

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

(UWAGA: Fragmenty treści Wzoru Umowy Deweloperskiej oznaczone pochylą czcionką mogą ulec zmianie, uzupełnieniu lub mogą zostać usunięte, w szczególności dotyczy to opisu księgi/ksiąg wieczystej/wieczystych)

(UWAGA: Fragmenty treści Wzoru Umowy Deweloperskiej, których redakcja uzależniona jest od płci lub liczby mnogiej bądź pojedynczej Nabywcy mogą ulec zmianie w zależności od płci Nabywcy oraz od tego czy Nabywcą jest jedna osoba czy większa liczba osób)

Repertorium A nr /.....

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] przede mną **Szymonem Borysiakiem** - notariuszem w Grodzisku Mazowieckim, w prowadzonej przeze mnie Kancelarii notarialnej przy ul. Sienkiewicza 45 w Grodzisku Mazowieckim stawili się:-----

1. [...]
2. [...]

działający przy tym akcie łącznie za spółkę pod firmą -----
**„NATURE CONCEPT NIERUCHOMOŚCI” SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim (REGON: 526372881, NIP: 5291849457, adres: ul. Kierłańczyków nr 21, 05-825 Grodzisk Mazowiecki), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0001057349**, zwaną dalej także jako „Spółka” lub „Deweloper”, jako [...] tej spółki uprawnieni do łącznej reprezentacji, stosownie do okazanego przy tym akcie wydruku odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pobranej w dniu [...] roku, godzina [...], na podstawie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2019 r., poz. 1500), który to wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację oraz nie wymaga podpisu i pieczęci, przy

zapewnieniu przez [...], że:-----

1) nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające stwierdzone wyżej umocowanie do reprezentacji Spółki, nadal pełnią powierzone im funkcje, nie zrzekli się ich ani nie zostali odwołani,-----

2) stan prawny wpisów w rejestrze przedsiębiorców jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.-----

W dalszej treści tego aktu [...] działający łącznie za Spółkę zwani są łącznie w dalszej części tego aktu także jako „**Przedstawiciele Spółki**” lub „**Przedstawiciele Dewelopera**”.-----

3. [...], syn [...] i [...], PESEL [...], zamieszkały [...], legitymujący się dowodem osobistym seria i numer [...], obywatel [...], wydanym dnia [...] z ważnością do dnia [...].-----

4. [...], córka [...] i [...], PESEL [...], zamieszkała [...], legitymująca się dowodem osobistym seria i numer [...], obywatel [...], wydanym dnia [...] z ważnością do dnia [...].-----

Państwo [...] i [...] małżonkowie [...] zwani są łącznie w dalszej części tego aktu także jako „**Nabywca**” lub „**Nabywcy**”.-----

-

Stawający oświadczają, że nie zachodzą okoliczności skutkujące unieważnieniem ich dowodów osobistych, o których to okolicznościach mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy tym akcie dowodów osobistych, powołanych wyżej przy nazwiskach stawających, zaś dane z nich niewynikające na podstawie ich oświadczeń.-----

-

UMOWA DEWELOPERSKA

1. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że:-----

-

1) dla nieruchomości o obszarze 0,5298 ha położonej w miejscowości Paprotnia, gmina Teresin, w skład której wchodzi między innymi działka numer **48/11**, Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **PL10/00056174/1**;-----

2) w dziale I-Sp tej księgi wieczystej wpisane są dwie nieodpłatne i na czas nieoznaczone służebności gruntowe o treściach szczegółowo opisanych w tej księdze wieczystej;-----

-

3) w dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest "**NATURE CONCEPT NIERUCHOMOŚCI**" **SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim (REGON 526372881, KRS 0001057349) – na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 14 sierpnia 2024 roku za Rep. A nr 7083/2024 przed czyniącym notariuszem;-----

4) w dziale III tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma / w dziale III tej księgi wieczystej widnieją/widnieją wpisy [...];-----

5) w dziale IV tej księgi wieczystej żadnych wpisów nie ma / w dziale IV tej księgi wieczystej widnieją/widnieją wpisy [...].-----

