

KANCELARIA
NOTARIALNA

Szymon Lis

notariusz

Gracjan Cezary Nowak

notariusz

spółka cywilna

60-829 Poznań

ulica Roosevelta 9

tel. 61 866 52 01 / 61 865 34 97

sekretariat@lis-nowak.pl

Repertorium A nr /2024

WZÓR

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (01-07-2024 r.) przed Szymonem Lisem notariuszem w Poznaniu, w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w Poznaniu przy ulicy Roosevelta 9, stawili się: -----

1., używająca pierwszego imienia, obywatelka polska urodzona w Polsce, według oświadczenia zamieszkała: -----

- dowód osobisty ważny do dnia roku, PESEL

działająca przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą VPM NAPACHANIE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** (pod adresem: 61-757 Poznań, ulica Garbary 100 lok. 166, REGON 389063298, NIP 7831837827), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000903441** - jako **pełnomocnik** na podstawie pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym Repertorium A nr 14322/2023 sporządzonym dnia 21 września 2023 roku przez notariusza Szymona Lisa, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Poznaniu, zapewniając że udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło i nie zostało odwołane, a także że reprezentowana przez nią Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się żadne postępowanie

układowe z jej udziałem ani żadne postępowanie, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, a także przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, ani nie został złożony wniosek o wszczęcie takich postępowań, a do dokonania niniejszej czynności zgodnie z przepisami prawa oraz postanowieniami umowy Spółki nie jest wymagane uzyskanie zgody żadnego organu Spółki, poza Uchwałą Zgromadzenia Wspólników wyrażającą zgodę na zawieranie umów deweloperskich, bliżej opisaną w § .. ust. .. tego aktu notarialnego. -----

Spółka pod firmą VPM NAPACHANIE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w dalszej części aktu zwana jest również „Deweloperem”, -----

2. imiona rodziców: i, obywatel polski urodzony w Polsce, według oświadczenia zamieszkały: ..-..., ulica, -----

- dowód osobisty ważny do dnia roku, PESEL,-----

3., używająca pierwszego imienia, imiona rodziców: i, obywatelka polska urodzona w Polsce, według oświadczenia zamieszkała: ..-..., ulica,-----

- dowód osobisty ważny do dnia roku, PESEL,-----

..... i w dalszej części aktu zwani także „Nabywcami” lub „Stroną Nabywającą”.-----

Strona Nabywająca oświadcza, że niniejszą umowę zawiera w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, wyżej powołanych. -----

Stawający ad. 2 i ad. 3 oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. -----

Notariusz przy pierwszym kontakcie zwrócił stawajacym uwagę na treść rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych. W związku z powyższym stawający oświadczają, że zostali poinformowani i zapoznani się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii notarialnej.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej także „Ustawą”

ORAZ

UMOWA PRZEDWSTEPNA SPRZEDAŻY

§ 1.

..... działająca przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą VPM NAPACHANIE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu oświadcza, że: -----
- reprezentowana Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Napachanie, gmina Rokietnica, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer **181/1** (sto osiemdziesiąt jeden przez jeden), której sposób korzystania w księdze wieczystej określono jako R – grunty orne, o obszarze 0,7504 ha (siedmiu tysięcy pięciuset czterech metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą numer **PO1A/00078261/3**,-----
- w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisano 2 (dwa) uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści:-----
a) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejazdu i przechodu o treści bliżej określonej w par. 8 podstawy wpisu; księga powiązana: PO1A/00057795/2, -----
b) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejazdu i przechodu o treści bliżej określonej w par. 7 podstawy wpisu; księga powiązana: PO1A/00057795/2, -----
- w dziale III wzmianki nr roszczenie o wybudowanie i przeniesienie własności
- w dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisano hipotekę umowną łączną do sumy 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach z siedzibą w

Skierniewicach, Oddział w Łowiczu na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku Spółdzielczego w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach, Oddział w Łowiczu, wynikających z umowy o kredyt obrotowy nr 1/GO/170/24 zawartej dnia 15 stycznia 2024 roku, obejmujących kapitał kredytu wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia wierzytelności oraz innymi kosztami wynikającymi z ww. umowy; stosunek prawny: umowa o kredyt obrotowy nr 1/GO/170/24 zawarta dnia 15 stycznia 2024 roku,-----

- powyższa księga wieczysta nie wykazuje żadnych wzmianek o wnioskach, o apelacji, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o skardze kasacyjnej, ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz nie wykazuje żadnych innych obciążeń, -----

- reprezentowana Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Napachanie, gmina Rokietnica, powiat poznański, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer **182/6** (sto osiemdziesiąt dwa przez sześć), której sposób korzystania w księdze wieczystej określono jako R – grunty orne, o obszarze 0,8528 ha (ośmiu tysięcy pięciuset dwudziestu ośmiu metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą numer **PO1A/00075914/5**, -----

