyt rewolwingowy nr 7265884/47/K/RE/26 z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, na mocy których zostały przyznane Deweloperowi kredyty, a na zabezpieczenie roszczeń wynikających z powołanych umów ustanowione zostały na Nieruchomości hipoteki szczegółowo opisane w § 1 niniejszego aktu.-----

Deweloper oświadcza, że w dniu zawarcia z Nabywcą umowy przeniesienia własności przedmiot umowy wolny będzie od obciążeń, bądź będzie wydana zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, jeżeli takie obciążenie będzie istniało.-----

Ponadto Deweloper przedkłada Zaświadczenie Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 17.04.2026 r., zgodnie z którym bank będzie wydawał zezwolenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych i przeniesienie

ich własności na nabywców, pod warunkiem wpłaty przez nabywców całej ceny, stanowiące Załącznik do niniejszego aktu.-----

11. na Nieruchomości i w budynkach z uwagi na realizowane Przedsięwzięcie Deweloperskie mogą zostać ustanowione prawa o charakterze obligacyjnym, odpowiednie służebności gruntowe, przejazdu, przechodu, przesyłu, jak również mogą zostać ustanowione odpowiednie służebności lub prawa użytkownika związane z zapewnieniem dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym teletechnicznej, w szczególności na rzecz dostawców mediów, polegające między innymi na prawie do posadowienia i eksploatacji na Nieruchomości infrastruktury przesyłowej, która okaże się konieczna lub użyteczna dla zapewnienia budynkom, lokalom i innym pomieszczeniom składającym się na inwestycję prawidłowego funkcjonowania, zgodnie z ich przeznaczeniem, także nieodpłatnie i bezterminowo, przy czym prawa te nie będą naruszać prawa do korzystania z Lokalu, Lokalu garażowego i Nieruchomości Wspólnej przez Nabywcę, zastrzeżonych w treści niniejszego aktu, z uwzględnieniem umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej.-----

12. w lokalach niemieszkalnych - usługowych, które znajdować się będą w budynkach może być prowadzona działalność gospodarcza, w szczególności biurowa, oświatowa, medyczna, handlowa, usługowa, handlowo-spożywcza, w tym wymagającej koncesji, w tym koncesji na alkohol i papierosy;-

13. Nieruchomość może zostać obciążona nieodpłatnymi służebnościami gruntowymi na rzecz lokali niemieszkalnych - usługowych polegającymi na prawie do umieszczenia na elewacji zewnętrznej budynków, ścianach garażu podziemnego lub w innym miejscu wynikającym z projektu budowlanego, w sposób zgodny z paragrafem 293 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w szczególności z ust. 1 i 6 - urządzeń technicznych takich jak klimatyzatory, wentylatory, agregaty chłodnicze, logotypy, reklamy, tablice, szyldy, znaki, nośniki reklamowe, w tym urządzenia i inne nośniki medialne.-----

14. zakres i standard prac wykończeniowych zostanie wykonany przez Dewelopera zgodnie z załącznikiem nr 3 do Prospektu Informacyjnego.-----

15. obmiar Lokalu mieszkalnego, Lokalu garażowego będzie prowadzony według normy - PN-ISO 9836:1997 oraz stosownego rozporządzenia. -----

16. rozpoczęcie budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu **17 grudnia 2022** roku (otwarcie dziennika budowy), a zakończenie prac budowlanych powyższego przedsięwzięcia jest planowane do dnia **30 września 2027** roku.-----

17. Przedsięwzięcie Deweloperskie wybudowane zostanie zgodnie z prawem budowlanym oraz pozwoleniem na budowę wraz z dokumentacją projektową.-----

18. został sporządzony prospekt informacyjny, zwany dalej także „**Prospektem Informacyjnym**”, wraz z załącznikami do niego, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego aktu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej także „**Ustawą Deweloperską**”.-----

19. Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości oraz zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami wymienionymi w art. 26 Ustawy Deweloperskiej, a dotyczącymi Nieruchomości, Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego.---

20. Deweloper prowadzi stronę internetową pod adresem: <https://www.lwowska33.pl/>, na której udostępniono część ogólną Prospektu Informacyjnego dotyczącego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego dotyczy niniejsza umowa deweloperska; na wskazanej stronie internetowej zamieszczone są informacje wymagane zgodnie z art. 19a ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.-----

Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy

§ 4

1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 7 Ustawy Deweloperskiej w odniesieniu do Przedsięwzięcia Deweloperskiego stosuje się jeden z środków ochrony wymienionych w art. 6 w/w Ustawy tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i w dniu 20 lutego 2026 roku zawarł w tym

zakresie z bankiem: Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanym dalej również „**Bank**”, Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwaną dalej również „**Umową Powierniczą**”, w jego ramach prowadzony jest rachunek podstawowy o numerze 48 1930 0005 2002 0726 5884 0002, zwany dalej również „**Rachunkiem Powierniczym**”, a ponadto:-----

a) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty środków pieniężnych odrębnie dla każdego Nabywcy, na wskazanym przez Dewelopera w umowie deweloperskiej indywidualnym numerze rachunku, wygenerowanym w ramach powołanego wyżej Rachunku Powierniczego, zwanym dalej także „**Rachunkiem Wirtualnym**”,-----

b) Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Wirtualny zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a wysokość wpłat jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów określonych w Harmonogramie,-----

c) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z rachunków wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

d) wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym będzie dokonana w formie przelewu na rachunek cesji z blokadą lub na rachunek Dewelopera,-----

