

Repertorium A numer /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ... przede mną notariuszem Marią Kubera-Chowańską, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Kępnie, w siedzibie tej kancelarii, przy ul. Al. Marcinkowskiego nr 12E, stawili się: -----

1. Adrian Andrzej TRAWIŃSKI

syn Andrzeja i Elżbiety, DCY555134 (ważny do 03.08.2031r.), Pesel 91072806715, ---
według oświadczenia zamieszkały: 63-604 Mroczeń, ul. Chabrowa nr 3, -----
który oświadcza, że w niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz spółki **TRAWBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mroczeniu**, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0001132356**, jako Prezes Zarządu Spółki uprawniony do samodzielnego reprezentowania, który co do swojej funkcji i uprawnień powołuje się na Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru Przedsiębiorców pobraną dnia ... roku, na podstawie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20.08.1997r o Krajowym Rejestrze Sądowym i zapewnia, że wpisy w rejestrze nie uległy zmianie, a reprezentowana przez niego Spółka istnieje, nie jest w likwidacji, upadłości, nie ogłoszono w stosunku do niej postępowania układowego. -----

Siedziba spółki: 63-604 Mroczeń, ul. Chabrowa nr 3, NIP 6192062364, REGON 529945969. -----

2. ...

syn ..., ... (ważny do ...), Pesel ... -----
według oświadczenia zamieszkały: -----

Tożsamość stawających oraz numer PESEL stwierdziłam na podstawie okazanych polskich dowodów osobistych, których serię i numer podano przy wyżej wymienionych nazwiskach, jednocześnie na podstawie art. 85 ust. 2a ustawy z dnia 14 lutego 1991r prawo o notariacie, dokonałam weryfikacji numerów pesel i nie stwierdziłam aby numery pesel osób biorących udział przy czynności były zastrzeżone. **Stawający oświadczają, że używają pierwszego imienia.** Stawający zapewniają, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych. -----

Stawający przy niniejszym akcie zgodnie ustalają, że: -----
- Spółka **TRAWBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mroczeniu**, w dalszej części tego aktu będzie nazwana **DEVELOPEREM**, -----
- ...w dalszej części tego aktu będzie nazywany **NABYWCĄ**, -----
- będą zwani w dalszej części aktu każde z nich z osobna **STRONĄ** lub łącznie **STRONAMI**.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI

DEWELOPER, oświadcza, że:-----

- TRAWBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mroczeniu na podstawie umowy sprzedaży i oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 23.06.2025 roku jest właścicielem nieruchomości położonej w MIKORZYNIE, obręb ewidencyjny 300803_5.0007 Mikorzyn, gmina Kępno, powiat kępiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę nr 157/12 (sto pięćdziesiąt siedem łamane przez dwanaście) o powierzchni 0,0928 ha (dziewięćset dwadzieścia osiem metrów kwadratowych),-----

- dla nieruchomości powyższej Sąd Rejonowy w Kępnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KZ1E/00067708/2,-----

- w dziale I-Spisie Praw powyższej księgi wieczystej wpisane jest bezpłatne, na czas nieokreślony prawo swobodnego przejazdu i przechodu przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 157/17, objętą księgą wieczystą KZ1E/00024382/7, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 157/12, przeprowadzenia przez tę działkę gruntu wszelkich sieci i przyłączy, w tym instalacji energetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej, jak również na prawie korzystania z tych sieci i przyłączy, a także swobodnego dostępu do nich, także przez stosowne służby w celu ich budowy, konserwacji lub wymiany na wypadek awarii, przy czym wszelkie szkody i straty powstałe podczas budowy, konserwacji, względnie awarii powyższych przyłączy pokrywać będzie każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej,-----

- dział III i IV powyższej księgi wieczystej nie zawiera żadnych wpisów,-----

- nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami ani ograniczeniami osób trzecich, prawami osobistymi i roszczeniami, (z wyjątkiem roszczeń wynikających z zawartych dotychczas umów rezerwacyjnych, umów deweloperskich, (po pierwszym wpisie roszczenia) ani ograniczeniami w rozporządzaniu, wolna jest od wszelkich wad prawnych określonych w treści art. 556³ Kodeksu cywilnego,-----

- na nieruchomości nie ciąży żadne inne poza wyżej (jak będą wpisane roszczenia) wymienionymi zobowiązania cywilne ani publiczno-prawne, które skutkują obecnie lub mogą skutkować w przyszłości obciążeniem nieruchomości na rzecz osób trzecich,

- w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne, w wyniku których jej stan prawny mógłby ulec zmianie, jak również nie są mu znane jakiegokolwiek inne okoliczności mogące stanowić podstawę roszczeń osób trzecich w tym zakresie,-----

- żadnemu podmiotowi nie przysługuje prawo pierwokupu przedmiotowej nieruchomości wynikające zarówno z mocy ustawy, jak i postanowienia,-----