Z wglądu do treści księgi wieczystej KW nr **PL10/00056174/1** prowadzonej w systemie informatycznym, dokonanego w dniu [...] o godzinie [...], wynika zgodność złożonych oświadczeń ze stanem wpisów w powołanej wyżej księdze wieczystej, a wydruk treści księgi załączony został do oryginału tego aktu.-----

-

2. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają ponadto, że:-----

1) do opisanej wyżej księgi wieczystej nie zostały złożone jakiegokolwiek wnioski / do księgi wieczystej numer [...] zostały złożone następujące wnioski: [...].-----

2) opisane wyżej nieruchomości stanowią własność Dewelopera, który nabył je od osoby fizycznej;-----

3) przedmiot tej umowy Deweloper nabył na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 14 sierpnia 2024 roku za Rep. A nr 7083/2024 przed czyniącym notariuszem;-----

4) działka numer 48/11 o powierzchni [...] m², zwana dalej jako „Nieruchomość”, ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;-----

5) poza [...] Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi / Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, roszczeniami osób trzecich ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej; poza [...] Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego innego / Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego ani administracyjnego;-----

6) Deweloper nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia roku 1997 Ordynacja Podatkowa (Dz.U. 2018, poz. 800), które mogą powodować powstanie zobowiązań po stronie Nabywcy;-----

7) Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji, nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości – o których mowa w ustawie z dnia 28 lutego roku 2003 Prawo Upadłościowe (Dz.U. 2017 poz. 2344 z późn. zm.), jak również nie został złożony w stosunku do niego wniosek restrukturyzacyjny i nie toczy się w stosunku do niego żadne z postępowań restrukturyzacyjnych, w tym: postępowanie o zatwierdzenie układu; przyspieszone postępowanie układowe; postępowanie układowe; postępowanie sanacyjne – o których mowa w ustawie z dnia 15 maja roku 2015 Prawo Restrukturyzacyjne (Dz.U. 2017 poz. 1508, z późn. zm.);-----

8) Deweloper w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym oraz aktem notarialnym, który zostanie zawarty w wykonaniu niniejszego aktu notarialnego, jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca roku 2004 o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2017, poz. 1221, z późn. zm.);-----

9) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października roku 2015 o rewitalizacji (Dz.U. 2017 poz. 1023) ani nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 tej ustawy;-----

-

10) Nieruchomość nie jest oznaczona jako las w ewidencji gruntów i budynków, nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie jest objęta decyzją Starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 Ustawy z dnia 28 września roku 1991 o lasach (Dz.U. 2017, poz. 788, z późn. zm.);-----

11) na terenie Nieruchomości nie ma śródlądowych wód stojących, tj. wód w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, wód znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami – w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 20 lipca roku 2017 Prawo Wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566, z późn. zm.);-----

12) w stosunku do Nieruchomości lub jej części nie przysługuje żadnemu podmiotowi prawo pierwokupu ani odkupu, jak również nie ma żadnych ograniczeń w ich rozporządzaniu;-----

13) Deweloper nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia roku 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. 2018 poz. 1182, z późn. zm.);-----

14) w dniu [...] roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki uchwałą nr [...] wyraziło zgodę na zawarcie umowy dokumentowanej tym aktem notarialnym.-----

5. Przy akcie tym okazano wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Starosty Sochaczewskiego w dniu [...], z którego wynika między innymi, że:-----
[...]

§2.

1. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „[...]” („Przedsięwzięcie Deweloperskie”) Deweloper realizuje na terenie Nieruchomości budowę **budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego**, wraz z dwoma zbiornikami na nieczystości ciekłe, którego położenie oznaczone zostało na Szkicu koncepcji zagospodarowania terenu i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (dalej „**Szkic koncepcji terenu i jego otoczenia**”), stanowiącym załącznik do aktu. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że

prace w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęto dnia **15 czerwca 2025 roku**, a zakończenie prac i oddanie budynków do użytkowania nastąpi w terminie nie później niż do dnia **30 września 2026 roku**.-----

2. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa powyżej, Deweloper na Nieruchomości zrealizuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego („**Budynek**”), który będzie zawierał projektowaną powierzchnię użytkową wynoszącą [...] m², będzie się składał z dwóch kondygnacji nadziemnych, w skład którego będą wchodziły dwa samodzielne lokale mieszkalne.-----

3. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie decyzji Nr **792/2024** wydanej dnia 18 listopada 2024 r. z upoważnienia Starosty Sochaczewskiego, znak: AB.6740.720.2024.EŁ, zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z dwoma zbiornikami na nieczystości ciekłe (decyzja ta stała się ostateczna i prawomocna z dniem 19 listopada 2024 roku),-----

4. Nabywca oświadcza, że:-----

1) odebrał od Dewelopera w postaci papierowej Prospekt Informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmującego lokal mieszkalny stanowiący przedmiot niniejszej umowy, wraz z załącznikami, tj.:-----

a) rzuty kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,-----

b) wzorem umowy deweloperskiej,-----

c) szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości),-----

d) technologię wykonania oraz standard prac wykończeniowych lokalu oraz części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości,-----

2) dokumenty, o których mowa powyżej, Deweloper dostarczył Nabywcy przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej i Nabywca zapoznał się z ich treścią;-----

3) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z właściwymi dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy, tj.:-

- a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;-----
- b) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego;-----
- c) pozwoleniem na budowę;-----

- d) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,-----
- e) projektem budowlanym;-----

4) otrzymał szczegółowe dane i informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera, Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym;-----

5) zapoznał się z lokalizacją i projektem lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, jak również z projektem budynku, którym będzie znajdował się lokal oraz wszystkich budynków, które zostaną zrealizowane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i w tym zakresie nie wnosi oraz nie będzie wnosić żadnych roszczeń, ani zastrzeżeń;-----

6) zapoznał się z projektem budowlanym budynku, w którym będzie znajdował się przedmiotowy lokal, z projektem zagospodarowania Nieruchomości, z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi i architektonicznymi, parametrami standardu lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy i nie wnosi oraz nie będzie wnosić w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, ani roszczeń;-----

7) akceptuje fakt, że zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper wynika z treści otrzymanego przez Nabywcę Prospektu Informacyjnego, jak również akceptuje fakt, że rozwiązania architektoniczno-budowlane znajdujące się w zatwierdzonym projekcie budowlanym, zawierają rozwiązania, które mogą ulec zmianom w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym wiążące dla Stron są zakres i standard prac wykończeniowych – w przypadku kolizji rozwiązań pomiędzy Prospektem Informacyjnym a projektem budowlanym – określone w Prospekcie Informacyjnym.-----

4. Przedstawiciele Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że dnia [...] w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera, Deweloper zawarł z Nabywcą Umowę Rezerwacyjną nr [...], a Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości [...] zł, stanowiącą [...] % ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego / Deweloper nie zawierał z Nabywcą

umowy rezerwacyjnej obejmującej przedmiot niniejszej umowy.-----

5. Przedstawiciele Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Deweloper ma prawo do ustanawiania na Nieruchomości lub jej części dowolnych, odpłatnych lub nieodpłatnych służebności i użytkowań, w tym w szczególności na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych – wszystko zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

6. Nabywca oświadcza, że otrzymał od Dewelopera przed zawarciem niniejszej umowy / przed zawarciem Umowy Rezerwacyjnej, o której mowa w ust. 4 powyżej, nieodpłatnie na trwałym nośniku, tj. w papierze, Prospekt Informacyjny, sporządzony według stanu na dzień [...], wraz z załącznikami. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że od doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nie zaszły żadne zmiany danych objętych ich treścią / od doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nastąpiły zmiany w zakresie informacji zawartych w: [...].-

Nabywca wyraża zgodę na włączenie wyżej wskazanych zmian do treści niniejszej umowy.-----

Nabywca oświadcza, że informacje o zmianach, o których mowa powyżej, otrzymał od Dewelopera przed zawarciem niniejszej umowy.-----

§3.

1. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że zobowiązują Dewelopera do wybudowania na terenie Nieruchomości Budynku opisanego w § 2 ust. 2 aktu oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego opisanego w § 4 ust. 1 aktu – zakres i standard prac wykończeniowych określone zostały treścią Prospektu Informacyjnego, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt, tj. Nieruchomość, oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, liczonym na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca roku 1994 o własności lokali oraz prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej określonej postanowieniami § 4 ust. 1 aktu i przeniesienia własności tego lokalu wraz z prawami z nim związanymi na rzecz Nabywcy na podstawie umowy sprzedaży, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem tych obciążeń, o których mowa w akcie, na które Nabywca wyraża zgodę, a Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet cen nabycia ww. praw.-----

2. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że zobowiązują Dewelopera do zawarcia z Nabywcą umowy przyrzeczonej w terminie nie później niż do dnia [...]-----

3. Nabywca/Nabywcy oświadczają, że:-----
[...].-----

/UWAGA: W przypadku Nabywcy stanu wolnego, który zamierza sam nabyć przedmiot niniejszej umowy, niniejszy ustęp niniejszego paragrafu ulegnie wykreśleniu i w związku z tym korekcie ulegnie numeracja pozostałych ustępów niniejszego paragrafu/

/ małżonkowie bez rozdzielności:/ Nabywcy oświadczają, że nabycia lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi dokonają za fundusze pochodzące z majątku wspólnego, na zasadach obowiązującej ich wspólności ustawowej; umów majątkowych małżeńskich/umów majątkowych małżeńskich wyłączających wspólność ustawową nie zawierali.-----*

/ małżonkowie bez rozdzielności – majątek osobisty:/ Nabywca oświadcza, że nabycia lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi dokona do majątku osobistego, za fundusze pochodzące z [...].-----*

/ osoby niebędące w związkach małżeńskich:/ Nabywcy oświadczają, że nabycia lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi dokonają na zasadach współwłasności w następujących udziałach:-----*

- [...] nabędzie udział wynoszący [...];-----

- [...] nabędzie udział wynoszący [...].-----

/ jeden z małżonków z rozdzielnością:/ Nabywca oświadcza, że obowiązuje go/ją ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej stosownie do zawartej umowy majątkowej małżeńskiej wyłączającej wspólność ustawową sporządzonej przed [...] Notariuszem w [...] w dniu [...], za numerem Repertorium A [...]/[...].-----*

/ małżonkowie z rozdzielnością:/ Nabywcy oświadczają, że obowiązuje ich ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej stosownie do zawartej umowy majątkowej małżeńskiej wyłączającej wspólność ustawową sporządzonej przed [...] Notariuszem w [...] w dniu [...], za numerem Repertorium A [...]/[...] / Wyroku [...] oraz oświadczają, że nabycia lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi dokonają na zasadach współwłasności w następujących udziałach:-----*

-
- [...] nabędzie udział wynoszący [...];-----

- [...] nabędzie udział wynoszący [...].-----

4. Przedstawiciele Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Deweloper poinformuje Nabywcę listem poleconym lub bezpośrednio przy odbiorze lokalu mieszkalnego o terminie podpisania przyrzeczonej umowy, nie później niż na 30 dni przed planowanym podpisaniem; termin oraz sposób zawiadomienia, o których mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli w tym przedmiocie Dewelopera i Nabywcy.-----

5. Przedstawiciele Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że wszelkie koszty związane z wyodrębnieniem lokalu, przeniesieniem prawa własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, w tym koszty związane z opłatami sądowymi, koszty związane z wydaniem po jednym wypisie dla Stron oraz dla potrzeb dokonania wpisów w księgach wieczystych, ujawnienia zmian w ewidencji gruntów i budynków, wypisów przekazywanych urzędom, obciążają Nabywcę.-----

6. Przedstawiciele Dewelopera zobowiązują się na wniosek Nabywcy przygotować będące w posiadaniu Dewelopera dokumenty dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego niezbędne do uzyskania kredytu na zakup przedmiotu niniejszej umowy.-----

§4.