e) Bank wypłaca Deweloperowi środki wpłacone przez Nabywców na rachunki nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej,-----

f) wypłata środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym, nastąpi pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia wskazanego w zleceniu wypłaty etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny lokalu, a także po potwierdzeniu odprowadzenia składki na rzecz Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego od każdej wpłaty Nabywcy na Rachunek Wirtualny,---

g) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac 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,-----

h) przed wypłatą środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Powierniczym Bank dokonuje na koszt Dewelopera kontroli zakończenia każdego z etapów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego wskazanego w zleceniu wypłaty, zgodnie z art. 17 ust.4 Ustawy Deweloperskiej na podstawie między innymi wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,-----

i) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera,-----

j) prawo wypowiedzenia umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów; w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest powodzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; środki gromadzone na likwidowanym otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzona taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy; w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi takiego oświadczenia w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku.-----

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej 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.-----

3. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej na innej podstawie niż art. 43 Ustawy Deweloperskiej Deweloper i Nabywca przedstawia zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym i w takim przypadku bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.-----

4. Deweloper ma obowiązek wyliczać i dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny o którym mowa w Ustawie z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 367 ze zmianami), zwanego dalej także „**Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym**”, odpowiednio do wybranego środka ochrony, na zasadach określonych w art. 49 Ustawy, przy czym wysokość stawki procentowej według której wyliczana jest wysokość składki na Fundusz obliczana jest na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii. Wysokość stawki procentowej, według której obliczana jest kwota składki wynosić będzie 0,45 % (zero i czterdzieści pięć setnych procenta) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy.-----

5. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, aby w związku z Umową Powierniczą, Bank będący stroną tej umowy był uprawniony do przetwarzania danych osobowych Nabywcy w celu wykonywania Umowy Powierniczej.-----

Oświadczenia Nabywcy

§ 5

Nabywca oświadcza, że:-----

1. znany jest mu stan faktyczny i prawny Nieruchomości, o której mowa powyżej w § 1 niniejszego aktu notarialnego, a wynikający z okazanych mu dokumentów i złożonych przez Dewelopera oświadczeń i nie zgłasza z tego tytułu żadnych roszczeń,-----

2. znana jest mu treść decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zakres Przedsięwzięcia Deweloperskiego, opisanego powyżej,-----

3. przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał od Dewelopera nieodpłatnie na trwałym nośniku Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego aktu, dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego i zapoznał się z ich treścią oraz nie wnosi do nich zastrzeżeń,-----

4. przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się z informacjami udostępnionymi przez Dewelopera na stronie internetowej, o której mowa w § 3 ust. 18, w szczególności dotyczącymi cen oraz innymi obowiązkowymi informacjami i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń,-----

5. został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu Dewelopera z dokumentami o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy Deweloperskiej,-----

6. wyraża zgodę na zastosowanie rozwiązań i materiałów zamiennych, to jest zastąpienie poszczególnych rozwiązań lub materiałów, innymi materiałami lub rozwiązaniami, o ile nie będą one gorszej jakości od tych, których zastosowanie przewidziano pierwotnie,-----

7. wyraża zgodę na ewentualną zmianę pozwolenia na budowę w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, przy zachowaniu co najmniej parametrów i standardu budynków i lokali, ustalonego zgodnie z niniejszym aktem notarialnym,-----

8. jest mu wiadome, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu, zostanie zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną, w której zarząd na podstawie art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali zostanie powierzony Deweloperowi lub wskazanej przez niego osobie fizycznej lub prawnej, na okres do dnia, w którym Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmie uchwały o zmianie zarządcy nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się przystąpić do tej

umowy przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,-----

9. wyraża zgodę na zawarcie przez Dewelopera umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej (*quoad usum*), zgodnie z którą każdy z właścicieli lokali, do których przylegają loggie i tarasy będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z tych loggii i tarasów z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Nabywca zobowiązuje się przystąpić do tej umowy przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,-----

10. wyraża zgodę na zawarcie przez Dewelopera umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej (*quoad usum*), zgodnie z którą każdy z właścicieli lokali, którzy nabywają prawo do wyłącznego korzystania z komórek lokatorskich, będą ich wyłącznymi użytkownikami za zasadach zawartych w tej umowie. Nabywca zobowiązuje się przystąpić do tej umowy przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,-----

11. wyraża zgodę na zawarcie przez Dewelopera umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej (*quoad usum*), zgodnie z którą: współwłaściciele lokali niemieszkalnych - garaży, będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z oznaczonych miejsc postojowych zlokalizowanych w tych lokalach z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Nabywca zobowiązuje się przystąpić do tej umowy przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności,-----

12. wyraża zgodę na przesyłanie faktur, a także zawiadomienia Dewelopera o zakończeniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego drogą e-mailową na adres,-----

13. wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie jego danych osobowych przez Dewelopera, a także przez Bank, któremu Deweloper udostępni jego dane w celu niezbędnym do wykonywania postanowień niniejszej umowy zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1781) oraz z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Europy (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO),-----

14. niniejsza umowa zawierana jest w celu niezwiązanym z działalnością gospodarczą lub zawodową,-----

15. otrzymał projekt niniejszej umowy w terminie pozwalającym mu na wyczerpujące zapoznanie się z jego treścią,-----

16. zagwarantuje środki finansowe pozwalające na terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy,-----

17. nie jest w upadłości i nie toczą się w stosunku do niego postępowania upadłościowe, egzekucyjne ani inne podobne,-----