- nieruchomości powyższa posiada dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 157/17, objętą księgą wieczystą KZ1E/00024382/7, która została obciążona służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działki **nr 157/12**, -----
 - nieruchomość wyżej opisana w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kępno przeznaczona jest **pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej o której mowa w Ustawie z dnia 20 października 1994 roku o specjalnych strefach ekonomicznych, nie jest położona w strefie rewitalizacji ani Specjalnej Strefie Rewitalizacji o których mowa w Ustawie z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, nie jest lasem w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, nie znajdują się na niej źródłowe wody stojące ani płynące w rozumieniu Ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne,-----
 - granice przedmiotowej nieruchomości nie są sporne. -----
 - Spółka nie jest stroną żadnej umowy, na mocy której wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy byłoby niemożliwe lub które stanowiłyby podstawę do unieważnienia lub uchylecia niniejszej umowy, -----
 - Spółka nie utraciła podmiotowości prawnej, nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość, ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest w stanie likwidacji, ani nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne
- Strony umowy zgodnie stwierdzają, że złożone powyżej oświadczenia dotyczące zapisów w księdze wieczystej, zgodne są ze stanem ujawnionym na Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (stan na dzień ...roku, godz. ...).* -----

§ 2.

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

DEWELOPER oświadcza, że:-----

1. Jest przedsiębiorą w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23.04.1964r – Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje **przedsięwzięcie deweloperskie**, czyli proces, w wyniku realizacji którego na rzecz Nabywcy zostaną przeniesione prawa wynikające z niniejszej umowy, obejmujące budowę w rozumieniu ustawy z dnia 07 lipca 1994r.- Prawo budowlane, na nieruchomości położonej w Mikorzynie, stanowiącej działkę **nr 157/12 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, na mocy decyzji nr 93/2025 z dnia 01.04.2025 roku** (w sprawie AB 6740.86.2025) zatwierdzającej projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu, wydanej przez Starostę Kępińskiego; decyzja o pozwoleniu na budowę jest ostateczna i prawomocna i nie została zaskarżona oraz nie toczy się żadne postępowanie mające na celu jej uchylenie lub zmianę,-----
2. Na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę realizuje rozpoczęte **10.04.2025 roku przedsięwzięcie deweloperskie, pod nazwą Zielone Wzgórze a Harmonogram PRZEDSIĘWZIĘCIA** znajduje się w Prospekcie Informacyjnym. Termin **zakończenia**

prac związanych z przedsięwzięciem deweloperskim zaplanowany jest na **dzień 30.06.2026 roku**.-----

3. W ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA** zostaną wybudowane 4 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, w dalszej części umowy zwane **budynkami**, a każdy budynek będą posiadały 2 kondygnacje naziemne, a szczegółowo budynek, w tym jego położenie oraz istotne **cechy, określone zostały w PROSPEKCIE INFORMACYJNYM sporządzonym dnia ... roku**, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy objętej niniejszym aktem notarialnym,-----

4. Po oddaniu wybudowanych budynków do użytkowania, zostanie dokonany podział geodezyjny działki **nr 157/12** na cztery samodzielne działki zabudowane budynkami jednorodziennymi w zabudowie szeregowej,-----

5. W ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA** opisanego wyżej, wybudowana zostanie na nieruchomości infrastruktura techniczna, oświetlenie terenu itp., zgodnie z projektem zagospodarowania terenu oraz projektami odrębnymi: projektem wykonawczym, projektami sieci i przyłączy.-----

6. Nie wyklucza uzyskania decyzji zatwierdzających zamienne projekty budowlane oraz zmieniających powołaną wyżej Decyzję o pozwoleniu na budowę w zakresie nie obejmującym przedmiotu niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, co **Nabywca** przyjmuje do wiadomości, na powyższe wyraża zgodę i zapewnia, że z tego tytułu nie zgłasza i nie będzie zgłaszać żadnych roszczeń wobec **Dewelopera**.-----

7. Od chwili doręczenia **NABYWCY** Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do dnia zawarcia umowy objętej niniejszym aktem notarialnym, nie doszło do zmiany żadnej z informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, które powodowałyby konieczność poinformowania **NABYWCY** o takich zmianach w formie aneksu do Prospektu Informacyjnego, albo w formie nowego Prospektu Informacyjnego,-----

8. Nie została zawarta z Nabywającym umowa rezerwacyjna i Nabywca nie dokonał żadnej wpłaty na rachunek bankowy Dewelopera / Dnia ... roku została zawarta z Nabywającym umowna rezerwacyjna i Nabywca dokonał wpłaty w wysokości ... zł, na rachunek bankowy Dewelopera. Deweloper zobowiązuje się do wpłaty otrzymanej opłaty rezerwacyjnej na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszego aktu. Opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona na poczet części kwoty wskazanej w § 9 ust. 2 pkt 1/ niniejszego aktu.-----