1. Przedstawiciele Dewelopera oświadczają, że lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej oznaczony projektowaną literą [...], zwany w treści aktu również „Lokalem”, składał się będzie z [...]; Lokal będzie zawierał projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m², będzie usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej w Budynku [...] na terenie Nieruchomości; zakres i standard prac wykończeniowych do których zobowiązuje się Deweloper określone są treścią Prospektu Informacyjnego, stanowiącego załącznik nr 3 do aktu oraz treścią załącznika nr 4 do aktu (technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych lokalu).-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że z Lokalem związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z **części gruntu**, na którym usytuowany będzie budynek – o granicach oznaczonych na Szkicu koncepcji terenu i jego otoczenia stanowiącym załącznik do aktu oraz **części elewacji** i **części dachu** znajdujących się w granicach przestrzennych Lokalu wyznaczonych pionową linią rozgraniczającą budynek na lokale mieszkalne, przy czym:-----

- uprawniony do korzystania zobowiązany będzie do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji, sieci i urządzeń przebiegających przez część nieruchomości

wspólnej z której korzysta na zasadzie wyłączności, na wypadek wystąpienia konieczności ich okresowego lub doraźnego przeglądu, konserwacji, naprawy, wymiany, przebudowy, rozbudowy, itp., w tym w szczególności podmiotom, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów;-----

- uprawniony do korzystania zobowiązany będzie do udostępnienia w niezbędnym zakresie część nieruchomości wspólnej z której korzysta na zasadzie wyłączności, na wypadek wystąpienia konieczności usunięcia wad nieruchomości wspólnej oraz poszczególnych lokali, a także celem przeprowadzenia wszelkiego rodzaju prac remontowych, które okażą się niezbędne do utrzymania budynku, w którym znajduje się Lokal oraz budynków sąsiadujących w należyтым stanie technicznym i estetycznym;-----

- uprawniony do korzystania zobowiązany będzie do utrzymywania wydzielonych do korzystania części nieruchomości wspólnej w należyтым i estetycznym stanie oraz do pokrywania kosztów utrzymania i kosztów eksploatacyjnych związanych z wydzielonymi do korzystania częściami nieruchomości wspólnej;-----

- uprawniony do korzystania zobowiązany będzie do korzystania z wydzielonych do korzystania części nieruchomości wspólnej zgodnie z ich przeznaczeniem, z jednoczesnym obowiązkiem pokrywania kosztów związanych z ich urządzeniem.-----

3. Określenia położenia oraz istotnych cech Budynku [...], w którym ma znajdować się Lokal, określenie usytuowania Lokalu w Budynku [...], określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper, określone są odpowiednio treściami załączników do aktu.-----

4. Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do terminowej realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.-----

§5.

1. Przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej jest poprzedzone odbiorem Lokalu przez Nabywcę. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Deweloper poinformuje Nabywcę listem poleconym o terminie odbioru Lokalu, nie później niż na 14 dni przed planowanym terminem odbioru; termin oraz sposób zawiadomienia, o których mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli w tym przedmiocie Dewelopera i Nabywcy.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że odbiór Lokalu nastąpi w terminie do dnia [...].-----

3. Odbiór następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.-----

4. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy.-----

5. Z odbioru 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.-----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, 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.-----

7. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 6 powyżej, uważa się, że uznał wady.-----

8. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, usunąć uznane wady Lokalu.-----

9. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 8 powyżej, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

10. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 9 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

11. 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. 5 powyżej.-----

12. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 11 powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, tj. bieg 120 dniowego terminu na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, o którym mowa w §8 ust. 3 aktu.-

13. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 5 powyżej, stosuje się przepisy ust. 8–10 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy.----

14. 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. 4–11 powyżej.-----

15. 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.-----

16. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, tj. bieg 120 dniowego terminu na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, o którym mowa w §8 ust. 3 aktu, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 15 powyżej.-----

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

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

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

20. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

21. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 6–10 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 6 i 8 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

§6.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper (dalej także „**Powiernik**”) zawarł z Bankiem [...], z siedzibą w [...], z adresem [...], KRS [...], REGON [...], NIP [...] (dalej także „**Bank**”), Umowę o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (dalej także „**Umowa OMRP**”) dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----
-

Umowa OMRP została zawarta przy udziale nabywców lokali mieszkalnych wchodzących w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego (dalej zwanych „**Powierzającym**”).-

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Umową OMRP:-----
-

[...]