18. *stan cywilny Nabywcy (kawaler, panna, wdowiec, wdowa, rozwiedziony, rozwiedziona, pozostający w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustroj ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej lub rozdzielności majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy ...).*-----

19. Deweloper oświadcza, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego ani w dołączonych do niego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami Nabywcy, a zawarciem niniejszej umowy, a *gdyby zmiany były: z wyjątkiem wskazanych i podkreślonych w niniejszej umowie, na które Nabywca wyraża zgodę.*-----

Dokumenty

§ 6

Deweloper przy niniejszym akcie notarialnym okazuje:-----

1) Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.03.2026r., Nr kancelaryjny: GE-O.6642.3215.2026 wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie, z którego wynika, że działki: nr 1513 o powierzchni 0,1147 ha (Bp), nr 1514/1 o powierzchni 0,1050 ha (Bp), nr 1514/4 o powierzchni 0,0130 ha (B), nr 1515/2 o powierzchni 0,0027 ha (dr), nr 1515/4 o powierzchni 0,0063 ha (dr), nr 1516 o powierzchni 0,0436 ha (B), nr 1517 o powierzchni 0,0021 ha (Bp), nr 1518 o powierzchni 0,3076 ha (Bp), nr 1519 o powierzchni 0,0291 ha

(dr), wszystkie położone są w obrębie 0218 Rzeszów-Wilkowyja Północ, jednostka ewidencyjna: 186301_1 m. Rzeszów, powiat m. Rzeszów, województwo podkarpackie, jednostka rejestrowa G.8579, zawierający adnotację, że niniejszy dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,-----

2) Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.03.2026r., Nr kancelaryjny: GE-O.6642.3215.2026 wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie, z którego wynika, że działka nr 3/16 o powierzchni 0,0043 ha (dr) położona jest w obrębie 0208 Rzeszów-Nowe Miasto, jednostka ewidencyjna: 186301_1 m. Rzeszów, powiat m. Rzeszów, województwo podkarpackie, jednostka rejestrowa G.20782, zawierający adnotację, że niniejszy dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,-----

3) Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 16.03.2026r., Nr kancelaryjny: GE-O.6642.3215.2026 wydany przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, obejmujący działki będące przedmiotem niniejszej umowy, zawierający adnotację, że niniejszy dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej,-----

4) dostępną na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa <https://bip.erzeszow.pl/> - informację wydaną z up. Prezydenta Miasta Rzeszowa dnia 02 grudnia 2024r., znak MKZ.1430.11.2024, z treści której wynika, iż Rada Miasta Rzeszowa w dniu 1 sierpnia 2024r. w życie weszła Uchwała nr VIII/71/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 9 lipca 2024r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Miasto Rzeszów (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z 2024r. poz. 3230). Granice wyznaczonych tym trybem obszarów zdegradowanego i rewitalizacji zostały określone w załącznikach do ww. uchwały. Przedmiotowa uchwała nie przewiduje ustanowienia na rzecz Gminy Miasto Rzeszów prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt 1 ustawy o rewitalizacji, jak również nie przewiduje zakazu wydania na obszarze rewitalizacji decyzji o warunkach zabudowy, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt 2 ustawy o rewitalizacji. Gmina i Miasto Rzeszów nie przyjęła gminnego programu rewitalizacji w myśl art. 14 ustawy o rewitalizacji, tym samym na obszarze Rzeszowa nie ma ustanowionej Specjalnej Strefy Rewitalizacji (art. 25 ustawy o rewitalizacji). Wszelkie informacje dotyczące zmian bieżącego stanu prawnego będą przekazywane do wiadomości publicznej za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.-----

5) Zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 17.03.2026 r. nr AR-P.6727.346.2026.EM13, z którego wynika, że na terenie obejmującym działki nr 1513, 1514/1, 1514/4, 1515/2, 1515/4, 1516, 1517, 1518, 1519 obr. 218 i nr 3/16 obr. 208 położone w Rzeszowie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.-----

6) Zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 16.03.2026r. nr KŚ-O-0.6131.4.231.2026, zgodnie z którym działki nr 1513, 1514/1, 1514/4, 1515/2, 1515/4, 1516, 1517, 1518, 1519 w obrębie 218 położone w Rzeszowie nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu w myśl art. 19 ust.2 ustawy o lasach i nie została dla ww. działek wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach.-----

7) ostateczną z dniem 09.04.2020 r. Decyzję nr 131/2020 z dnia 28.02.2020 r., znak AR.6740.63.14.2019.LL63, wydaną przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla Vispro Development Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Dąbrowskiego 7 obejmujące: „Zespół 2 budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinne i biurowej z częścią usługowo-handlową, garażem wielopoziomowym, parkingami, infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi zlokalizowany na działkach nr 1513, 1514/1, 1514/2, 1515/1, 1515/2, 1516, 1517, 1518, 1519 obr. 218 oraz nr 3/16, 3/28, obr. 208, 1/25, obr.219 przy skrzyżowaniu ulicy Lwowskiej i Alei Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego w Rzeszowie” wg projektu opracowanego przez mgr inż. arch. Tomasza Kozłowskiego posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania 12/POKK/2012 w specjalności architektonicznej wpisanego na listę członków Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem: PK-0328 wraz z zespołem.-----