9. W związku z faktem zawierania kolejnych Umów deweloperskich w dziale III księgi wieczystej KZ1E/00067708/2 będą ujawniane roszczenia, które nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej umowy.-----

9. Dnia ... roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **TRAWBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mroczeniu** podjęło Uchwałę nr w której wyrażono zgodę na zawarcie umów deweloperskich, a następnie zawarcia

umów przeniesienia własności w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego wyżej lub zawarcia umowy sprzedaży .-----

10. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi służebności gruntowej , co do zasady, to właściciel nieruchomości władnącej, czyli tej, która korzysta ze służebności drogi, ponosi koszty jej utrzymania; oznacza to, że osoba, dla której ustanowiono służebność, musi dbać o drogę i pokrywać związane z tym wydatki, takie jak naprawy czy odśnieżanie.-----

§ 3.

OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. NABYWCA oświadcza, że przyjmuje do wiadomości powyższe oświadczenia i wyjaśnienia złożone przez DEWELOPERA, a nadto oświadcza, że:-----

- przed zawarciem umowy objętej niniejszym aktem został mu doręczony przez DEWELOPERA **Prospekt Informacyjny sporządzony dnia ... roku wraz z załącznikami** w terminie umożliwiającym mu zapoznanie się z jego treścią oraz zapewnia, że zapoznał się jego treścią,-----

- został poinformowany przez DEWELOPERA o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z:-----

a/ aktualnym odpisem skróconym księgi wieczystej **KZ1E/00067708/2**,-----

b/ aktualną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust.4aa ustawy z dnia 20.08.1997r o Krajowym Rejestrze Sądowym, dotyczącą KRS 0001132356,-----

c/ kopią decyzji Starosty Kępińskiego **nr 93/2025 z dnia 01.04.2025 roku** (w sprawie AB 6740.86.2025) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę,-----

d/ sprawozdaniem finansowym DEWELOPERA dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego wyżej opisanego, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym,-----

e/ projektem architektoniczno-budowlanym,-----

Deweloper oświadcza, że działalność gospodarczą prowadzi **18 października 2024 r.** w związku z tym nie jest w stanie przedłożyć Nabywcy sprawozdania finansowego za ostatnie dwa lata.-----

2. Położenie, granice i przeznaczenie działki gruntu, stan zaawansowania budowy Budynku są mu znane,-----

3. Nabywca oświadcza, że na zasadach określonych w umowie objętej niniejszym aktem, zobowiązuje się do współdziałania w wykonaniu przez Strony umowy, zgodnie z jej treścią, przepisami prawa powszechnie obowiązującego i zasadami współżycia społecznego.-----

4. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na obciążenie nieruchomości nieodpłatnymi i ustanowionymi na czas nieoznaczony służebnościami gruntowymi, , służebnościami przesyłu albo prawami użytkowania na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej (**dostawców mediów**), których ustanowienie będzie konieczne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania inwestycji oraz instalacji i

urządzeń w budynku, ich naprawy, konserwacji i remontów, jak również zapewnienia dostawy mediów do budynku, -----

5. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na uzyskanie przez Dewelopera decyzji zamiennych oraz na zmianę w tym zakresie **Prospektu Informacyjnego** i umowy **Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego**, a ponadto Nabywca wyraża zgodę na dokonywanie przez **Dewelopera** zmian w dokumentacji projektowej, które okażą się konieczne w trakcie realizacji **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** ze względów technicznych, za wyjątkiem przedmiotu **Umowy Deweloperskiej**.-----

6. Nabywca oświadcza, że w małżeństwie jego ustanowiona została rozdzielnosc majątkowa małżeńska, zgodnie z aktem notarialnym z dnia ... r., Rep.A ... / jest stanu wolnego ... / w małżeństwie ich obowiązuje ustawowa wspólnosc majątkowa małżeńska.-----

§ 4.

TRYB ZAWARCIA UMOWY

Strony umowy oświadczają, że niniejsza umowa zawierana jest w trybie ustawy z dnia **20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym** (dalej Ustawa).--

§ 5.

MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY

1. Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat w formie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, tj. **otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** w znaczeniu, jakie nadaje mu treść art. 5 pkt 9) Ustawy. Otwarty Mieszkaniowy **Rachunek Powierniczy nr prowadzony jest przez SGB-Bank S.A. wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000058205 NIP 777-00-05-362 ,,,,REGON 004848247....., na podstawie umowy z dnia ... roku.** -----

2. Deweloper jako Posiadacz rachunku wskazuje Nabywcy przypisany do niego **numer indywidualny rachunek Nabywcy**-----

3. Deweloper oświadcza, że :-----

a) środki pieniężne Nabywcy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10.06.2016r o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji,-----

b) zgodnie z zawartą umową Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, bank: -----

- ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, -----

- wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym sukcesywnie, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, -----

- wypłaca środki nie wcześniej niż **po 30 dniach** od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego bank wypłaca deweloperowi **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.