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny naliczane są i przekazywane w następujący sposób:-----
-

1) podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera.-----

2) składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% oraz:-----

a) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo,-

b) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4. Ustawy,-----

3) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.-----

4) składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

5) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.-----

6) wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

-

§7.

1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że całkowita cena z tytułu sprzedaży przedmiotu niniejszej umowy wynosi [...] (w tym należny podatek od towarów i usług VAT) („Cena”), na którą to Cenę składają się cena Lokalu, wraz udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, tj. [...] za metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że ww. cena metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu została podana w zaokrągleniu i z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.-----

3. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zapłata wskazanych w niniejszym paragrafie kwot pieniężnych z tytułu Ceny, nastąpi na indywidualny rachunek Nabywcy prowadzony przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym Dewelopera w Banku, tj. nr [...] – w następujący sposób:-----

1) [...] zł – w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym /z tym zastrzeżeniem, że część tej kwoty wynoszącą [...] zł, stanowiącą wpłaconą przez Nabywcę Oplatę Rezerwacyjną, o której mowa w §2 ust. 4 aktu, w związku z zawarciem przez Strony Umowy Rezerwacyjnej, zostanie przekazana przez Dewelopera na ww. rachunek w terminie

nie później niż 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy i zostanie zaliczona na poczet ww. części Ceny/;-----

2) [...] zł – w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym;--

3) [...] zł – w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym;--

4) [...] zł – w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym;--

4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

5. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie.-----

6. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym celu Nabywca wskazuje adres poczty elektronicznej, tj. [...], do otrzymywania informacji od Dewelopera o zakończeniu realizacji danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

7. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej umowy.-----

8. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że powierzchnia użytkowa została określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. rozporządzenia.-----

§8.

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

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

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

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 deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----

5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego (stanowiącego załącznik do Ustawy);-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;-----

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

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1;-----

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

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 istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;-----

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 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny, o której mowa w §7 ust. 1 umowy deweloperskiej, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej.-----

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

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

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

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku 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.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, tj. ust. 1 powyżej, Nabywca nie jest zobowiązany do zapłaty jakiegolwiek sumy na rzecz Dewelopera.-----

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, tj. ust. 1 powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

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

12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców 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 dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

13. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----
-

14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, tj. ust. i lub 8 powyżej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu.-----

15. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od umowy deweloperskiej, tj. ust. 1 oraz 7 i 8 powyżej, przez jedną ze Stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

16. Postanowienia ust. 15 powyżej stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne.-----

17. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, tj. ust. 1 oraz 7 i 8 powyżej, Strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.-

18. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, tj. ust. 7 lub 8 powyżej, Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne lub odsetki.-----

19. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, tj. ust. 1 oraz 7 i 8 powyżej, Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia jej rozwiązania, zwróci Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

§9.

1. Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do wydania Nabywcy Lokalu wraz z prawami z nim związanymi w terminie nie później niż do dnia **zawarcia umowy przyrzeczonej**.-----

2. W przypadku opóźnienia się Nabywcy z zapłatą poszczególnych części Ceny, o których mowa w §7 aktu, Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności zapłaty danej części Ceny do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 4,50% Ceny.-----

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w sytuacjach określonych w art. 43 ust. 1 Ustawy, tj. §8 ust. 1 aktu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 4,50% Ceny.-----

4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w sytuacjach określonych postanowieniami art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, tj. §8 ust. 7 lub 8 aktu, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 4,50% Ceny.-----

-

§10.