8) ostateczną z dniem 03.01.2020 r. Decyzję nr 50/19, znak I-V.7840.1.34.2019 z dnia 16.12.2019 r., wydaną przez Wojewodę Podkarpackiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę dla Vispro Development Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Dąbrowskiego 7 obejmujące zamierzenie budowlane pn.: „Rozbudowa zjazdów publicznych z dróg krajowych – ul. Lwowskiej i Alei Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego, budowa sieci: elektroenergetycznej, teletechnicznej, gazowej i wodociągowej, budowa przyłączy: gazowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, budowa kanalizacji kablowej teletechnicznej oraz odcinkowa przebudowa chodnika i ścieżki rowerowej na działkach nr 9, 1/25 (obr.219), 1428/2 (obr.218), 3/28 (obr.208), zlokalizowane w pasie drogowym przy skrzyżowaniu ul. Lwowskiej (kilometraż: od 600+285 km do 600+138km, droga krajowa nr 94) i Alei Żołnierzy I Armii wojska Polskiego (kilometraż: od 6+721km do 6+814km, droga krajowa nr 97) w Rzeszowie”, na działkach nr ewid. 1428/2 w obrębie 0218 Wilkowyja Pn., nr 9 i nr 1/25 w obrębie ewid. 0219 Wilkowyja Płd. oraz nr 3/28 w obrębie ewid. 0208 Nowe Miasto, jednostka ewidencyjna 186301_1 Rzeszów miasto, wg projektu opracowanego przez mgr inż. arch. Tomasza Kozłowskiego posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania 12/POKK/2012 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń będącego członkiem Podkarpackiej Okręgowej Izby Architektów RP o numerze PK-0328 wraz z zespołem.-----

9) tekst jednolity umowy spółki pod firmą Vispro Development Dalila Sobieszczańska spółka komandytowa z siedzibą w Rzeszowie, stan na dzień 18.03.2021 r.-----

10) Uchwałę Wspólników spółki Vispro Development Dalila Sobieszczańska Spółka komandytowa z siedziba w Rzeszowie nr 1/01/2026 z dnia 12 stycznia 2026r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości.-----

11) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami: rzutem z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia, planem zagospodarowania inwestycji (PZT), standardem wykończenia, rzutem garażu poziom G1/BO, MO i M1, wzorem umowy deweloperskiej i planem sytuacyjnym.-----

12) Zaświadczenie wydane przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Rzeszowie z dnia 21.04.2026 r., zgodnie z którym Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 81, wpisany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000069229, NIP 896-00-01-959, o kapitale zakładowym w wysokości 455 625 241,00 PLN, który został w pełni wpłacony, oświadcza, że:-----

1. w dniu 14 kwietnia 2026 r., udzielił spółce pod firmą VISPRO DEVELOPMENT DALILA SOBIESZCZAŃSKA SPÓŁKA KOMANDYTOWA z siedzibą w: 35-959 Rzeszów, ul. Witolda nr 6C, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000612922, REGON 364199695, NIP 8133719958, (zwanej dalej „Kredytobiorcą”) kredytów, na podstawie:-----

1) Umowy o kredyt obrotowy – deweloperski Nr 7265884/46/K/OB/26;-----

2) Umowy o kredyt rewolwingowy Nr 7265884/47/K/RE/26;-----

2. jednym z prawnych zabezpieczeń spłat:-----

1) kredytu opisanego w ust. 1 pkt 1 jest hipoteka umowna do sumy 158.100.000,00 PLN (słownie złotych: sto pięćdziesiąt osiem milionów sto tysięcy 00/100) ustanowiona na rzecz Banku, obciążająca nieruchomość gruntową, położoną w Rzeszowie, obejmującą docelowo działki nr 1516, 1515/2, 3/16, 1519, 1518, 1514/1, 1513, 1515/4, 1514/4, 1517, opisaną w księdze wieczystej KW nr RZ1Z/00044591/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącą własność Kredytobiorcy;-----

2) kredytu opisanego w ust. 1 pkt 2 jest hipoteka umowna do sumy 16.935.400,00 PLN (słownie złotych: szesnaście milionów dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy czterysta 00/100), ustanowiona na rzecz Banku obciążająca nieruchomość o której mowa w pkt 1;-----

3. na wniosek Kredytobiorcy będzie wydawał zezwolenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności na nabywców / zezwolenia na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokali użytkowych, powstałych w ramach realizowanego

przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie zespołu dwóch budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i biurowej z częścią usługowo - handlową, garażem wielopoziomowym, parkingami, infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Lwowskiej i Al. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego w Rzeszowie, na działkach nr 1513, 1514/1, 1514/2, 1515/1, 1515/2, 1516, 1517, 1518, 1519, 3/16, 3/28 i 1/25 (zwanego dalej „przedsięwzięciem deweloperskim”), pod warunkiem wpłaty przez nabywców 100% ceny brutto na:-----

1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank dla przedsięwzięcia deweloperskiego - w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej „nową ustawą deweloperską”) oraz/lub-----

2) zablokowany rachunek pomocniczy nr 92 1930 1389 2012 0726 5884 0008 prowadzony przez Bank dla przedsięwzięcia deweloperskiego - w przypadku umów, o których mowa w art. 3 nowej ustawy deweloperskiej i pozostałych umów niepodlegających nowej ustawie deweloperskiej-----
- w kopii poświadczonej notarialnie w tutejszej kancelarii dnia za Rep. A nr/2026.-----