- na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji,-----

- dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, m.in. na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,-----

4. Ponadto Deweloper oświadcza, że :-----

a) koszty kontroli, o której mowa wyżej ponosi Deweloper, jak również koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----

b) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

c) prawo wypowiedzenia umowy, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.-----

5. NABYWCA oświadcza, że został poinformowany, że o tym, że w związku z koniecznością podpisania przez Dewelopera umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jego dane osobowe będą przetwarzane przez bank oraz oświadcza, że otrzymał w tym zakresie klauzulę informacyjną SGB-Bank S.A.-----

§ 6.

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z przepisem art. 6 ust. 2 Ustawy ma obowiązek dokonywania terminowych wpłat na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i zobowiązuje się do wyliczenia wysokości składki i wpłacenia jej do Banku prowadzącego Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadzi tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.-----

2. Deweloper zobowiązuje się – w związku z opisanym w niniejszej Umowie Przedsięwzięciem Deweloperskim, do przekazywania składki na Fundusz w wysokości stanowiącej iloczyn stawki **0,45 %** (zero i czterdzieści pięć setnych procenta) i wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.-----

3. Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie podlega zwrotowi. -----

§ 7.

ZOBOWIĄZANIA STRON – PRZEDMIOT UMOWY

1. Pełnomocnik DEWELOPERA oświadcza, że **Deweloper** zobowiązuje się w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą **Zielone Wzgórze**: -----

a) wybudować do dnia 30.06.2026r na działce gruntu nr 157/12 o powierzchni 0,0928 ha, położonej w Mikorzynie, cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, w technologii oraz w zakresie prac wykończeniowych opisanych w Prospekcie Informacyjnym oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę i innymi dokumentami, -----

b) po wybudowaniu budynków mieszkalnych i oddaniu ich do użytkowania, dokonać podziału geodezyjnego działki nr 157/12 w ten sposób , że powstania zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym jako nr , działka geodezyjna o projektowanej powierzchni ca. m²; pobudowany budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej składał się będzie zo łącznej , projektowanej powierzchni użytkowejm², -----

c) przenieść w terminie do dnia 31.12.2026 roku na Nabywcę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo własności nieruchomości stanowiącej zgodnie z projektem podziału działkę nr ... o powierzchni ca. zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej nr o projektowanej powierzchni m². -----

2. NABYWCA oświadcza, że **zobowiązuje** się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny, zgodnie z Harmonogramem , a następnie do nabycia od Dewelopera prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, bliżej opisanym wyżej, **a nabycia dokonają na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej** -----

3. STRONY zgodnie oświadczają, że właściwa powierzchnia działki gruntu i powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, zostaną określona w umowie przeniesienia własności w wykonaniu umowy objętej niniejszym aktem, a **nie później niż do dnia 31.12.2026 roku zawrą Umowę przeniesienia własności nieruchomości** .-----

§ 8.

CENA

Strony umowy oświadczają, że: -----

1. Cena nieruchomości stanowiącej projektowaną działkę nr zabudowanej budynkiem mieszkalnym **ustalona została na łączną kwotę ... zł, w tym podatek od towarów i usług według stawki 8,00 % z czego kwota zł stanowi cenę działki gruntu, a kwota stanowi cenę budynku**..... -----

2. W przypadku zmiany stawki podatku VAT w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa - zostanie zastosowana właściwa stawka podatku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i to:-----

a) jeżeli stawka podatku VAT zostanie obniżona do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności, wówczas cena również ulegnie obniżeniu o kwotę równą różnicy pomiędzy ustaloną w Umowie Deweloperskiej wysokością podatku VAT, a jego wysokością rzeczywistą, -----

b) jeżeli stawka podatku VAT wzrośnie do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności, wówczas Deweloper podwyższy cenę o kwotę równą różnicy pomiędzy ustaloną w Umowie Deweloperskiej wysokością podatku VAT, a jego wysokością rzeczywistą. -----

3. Jeżeli z powodu wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, cena nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym ulegnie zmianie, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do **odstąpienia od niniejszej umowy**. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT, w terminie do czternastu dni od otrzymania tego zawiadomienia. -----

4. Prawo odstąpienia, o którym mowa powyżej realizowane będzie poprzez złożenie Deweloperowi przez Nabywcę stosownego oświadczenia zawierającego zgodę, na wykreślenia roszczenia z działu III księgi wieczystej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