Deweloper za przedmiot niniejszej umowy wystawi Nabywcy fakturę VAT.-----

§11.

1. Nabywca może dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy: -----

1) umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego; -----

2) w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy. -----

2. W przypadku gdy Nabywca będący stroną umowy deweloperskiej dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, postanowienia ust. 1 nie znajdują zastosowania. -----

3. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej z naruszeniem warunków, o których mowa w ust. 1 powyżej, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia. -----

4. W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej przenoszący te wierzytelności oświadczą, że spełnia warunek, o którym mowa

w ust. 1 pkt 2 powyżej. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. -----

5. Umowę przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej zawiera się w formie aktu notarialnego. -----

6. W przypadku zawierania umowy przeniesienia wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej, notariusz poucza przenoszącego wierzytelność o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, o którym mowa w art. 37a ust. 4 Ustawy. -----

7. Przeniesienie przez Nabywcę wierzytelności oraz przejęcie długu (praw i obowiązków) z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Dewelopera i może być dokonane na warunkach określonych przez Dewelopera na piśmie. Ponadto przeniesienie wierzytelności i przejęcie długu będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na rzecz którego nastąpi przeniesienie i który dokona przejęcia wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszej umowy i przyjęcie zawartych w niej warunków. Po dokonaniu przeniesienia i przejęcia, płatności dokonane przez Nabywcę będą uznane na rzecz nowego nabywcy, który podpisał umowę z Deweloperem.-----

8. Nabywca niniejszym zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz nowego nabywcy po dokonaniu przeniesienia wierzytelności oraz przejęcia długu z niniejszej umowy.-----

§12.

Wszelkie zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą miały formę pisemną i będą doręczane osobiście lub listownie na adresy podane w komparycji aktu.-

§13.

Do niniejszego aktu załączono:-----

1. Rzuty kondygnacji z zaznaczeniem lokalu;-----

-

2. Wzór umowy deweloperskiej;-----

3. Szkic koncepcji terenu i jego otoczenia;-----

4. Prospekt Informacyjny.-----

§14.

Notariusz poinformował stawających między innymi o treści:-----

1. treści art. 64, 390, 395, 481, 483, 484 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U.2018. poz. 1025 z późn. zm.),-----

2. treści art. 626⁴ oraz 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2018 poz. 1360 z późn. zm.), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----

3. treści art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie,-----

-

4. treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1177).-----

§15.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy deweloperskiej Nabywcy żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania wpisów:-----

w tym miejscu znajduje się wniosek o wpis roszczenia na rzecz Nabywcy oraz ewentualne inne wnioski wieczystoksięgowe

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie wpisu niniejszego roszczenia.-----

2. Nabywcy wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będzie Deweloper.-----

3. Nabywcy wskazują adresy do doręczeń sądowych dla Nabywców oraz dla Dewelopera, będącego uczestnikiem postępowania - jak w komparycji niniejszego aktu notarialnego.-----

4. Do sądu wieczystoksięgowego w ślad za wnioskiem przesyłanym w systemie teleinformatycznym zostaną przesłane następujące dokumenty: [...].-----

§16.

1. Stawający oświadczają, że wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem niniejszej umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jego zawarciu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywców.-----

2. Do pobrania: -----

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §6 pkt 15a) w związku z §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 272 ze zm.)----- zł,

2) podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146a pkt. 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.)-----
..... zł,

3) opłata sądowa od wniosku o wpis do księgi wieczystej na podstawie art. [...] ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 785 ze zm.) pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego-----
zł,

Opłata sądowa pobrana przy niniejszym akcie zostanie zarejestrowana

w Rep

Ponadto do pobrania opłata za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym w kwocie **200,00 zł** z §16 rozp. Min. Spraw. z 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2018r., poz. 272 ze zm.) oraz podatek od towarów i usług VAT ze stawką 23% to jest **46,00 zł** na podstawie art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018r., poz. 2174 ze zm.)-----

-

Umowa deweloperska jako niewymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U.2017 poz. 1150 z późn. zm.) nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

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