Przedmiot umowy

§ 7

Deweloper zobowiązuje się w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wybudować na nieruchomości położonej w Rzeszowie przy ul. Lwowskiej, objętej Kw nr RZ1Z/00044591/5 Budynek M szczegółowo opisany w § 3 tego aktu, a w nim:-----

a) lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym nr **M....** położony na ... piętrze, ... kondygnacji składający się zsalonu z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki, korytarza o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącejm², szczegółowo opisany w § 3, a następnie zobowiązuje się ustanowić odrębną własność tego Lokalu oraz przenieść na Nabywcę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, poza określonymi w niniejszej umowie, własność tego Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej obliczonym zgodnie z ustawą o własności lokali przy czym nieruchomość wspólną stanowić będzie grunt (Nieruchomość) oraz części wspólne budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wraz z prawem do wyłącznego korzystania (podział quad usum) z Komórki lokatorskiej numer ... i loggii/tarasu przylegającego do Lokalu, za cenę w kwocie brutto (.....) obliczoną jako iloczyn m² jego powierzchni użytkowej i ceny za m² powierzchni użytkowej w kwocie,00 zł (.....) brutto, która to cena obejmuje podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 8 % (osiem procent), oraz--

b) lokal niemieszkalny – Lokal garażowy oznaczony numerem roboczym nr położony na kondygnacji podziemnej składający się z pomieszczenia garażowego o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącejm², szczegółowo opisany w § 3, a następnie zobowiązuje się ustanowić odrębną własność tego Lokalu garażowego oraz przenieść na Nabywcę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich, poza określonymi w niniejszej umowie, udział wynoszący 1/....w prawie własności tego Lokalu garażowego wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej obliczonym zgodnie z ustawą o własności lokali oraz z prawem do wyłącznego korzystania (podział quad usum) z miejsca postojowego numer, za cenę w kwocie brutto **...00,00 zł** (słownie:), która to cena obejmuje podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23 % (dwadzieścia trzy procent),-----

to jest za łączną cenę w kwocie zł (.....), a Nabywca zobowiązuje się do **odbioru, nabycia** Lokalu i udziału w Lokalu garażowym wraz z prawami związanymi z ich własnością oraz do **spełnienia świadczenia pieniężnego** na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tych praw we wskazanej powyżej kwocie, w terminach szczegółowo określonych w § 8 niniejszej umowy (wyjaśniając, że jest stanu wolnego / nabycie następuje do majątku wspólnego, za środki pochodzące z tego majątku / nabycie następuje do majątku osobistego, za środki pochodzące z tego majątku / pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój umownej rozdzielności majątkowej małżeńskiej).-----

Cena oraz Harmonogram płatności

§ 8

1. Deweloper oświadcza, że otrzymał od Nabywcy kwotę zł (...) tytułem opłaty rezerwacyjnej, którą zobowiązuje się przelać na właściwy indywidualny rachunek powierniczy w terminie do 7 dni od dnia dzisiejszego.-----

2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Dewelopera całą cenę/pozostałą część ceny brutto w kwocie zł (...) na wskazany przez Dewelopera na Rachunek Wirtualny, będący indywidualnym rachunkiem powierniczym o numerzezgodnie z Harmonogramem opisanym poniżej:-----

1) kwotę zł w terminie do 7 dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (25 % zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Etap I);-----

2) kwotę zł w terminie do 7 dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (15 % zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Etap II);-----

3) kwotę zł w terminie do 7 dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (13 % zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Etap III);-----

4) kwotę zł w terminie do 7 dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (11 % zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Etap IV);-----

5) kwotę zł w terminie do 7 dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (14 % zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Etap V);-----

6) kwotę zł w terminie do 7 dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu VI etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (12 % zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Etap VI);

7) kwotę zł w terminie do 7 dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu VII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (10 % zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego – Etap VII)-----

- przy czym Deweloper zobowiązuje się poinformować Nabywcę na adres email wskazany z niniejszej umowy o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, do dzisiaj został zakończony ... etap inwestycji.-----

3. Za dzień dokonania zapłaty przez Nabywcę uważa się dzień wpływu poszczególnych kwot na Rachunek Wirtualny.-----

4. Deweloper wystawi Nabywcy fakturę zaliczkową każdorazowo po zwolnieniu na rzecz Dewelopera środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, natomiast po zwolnieniu na rzecz Dewelopera całej ceny nabycia Nieruchomości, z otwartego mieszkaniowego rachunku, fakturę końcową, w oparciu o obowiązujące przepisy.-----

5. Strony postanawiają, że Nabywca będzie zobowiązany zapłacić Deweloperowi odsetki umowne od wymagalnej raty za każdy dzień opóźnienia w wysokości 0,02% kwoty stanowiącej wymagalną część nieuiszczonej raty, nie więcej jednak niż 5% tej kwoty.-----

6. Wszelkie płatności dokonywane przez Nabywcę z tytułu zapłaty ceny przed zawarciem umowy przenoszącej własność będą miały charakter zaliczki na poczet tej zapłaty.-----

7. Strony oświadczają, że cena 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu wynosi zł (.....) brutto i zawiera podatek od towarów i usług (VAT) wynoszący w dniu zawarcia niniejszej umowy 8%.-----

8. Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ustalona po wybudowaniu budynków, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej i obliczona zostanie zgodnie z zasadami obmiaru określonym w Polskiej Normie PN-ISO PN-ISO 9836:1997 oraz stosownego rozporządzenia.-----

9. Strony postanawiają, że w przypadku wystąpienia różnicy między projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu określoną w niniejszej umowie deweloperskiej, a ostateczną powierzchnią użytkową