5. Strony postanawiają, że: -----

1) jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią budynku mieszkalnego wskazaną w treści **Umowy Deweloperskiej**, a powierzchnią budynku określoną w inwentaryzacji powykonawczej wystąpi różnica, to Cena zostanie przez

- Dewelopera** odpowiednio skorygowana, przy uwzględnieniu ceny za jeden metr kwadratowy budynku **wynoszący zł**, -----
- 2) jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią działki gruntu nr wskazaną w treści **Umowy Deweloperskiej**, a powierzchnią działki po dokonanych podziale nieruchomości, wystąpi różnica, to Cena zostanie przez **Dewelopera** odpowiednio skorygowana, przy uwzględnieniu ceny za jeden metr kwadratowy działki gruntu **wynoszącym zł**, -----
 - 3) **Nabywcy** zostanie przesłane zawiadomienie o korekcie **Ceny** wraz z wynikiem obmiaru budynku oraz powierzchnią działki, najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie **Budynku**; -----
 - 4) w przypadku, gdy powierzchnia budynku określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w **Umowie Deweloperskiej** powierzchni o więcej niż 2,00 % (dwa procent), wyliczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (norma PN-ISO 9836:2015-12) lub powierzchnia działki gruntu o projektowanym numerze ulegnie zmianie o więcej niż 2%, wówczas **Nabywcy** przysługiwać będzie **prawo odstąpienia** od Umowy Deweloperskiej w terminie **14** (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o korekcie ceny, jednak powyższe uprawnienie do odstąpienia nie przysługuje Nabywcy po podpisaniu **Protokołu Odbioru Budynku**. -----

Powyższe prawo odstąpienia nie dotyczy sytuacji, gdy zmiana powierzchni będzie wynikać ze zmian wprowadzonych zmianą **Umowy Deweloperskiej**. -----

Do odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej** z przyczyny, o której mowa powyżej, stosuje się odpowiednio postanowienia **§ 14** niniejszego aktu notarialnego. -----

Prawo odstąpienia, o którym mowa powyżej realizowane będzie poprzez złożenie Deweloperowi przez Nabywcę stosownego oświadczenia zawierającego zgodę, na wykreślenia roszczenia z działu III księgi wieczystej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

6. Strony postanawiają, że jeżeli **Nabywca** nie odstąpi od **Umowy Deweloperskiej** z przyczyny, o której mowa powyżej, a: -----

- 1) cena w wyniku zmiany powierzchni **powiększy się** - Nabywca będzie zobowiązany dokonać odpowiedniej dopłaty **najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości**, -----

- 2) cena w wyniku zmiany powierzchni ulegnie **zmniejszeniu** - odpowiedniemu zmniejszeniu ulegnie cena, a **Deweloper** zwróci **Nabywcy** powstałą nadpłatę w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania od **Nabywcy** pisemnej informacji ze wskazaniem rachunku bankowego, na który **Deweloper** ma dokonać przelewu, najpóźniej jednak do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. ---

§ 9.

SPOSÓB ZAPŁATY CENY

1. **Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego**, dokonując wpłat na poczet kwoty nabycia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy **zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego**. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę będzie uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych **w jego Harmonogramie, na indywidualne konto Nabywcy o numerze -----**
 2. **Nabywca zobowiązuje się do dokonywania wpłat na poczet ceny Lokalu w następujących kwotach i terminach:-----**
 - 1/ kwotę **... zł** po zakończeniu **1 etapu (25%)** określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **który jest już zrealizowany, -----**
 - 2/ kwotę **... zł** po zakończeniu **2 etapu (25%)** określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który powinien być wykonany do dnia **30.11.2025r -----**
 - 3/ kwotę **... zł** po zakończeniu **3 etapu (25%)** określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który powinien być wykonany do dnia **30.02.2025r -----**
 - 4/ kwotę **... zł** po zakończeniu **4 etapu (15%)** określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który powinien być wykonany do dnia **30.05.2025r -----**
 - 5/ kwotę **... zł** po zakończeniu **5 etapu (10 %)** określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który powinien być wykonany do dnia **30.06.2025r -----**

każda z wymienionych kwot płatna będzie po otrzymaniu od Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku informacji o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia. -----
 3. *Strony zgodnie ustaliły, że z uwagi na zakończenie przez Dewelopera realizacji I etapu określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Nabywca dokona wpłaty części ceny w kwocie ... zł w terminie do dnia -----*
 4. STRONY oświadczają, że za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpływu należności na wskazany wyżej rachunek bankowy. -----
 5. Nabywca oświadcza, że wiadome mu jest, że ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie na jego rzecz własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych, nastąpi **po zapłaceniu całej należnej ceny. -----**
 6. W przypadku opóźnienia Nabywcy w spełnianiu zobowiązania do dokonywania wpłat na poczet ceny Przedmiotu Umowy, Deweloper uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za okres opóźnienia liczonych od należnych, a niezapłaconych w terminie kwot z tytułu **ceny.-----**
- Na powyższy sposób płatności STRONY wyrażają zgodę. -----

7. Strony ustalają, że po dokonaniu przez Bank wpłaty na rachunek DEWELOPERA, DEWELOPER wystawi NABYWCY fakturę VAT. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT, DEWELOPER dokona przeliczenia wysokości niezapłaconych rat z uwzględnieniem różnicy w jego wysokości. -----

8. STRONY oświadczają, że cena netto za 1m² po podpisaniu umowy jest ostateczną niezależnie od wzrostu kosztów i poziomu cen rynkowych. -----

§ 10.

ODBIÓR BUDYNKU

1. Strony umowy ustalają, że:-----

a) o terminie odbioru budynku mieszkalnego Nabywca powiadomiony zostanie z siedmiodniowym **wyprzedzeniem telefonicznie na podany numer tel. ... lub na adres poczty elektronicznej ... lub adres podany w komparycji niniejszego aktu notarialnego**, z potwierdzeniem doręczenia. Odbiór nastąpi nie później niż do dnia 30.06.2026r. Nabywca zobowiązany jest przystąpić do odbioru lokalu we wskazanym terminie. **Odbiór dokonywany jest w obecności Nabywcy.** -----

2. Z czynności odbioru sporządza się **protokół**, do którego Nabywca może zgłosić wady budynku mieszkalnego. 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. -----

3. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa wyżej, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:--

a) informację o uznaniu wad albo, -----

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

4. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 3, uważa się, że uznał wady. -----

5. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2, usunąć uznane wady budynku. -----

6. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 5, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----

7. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 6 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.** -----

8. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że budynek posiada **wadę istotną** i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 2. -----

9. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 8, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. Ustawy Deweloperskiej. -----

10. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole,

o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepisy ust. 5-7, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej **Nabywca może odstąpić od umowy.** -----

11. 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. 1 lit. b) oraz ust. 2-8.-----

12. 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. -----

13. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 12. -----

14. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 12, istnienia wady istotnej **Nabywca może odstąpić od umowy.** -----

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

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

17. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem, a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia jego własności, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

18. Jeżeli wada budynku mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 3-7 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 3 i 5, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

19. Odbiór budynku zostanie dokonany po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny, wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie. W przypadku braku zapłaty, termin odbioru określony w ust. 1. ulega przesunięciu do czasu zapłaty należnej kwoty przez Nabywcę.-----

20. Z dniem odbioru budynku i spisaniu protokołu odbioru Nabywca otrzyma od Dewelopera klucze do lokalu. Od tego momentu Nabywca ponosi ewentualne ryzyko uszkodzeń budynku, jak również na Nabywcę przechodzą korzyści i ciężary w szczególności obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacyjnych, a także obowiązek pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej, wody i innych mediów.-----

21. Strony ustalają, że w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru budynku, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej

60 dni, Deweloper ma prawo **odstąpić** od umowy, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

22. Od dnia wydania budynku NABYWCE obciążać będą wszelkie koszty związane z budynkiem i jego eksploatacją .-----

§ 11.

ZAWARCIE UMOWY

1. Strony oświadczają, że przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy nastąpi w drodze Umowy **przeniesienia własności** , **najpóźniej do dnia 31.12.2026 r.**-----

2. Deweloper wystąpi z propozycją terminu i miejsca zawarcia umowy przeniesienia własności do Nabywcy z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem. Zawiadomienie powyższe może być dokonane w dowolnej formie telefonicznie na podany numer tel. **... lub na adres poczty elektronicznej ... lub na adres podany w komparycji** niniejszego aktu notarialnego.-----

§ 12.

KARY UMOWNE

1. W przypadku niewyznaczenia daty odbioru budynku w terminie określonym w niniejszej Umowie, Nabywca uprawniony jest do naliczania Deweloperowi kary umownej za każdy dzień zwłoki, w wysokości odsetek ustawowych obliczonych od ceny budynku brutto.-----

2. W przypadku nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru budynku w terminie wyznaczonym w sposób określony w niniejszej Umowie, Deweloper uprawniony jest do naliczania Nabywcy kary umownej za każdy dzień zwłoki w wysokości odsetek ustawowych, obliczonych od ceny budynku brutto. -----

3. W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy przeniesienia własności z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona uprawniona jest do naliczania Stronie pozostającej w zwłoce kary umownej za każdy dzień zwłoki, w wysokości odsetek ustawowych obliczonych od ceny budynku brutto.-----