Lokalu ustaloną zgodnie z ust. 8 powyżej, wysokość ceny Lokalu, zostanie ostatecznie wyliczona na jako iloczyn ceny za 1 (jeden) m² Lokalu brutto i ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu liczonej w metrach kwadratowych. W takim przypadku Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia w terminie i na warunkach określonym w § 11 ust. 7 niniejszej umowy. Ostateczne rozliczenie ceny nastąpi nie później niż 14 dni przed ustalonym terminem zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę.-----

10. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na koszt realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego cena może ulec zmianie proporcjonalnie do zmiany stawki tego podatku. W takim wypadku Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę o zmianie ceny wynikłej ze zmiany stawki podatku, a Nabywcy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie i na warunkach określony w § 11 ust. 7 niniejszej umowy. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z tego prawa cena, o której mowa powyżej zostanie powiększona o kwotę wynikającą ze zmiany stawek VAT; natomiast, jeżeli zmiana stawek VAT polegać będzie na ich obniżeniu cena, o której mowa powyżej zostanie pomniejszona o kwotę wynikająca ze zmiany tych stawek.-----

11. Ponadto Deweloper oświadcza, że w celu zabezpieczenia wiarygodności Banku z tytułu zawartych umów kredytowych bliżej opisanych w § 3 ust. 10, została zawarta w dniu 14.04.2026 r. z Bankiem Umowa przelewu wiarygodności z umów (zawartych i przyszłych) z nabywcami lokali w przedmiotowej inwestycji, a Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości prawo Dewelopera do dokonania na rzecz Banku przelewu wiarygodności wynikającej z niniejszej umowy i zobowiązuje się do zapłaty świadczeń wynikających ze scedowanej wiarygodności na wskazany mu przez Dewelopera indywidualny rachunek Nabywcy wskazany w ust. 2 powyżej.-----

Odbiór i Wydanie

§ 9

1. Strony ustalają, że odbiór Lokalu, Lokalu garażowego wraz z prawami związanymi nastąpi w terminie najdalej na (.....) dni przed zawarciem umowy przeniesienia własności, co nastąpi po uprzednim spełnieniu przez Nabywcę świadczenia pieniężnego, określonego w § 8, pokrywającego całość ceny. Odbiór nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.-----

2. Deweloper poinformuje Nabywcę o dacie i godzinie odbioru Lokalu pocztą elektroniczną na adres e-mail wskazany przez Nabywcę w niniejszej umowie lub pisemnie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wysłanym na adres Nabywcy wskazany w niniejszej umowie co najmniej na 14 (czternaście) dni przed wyznaczonym dniem odbioru Lokalu. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy lub jego pełnomocnika. W razie gdy Nabywca nie przystąpi do odbioru Lokalu w terminie wskazanym przez Dewelopera i nie uzgodni z nim innego terminu, wówczas Deweloper wyznaczy Nabywcy drugi termin odbioru Lokalu informując listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wysłanym na adres Nabywcy wskazany w niniejszej umowie co najmniej z 7 dniowym wyprzedzeniem, przed kolejnym planowanym odbiorem, nie wcześniejszy niż 60 dni od poprzedniego terminu.-----

3. Z odbioru, o którym mowa powyżej, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole 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, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:-----

1) informację o uznaniu wad albo-----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.-----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu.-----

7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 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.-----

9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.-----

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy.-----

11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9.-----

13. 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.-

14. 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 ust. 13.-----

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.-----

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.-----

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem, a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność na Nabywcę albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.-----

19. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej własność na Nabywcę – Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

20. Do odpowiedzialności Dewelopera za wady przedmiotu niniejszej umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny – na zasadach ogólnych.-----

21. Ostateczne wydanie Nabywcy w posiadanie Lokalu, Lokalu garażowego nastąpi w dniu zawarcia Umowy końcowej (jednakże przed jej zawarciem) i z chwilą wydania na Nabywcę przejdą korzyści i ciężary z nimi związane.-----

Umowa końcowa

§ 10

1. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności Lokalu oraz udziału w Lokalu garażowym wraz z prawami z nim związanymi na rzecz Nabywcy, o których mowa w § 7 tego aktu zwana dalej także „Umową końcową” w terminie do dnia 30 czerwca 2028 roku, po uprzedniej zapłacie przez Nabywcę na rzecz Dewelopera całości świadczeń pieniężnych wynikających niniejszej umowy wraz z ewentualnymi należnymi odsetkami umownymi określonymi w § 8 ust. 4 oraz uzyskaniu dokumentu

potwierdzającego możliwość przystąpienia do użytkowania budynku zgodnie z prawem i uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności Lokalu.-----

2. Strony postanawiają, że Deweloper powiadomi Nabywcę pocztą elektroniczną na adres e-mail wskazany przez Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia Umowy końcowej, nie później niż na 14 (czternaście) dni przed planowanym terminem zawarcia tej umowy.-----

Prawo odstąpienia i kary umowne

§ 11

1. Nabywca oświadcza, że został pouczony, iż zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695 ze zmianami), ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w formie pisemnego oświadczenia, przesłanego Deweloperowi listem poleconym, jeżeli:-----

a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej;-----

b) 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;-----

c) 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;-----

d) 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;-----

e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu informacyjnego;-----

f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej w terminie z niej wynikającym;-----

g) 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;-----

h) 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;-----

i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;-----

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

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

l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2025 r, poz. 614 ze zmianami).-----

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. a) do e) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, a w razie jego bezskutecznego upływu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g) Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.-----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.-----

7. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia w następujących przypadkach:-----

a) wystąpienia różnic powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni Lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej – w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze dokonany zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu o więcej niż 2% (dwa procent), jednakże uprawnienie powyższe nie przysługuje Nabywcy, jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu będzie mniejsza lub większa niż projektowana powierzchnia Lokalu wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w lokalu, polegających w szczególności na połączeniu lub podziale Lokalu lub wykonania w nim zmian lokatorskich;-----

b) w przypadku podwyższenia ceny przez Dewelopera wskutek podwyższenia stawki podatku VAT w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o tej podwyższeniu, nie później niż w terminie do roku licząc od dnia przewidzianego do zawarcia umowy przenoszącej własność.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku:-----

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

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

9. W sytuacji odstąpienia od umowy przez Nabywcę na podstawie ust. 1 lit. a)-l) opisanego powyżej, umowa uważana jest przez niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z rachunku powierniczego. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. W przypadku, w którym Nabywca nie otrzyma zwrotu wpłaconych środków w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy, zwrotu tych środków dokona Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny.-----

10. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwagi na złożenie wniosku o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie do 7 dni od dnia odstąpienia.-----

11. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia o którym mowa w ust. 8 lit. a) i b) na warunkach określonych niniejszą umową, środki pieniężne zostaną zwrócone przez Dewelopera Nabywcy nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty nadania listem poleconym na adres Nabywcy przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu.-----

12. Za nieterminowy zwrot kwot przez Dewelopera, w sytuacji odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy lub jej rozwiązania, Nabywca będzie mógł naliczyć odsetki ustawowe. -----

13. W przypadku, gdy na dzień wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy, przedmioty umowy będą znajdować się w posiadaniu Nabywcy lub osób przez niego upoważnionych,

Nabywca zobowiązuje się do niezwłocznego, nie później niż w terminie do 30 (trzydziesty) dni, licząc od dnia wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy, przekazania przedmiotów niniejszej umowy na rzecz Dewelopera.-----

14. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Deweloper ma prawo żądać od Nabywcy usunięcia na jego koszt wszystkich lub poszczególnych prac wykończeniowych prowadzonych w Lokalu mieszkalnym, jak również wszystkich wykonanych przez Nabywcę zmian i nakładów, bądź samodzielnie usunąć te prace, zmiany i nakłady na koszt Nabywcy, bądź też żądać od Nabywcy pozostawienia w Lokalu mieszkalnym wszystkich lub poszczególnych wykonanych przez Nabywcę prac wykończeniowych, w tym zmian i nakładów, bez prawa do wynagrodzenia lub zwrotu kosztów.-----

15. Strony postanawiają, że:-----

1) Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną:-----

a) za każdy dzień opóźnienia Dewelopera (za które ponosi on odpowiedzialność w świetle Ustawy Deweloperskiej) w zawarciu Umowy końcowej w wysokości 0,02% ceny przedmiotów niniejszej umowy, nie więcej jednak niż 5% tej ceny,-----

b) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, w wysokości 10% ceny przedmiotów niniejszej umowy.-----

2) Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną:-----

a) za każdy dzień opóźnienia Nabywcy (za które ponosi on odpowiedzialność w świetle Ustawy Deweloperskiej) w zawarciu Umowy końcowej w wysokości 0,02% ceny przedmiotów niniejszej umowy, nie więcej jednak niż 5% tej ceny,-----

b) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, w wysokości 10% ceny przedmiotów niniejszej umowy.-----

3) Strony postanawiają, że kary umowne przewidziane niniejszą umową płatne będą w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.-----

Postanowienia dodatkowe

§ 12

Nabywca oświadcza, że:-----

a) w Umowie końcowej zobowiąże się do przejęcia praw i obowiązków Dewelopera wynikających z odpowiednich umów zawartych przez Dewelopera z podmiotami zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie budynków, w tym w szczególności z dostawcami wody, prądu, odbiorcami ścieków, wód opadowych, śmieci oraz dostawcami usług internetowych, telekomunikacyjnych i radiowo-telewizyjnych,-----

b) wyraża zgodę i tym samym upoważnia Dewelopera do dokonania podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej według uznania pełnomocnika, a także na zmianę dokonanych podziałów z zastrzeżeniem praw nabytych niniejszą umową oraz dokonanie stosownie do przepisów o własności lokali, ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z lokalami mieszkalnymi i niemieszkalnymi wydzielanymi z budynków, a także na zmianę wysokości tych udziałów,-----

c) będzie w pełni respektował zasady podziału Nieruchomości Wspólnej do korzystania dokonanego przez Dewelopera i pozostałych nabywców, zgodnie z powyższymi ustaleniami i nie będzie rościł sobie praw do współposiadania i współkorzystania z części Nieruchomości Wspólnej, które nie zostaną Nabywcy przekazane do wyłącznego korzystania lub posiadania na rzecz innych Nabywców, jak również nie będzie wysuwał żadnych roszczeń finansowych z tego tytułu w przyszłości.-----

d) wyraża zgodę na ustanawianie praw, o których mowa w § 3 pkt 10) i 12) wraz z ich wpisaniem do księgi wieczystej, co nie będzie podstawą jakichkolwiek roszczeń Nabywcy wobec Dewelopera i zobowiązuje się udzielić takiej zgody w Umowie Końcowej,-----

e) wyraża zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalach usługowych, o której mowa w § 3 pkt 12) i zobowiązuje się udzielić takiej zgody w Umowie Końcowej.-----

f) wyraża zgodę na podział, połączenie, przebudowę, zmianę przeznaczenia któregokolwiek z lokali Dewelopera, z wyjątkiem Lokalu Nabywcy i zobowiązuje się udzielić takiej zgody w Umowie Końcowej,-----