5. Rozliczenie kar umownych zastrzeżonych w niniejszym paragrafie będzie dokonywane w następujący sposób: -----

a) w przypadku kar umownych należnych Deweloperowi - na podstawie pisemnego wezwania Nabywcy do ich zapłaty, w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia jego otrzymania przez Nabywcę,-----

b) w przypadku kar umownych należnych Nabywcy - na podstawie pisemnego wezwania Dewelopera do ich zapłaty, w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia jego otrzymania przez Dewelopera.-----

W przypadku opóźnienia Dewelopera w przystąpieniu do zawarcia umowy przeniesienia własności (Umowa przeniesienia własności) w wykonaniu Umowy Deweloperskiej w terminie ustalonym w Umowie Deweloperskiej – Nabywca uprawniony jest do naliczenia kary umownej w wysokości równej sumie odsetek ustawowych za okres opóźnienia liczonych od kwot wpłaconych na poczet Ceny na

wskazany Indywidualny Rachunek Powierniczy / lub od ceny lokalu brutto
?????

§ 13.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ DEWELOPERA

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

- 1) 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,-----
- 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru budynku lub do podpisania Umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60 (sześćdziesięciu) dni**, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

2. W przypadku odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej** przez **Dewelопера** na podstawie art. 43 ust. 7 lub ust. 8 **Ustawy**, **Nabywca** jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z **Księgi wieczystej** odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 **Ustawy** – w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. W przypadku niedopełnienia tego zobowiązania przez **Nabywcę Deweloper** uprawniony będzie do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych do pełnej wysokości poniesionej szkody.-----

§ 14.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ NABYWCĘ

1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:-----

- 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 **Ustawy**,-----
- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 **Ustawy Deweloperskiej**,-----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 **Ustawy** 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 niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,-----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.-----

*W powyższych przypadkach, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia jej zawarcia.-----*

- 6) W przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 11.-----
*W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi **studwudziestodniowy termin** na przeniesienie własności budynku, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres zwłoki.* -----
- 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. -----
W tym przypadku, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 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) lub 2) Ustawy. -
*W tym przypadku, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w **terminie 60 dni** od dnia jej zawarcia.* -----
- 9) W przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy.-----
*W tym przypadku, Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po upływie **60 dni** od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.*-----
- 10) W przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej budynku 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, -----
- 13) W przypadku wzrostu ceny w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy. -----
*W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do **czternastu dni** od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 8 ust.3.* -----
- 14) w przypadku, gdy powierzchnia budynku określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie się różnić od planowanej i wskazanej w **Umowie Deweloperskiej** powierzchni o więcej niż 2,00 % (dwa procent), wyliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12, lub zmieni się o więcej niż 2% powierzchni działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym. -----

*W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do **czternastu dni** od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 8 pkt 5 niniejszej umowy. -*

2. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, **jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej KZ1E/00067709/2 swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.** -----

3. Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów określonych w umowie o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. Deweloper **zobowiązuje się zwrócić** Nabywcy wniesione przez niego wpłaty, powiększone o ewentualną karę umowną określoną w §12, w terminie **do trzydziestu dni** od dnia doręczenia Deweloperowi opisanego wyżej oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia oraz wskazaniem numeru rachunku, na który mają być zwrócone wpłaty, przy czym wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

4. Strony ustalają, że jeżeli przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu, nastąpiło wydanie budynku, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego wydania budynku Deweloperowi w terminie do **siedmiu dni od dnia odstąpienia**. W przypadku braku zwrotnego wydania budynku do posiadania przez Dewelopera, termin zwrotu opisanych wyżej kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania Deweloperowi budynku przez Nabywcę.-----

5. W terminie **30 (trzydziestu) 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, zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywcy w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6) Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

6. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art.43 ust.1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej, za zapłatą oznaczonej sumy.-----

7. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, Strony przedstawią **zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału**

środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń oraz dokumentów wymaganych przez Bank, a pozostałą część tych środków (w przypadku, gdy część inwestycji została już zrealizowana przez Dewelopera ze środków z tego rachunku) wypłaci Deweloper niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia przez strony oświadczenia o podziale środków.-----

§ 15.

USTALENIA DODATKOWE

1. Zmiana albo rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy aktu notarialnego, a odstąpienie formy pisemnej pod rygorem nieważności.-----
2. Spory mogące powstać na tle niniejszej umowy będą rozpoznawane przez właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny. -----
3. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o wszelkich zmianach w adresach miejsca zamieszkania lub siedziby. Zawiadomienia lub oświadczenia będą doręczane na adres wymieniony w komparycji tego aktu lub na adresy e-mail: -----
 - 1) Dewelopera: tel. ..., na adres poczty elektronicznej ..., -----
 - 2) Nabywcy: tel. ... lub na adres poczty elektronicznej ..., -----
4. Nabywca uprawniony jest do wejścia na plac budowy Przedsięwzięcia pod nadzorem osoby upoważnionej przez kierownika budowy, w celu zweryfikowania postępu robót budowlanych oraz ich zgodności z postanowieniami niniejszej umowy, w każdy dzień roboczy, po wcześniejszym ustaleniu szczegółowej godziny spotkania z kierownikiem budowy lub Deweloperem. -----
5. Nabywca oświadcza, że ma świadomość, że jego dane osobowe przetwarzane są przez DEWELOPERA wyłącznie w zakresie niezbędnym dla realizacji celów umowy objętej niniejszym aktem oraz na zasadach określonych w przepisach prawa.-----
6. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że jego dane osobowe będą **przetwarzane przez SGB-Bank S.A. w związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.**-----
7. Strony umowy zgodnie oświadczają, że w zakresie nieuregulowanym przepisami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali oraz przepisy ustawy kodeks cywilny. -----

§ 16.

Jeżeli w okresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, Deweloper obciąży nieruchomość hipoteką na rzecz banku finansującego inwestycję, to Deweloper zobowiązuje się do uzyskania od Banku zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej do nowej księgi wieczystej w ramach umowy przeniesienia własności pod warunkiem, że uprzednio cena sprzedaży zostanie w pełni zapłacona przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, wskazany w umowie deweloperskiej. -----

§ 17.

Stawający oświadczają, że koszty sporządzenia niniejszego aktu oraz opłaty sądowe ponoszą STRONY po połowie, a koszty umowy zawartej w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej ponosi NABYWCA. -----

§ 18.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strona nabywająca żąda, aby notariusz działająca na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, **do Sądu Rejonowego w Kępnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych**, obejmującego następujące żądanie: -----

- **wpisanie w dziale III księgi wieczystej KZ1E/00067709/2 : roszczenia o wybudowanie na nieruchomości oznaczonej na wstępnym podziale nieruchomości numerem zabudowanej budynkiem nr ... i przeniesienia własności nieruchomości na rzecz ...**,-----
oraz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu:-----
- *wypis niniejszego aktu.*-----

§ 19.

Notariusz poinformowała strony umowy o brzmieniu art. 626¹⁰ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania. Na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 § 1 k.p.c. -----

Deweloper oświadcza, **zrzeka się** uprawnienia do doręczenia mu zawiadomienia o dokonanym wpisie w księdze wieczystej, objętym żądaniem wniosku, ani nie wskazuje konta w ramach platformy ePUAP, na który ma mu zostać doręczone zawiadomienie o wpisie. -----

NABYWAJĄCY oświadcza, że **nie zrzeka się otrzymania zawiadomienia** o dokonanym wpisie i wskazuje adresy do korespondencji: **jak w komparycji aktu.**--

§ 20.

Notariusz poinformowała strony umowy o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 21.

Pobrano:-----
- **opłatę sądową (księga wieczysta nr KZ1E/..., płatnik: ...) na podstawie art. 43 pkt 3 (ustawa o kosztach sądowych)**, a notariusz zobowiązana jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od pobrania opłaty sądowej (na podstawie art.7 ust. 2 Prawa o notariacie) i w związku z tym

powyższa opłata sądowa zostanie pobrana przy niniejszym akcie notarialnym, a zarejestrowana w Repertorium A pod nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego, w kwocie 150,00 zł, -----

- wynagrodzenie za czynności notarialne zgodnie z §2, §3, §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie ... zł, -----

- podatek od towarów i usług VAT na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 stawka 23%, czyli ... zł, -----

- za złożenie wniosku wieczystoksięgowego 200,00 zł, z par.16 w/w rozporządzenia, zostanie pobrana przy niniejszym akcie, a zarejestrowana w Repertorium A pod nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego, -----

- podatek od towarów i usług VAT na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11.03.2004 stawka 23%, czyli 46,00 zł, -----

- na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej, opłatę rejestracyjną w kwocie 5,00 zł, -----

Razem pobrano kwotę ... zł. -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów sporządzenia oraz wydania wypisów i odpisów aktu notarialnego, których wysokość zostanie wskazana na każdym wypisie i odpisie aktu i zarejestrowana pod odrębnym numerem w Repertorium A.-----

Wszystkie opłaty zarejestrowane zostały w tutejszej kancelarii w Repertorium A pod numerem oryginału niniejszego aktu. -----

Stawający zapewnili, że złożone przez nich oświadczenia zgodne są z prawdą oraz że akceptują treść niniejszego aktu, która jest dla nich zrozumiała i wystarczająca. -----

Ponadto stawający oświadczają, że w związku z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r - RODO, zostali poinformowani, że administratorem ich danych osobowych, czyli podmiotem decydującym o celach i sposobach przetwarzania, jest notariusz prowadzący niniejszą kancelarię notarialną i zapoznali się w tym zakresie z treścią informacji zamieszczonej w tutejszej kancelarii. -----

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