g) wyraża zgodę na dokonywanie wszelkich zmian geodezyjnych Nieruchomości jej scalania, odłączania działek i działek powstałych z ich podziału do innych ksiąg wieczystych (jednocześnie oświadcza, że wyraża zgodę na odłączenie działek powstałych z podziału, o którym mowa powyżej do innych ksiąg wieczystych bez przenoszenia roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości) oraz na przyłączanie do Nieruchomości innych dowolnych nieruchomości,-----

h) wyraża zgodę na umieszczenie na budynkach lub ogrodzeniu informacji o Deweloperze i przedsięwzięciu i zobowiązuje się udzielić takiej zgody w Umowie Końcowej,-----

i) wyraża zgodę na wydzielenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w stanie wolnym od roszczenia innych lokali, niż przedmiotowy Lokal - bez przenoszenia roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości,----- i zobowiązuje się w Umowie Końcowej udzielić Deweloperowi oraz każdorazowemu komplementariuszowi Spółki, pełnomocnictw z prawem substytucji do wykonania tychże czynności o których mowa powyżej.-----

Deweloper zobowiązuje się, że koszty działania pełnomocników ustanowionych zgodnie z niniejszą umową w umowie przenoszącej, nie będą obciążały Nabywcy.-----

Nabywca zobowiązuje się, że w umowie przenoszącej udzieli zgód i pełnomocnictw, o których mowa powyżej, a ponadto zobowiąże się, że w razie zbycia przedmiotów niniejszej umowy uzyska od następnego nabywcy takie same zgody, pełnomocnictwa i zobowiązanie do ich dalszego uzyskania w razie zbycia, a także zobowiąże się na żądanie Dewelopera przedłożyć mu wypis aktu notarialnego obejmującego tak udzielone zgody, pełnomocnictwa i zobowiązania.-----

Postanowienia końcowe

§ 13

1. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią załączników do niniejszego aktu notarialnego i akceptuje zawarte w nich ustalenia, a także potwierdza, że stanowią one integralną część umowy.-----

2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie Strony będą stosować odpowiednie przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz Kodeksu cywilnego z zastrzeżeniem, że spory wynikłe z niniejszej Umowy lub jej realizacji rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo Sąd w Rzeszowie; -----

3. Strony postanawiają, że doręczenia wymagające formy pisemnej, w tym oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy następować listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, na adresy wskazane w komparycji tego aktu, a w przypadku zmiany adresu przez którąkolwiek ze Stron, na nowy adres wskazany doręczonym listem poleconym drugiej Stronie w terminie do 7 dni. W przypadku nie wykonania tego obowiązku przesyłka zaadresowana i wysłana na adres podany w niniejszej umowie będzie traktowana ze skutkiem doręczenia ze wszystkimi tego konsekwencjami.-----

4. W związku z wyrażoną przez Nabywcę zgodą na doręczanie informacji w formie elektronicznej, w sprawach związanych z realizacją umowy deweloperskiej i w zakresie niezbędnym do jej wykonania, Deweloper kontaktować się będzie z Nabywcą za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres **e-mail**:@....., a ponadto telefonicznie pod **numerem telefonu**: -----

Pouczenia

§ 14

Notariusz poinformowała Stawających o przepisach ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 695 ze zmianami), przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zmianami), o przepisach ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 101), o

przepisach ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zmianami) oraz o treści art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. a nadto o brzmieniu art. 626⁴ i 626¹² ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1568 ze zmianami), a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych składanych przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

Notariusz pouczyła Nabywcę o art. 42 Ustawy Deweloperskiej, to jest o fakcie iż postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców niż przepisy Ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy Deweloperskiej.-----

Wniosek wieczystoksięgowy

§ 15

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy jej 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, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego w Rzeszowie, VII Wydziału Ksiąg Wieczystych obejmującego następujące żądanie:-----

– w dziale **III** księgi wieczystej **RZ1Z/00044591/5** wpisać na rzecz córki/syna (PESEL) **roszczenie** o wybudowanie Budynku oznaczonego wstępnie numerem roboczym ..., wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym **M...** i przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu oraz wyodrębnienie lokalu niemieszkalnego - Lokalu garażowego oznaczony numerem roboczym nr ... i przeniesienia udziału w prawie własności tego Lokalu garażowego oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu garażowego wynikających z umowy objętej niniejszym aktem.-----

§ 16

Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie Strony niniejszej czynności.-----

§ 17

Stawający oświadczają, że treść niniejszej umowy jest dla nich zrozumiała oraz, że w całości akceptują jej postanowienia.-----

§ 18

Wypisy tego aktu mogą być wydawane Stronom umowy, w dowolnej ilości.-----

Opłaty

§ 19

Koszty tego aktu zgodnie z art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 695 ze zmianami) ponoszą w równych częściach Deweloper i Nabywca, natomiast wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność obciążają w całości Nabywcę.-----

Pobrano:-----

– opłatę tytułem taksy notarialnej na podstawie § 2, 3, 6 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473 ze zmianami) w kwocie-----,00 zł

– podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zmianami) w wysokości 23%, tj. kwotę-----,00 zł

– opłatę sądową na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. z dnia Dz.U. z 2025 r. poz. 1228) w kwocie-----150,00 zł

Razem pobrano **zł** (.....).-----

Opłata sądowa w kwocie **150,00** zł pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium
A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku
wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (200 zł + 46,00 zł podatek VAT, łącznie
246,00 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną
podane na każdym z wypisów.-----

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