- w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisano 4 (cztery) uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o następującej treści: -----

a) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejazdu i przechodu o treści określonej w par. 6 podstawy wpisu; księga powiązana: PO1A/00057792/1, -----

b) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejazdu i przechodu o treści bliżej określonej w par. 7 podstawy wpisu; księga powiązana: PO1A/00057793/8, -----

c) nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejazdu i przechodu o treści bliżej określonej w par. 9 podstawy wpisu; księga powiązana: PO1A/00057796/9, -----

d) nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa (drogi koniecznej) na działce nr 182/2, polegająca na prawie swobodnego dojścia i dojazdu do drogi publicznej oraz prawie położenia wszystkich urządzeń infrastruktury podziemnej terenu, w tym prawie bezpłatnego podłączenia się do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej posadowionej na przedmiotowej działce, dostępu dla przeprowadzenia konserwacji, napraw i wymiany przebiegających urządzeń infrastruktury terenu na rzecz każdorazowego właściciela lub zarządcy tych urządzeń; księga powiązana: PO1A/00057795/2, -----

- w dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisano hipotekę umowną łączną do sumy 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach, Oddział w Łowiczu na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku Spółdzielczego w

Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach, Oddział w Łowiczu, wynikających z umowy o kredyt obrotowy nr 1/GO/170/24 zawartej dnia 15 stycznia 2024 roku, obejmujących kapitał kredytu wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego, kosztami dochodzenia wierzytelności oraz innymi kosztami wynikającymi z ww. umowy; stosunek prawny: umowa o kredyt obrotowy nr 1/GO/170/24 zawarta dnia 15 stycznia 2024 roku,-----

- powyższa księga wieczysta nie wykazuje żadnych wzmianek o wnioskach, o apelacji, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o skardze kasacyjnej, ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz nie wykazuje żadnych innych obciążeń, -----

- działka numer 181/1 zwana jest dalej „Nieruchomością 1”, działka numer 182/6 zwana jest dalej „Nieruchomością 2”, a łącznie znane są dalej „Nieruchomościami”-----

- dnia 30 czerwca 2022 roku z upoważnienia Starosty Poznańskiego wydana została ostateczna decyzja nr 2624/2022, Nr AB.6740.19.95.2022.XVIII zatwierdzająca projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi w każdym budynku, zlokalizowanych w Napachaniu, gm. Rokietnica, działka nr ewid. 181/1; 182/6, która to decyzja została sprostowana postanowieniem wydanym dnia 31 maja 2023 roku z upoważnienia Starosty Poznańskiego, Nr AB.6740.19.95.2022.XVIII, -

- Nieruchomości nie są obciążone żadnymi innymi prawami rzeczowymi i nie są z nimi związane żadne inne zobowiązania wobec osób trzecich, -----

- Nieruchomości nie zostały uprzednio nabyte od Skarbu Państwa ani od jednostki samorządu terytorialnego,-----

- Nieruchomości nie znajdują się na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej ani w granicach Parku Narodowego, -----

- Nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej, poprzez służebności gruntowe, bliżej opisane powyżej,-----

- Nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków nie są oznaczone jako las, nie wydano dla nich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w których przeznaczone byłyby do zalesienia, a także nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, decyzją w sprawie inwentaryzacji stanu lasów oraz nie są lasem w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach,-----

- Nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji,-----

- na Nieruchomościach nie znajdują się śródlądowe wody stojące w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, to jest wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, a także wody znajdujące się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami, -----
- Deweloper nie zalega w podatkach i innych należnościach na rzecz Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, ani Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a do dnia dzisiejszego nie zaistniały żadne przesłanki do obciążenia Nieruchomości hipotekami przymusowymi, -----
- nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomościami, nie toczy się wobec Dewelopera postępowanie zabezpieczające, układowe, ani żadne postępowanie, do którego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, a także przepisy ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, ani nie zostały złożone wnioski o wszczęcie takich postępowań, ----
- Nieruchomości nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym, nie toczy się w stosunku do Dewelopera postępowanie egzekucyjne oraz nie ma przesłanek do wszczęcia takiego postępowania,
- Nieruchomości nabył od osób fizycznych w 2022 (dwa tysiące dwudziestym drugim) roku na podstawie umów sprzedaży. -----

§ 2.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

- a) Deweloper zamierza podzielić Nieruchomość .., w taki sposób aby wydzielić z niej m. in. działkę której kształt będzie zbliżony do działki oznaczonej jako .. (.....) na **załączniku numer 1 do niniejszego aktu notarialnego**, której powierzchnia wynosić będzie około ..,00 m² (..... metrów kwadratowych), zwaną dalej „**Działką**”, -----
- b) na Nieruchomościach Deweloper realizuje **przedsięwzięcie deweloperskie**, polegające na pobudowaniu na działkach oznaczonych na **załączniku numer 1 do niniejszego aktu notarialnego** jako działki numer: .. (.....) – (.....), zgodnie z powołanymi w § 1 tego aktu pozwoleniami .. (.....) budynków mieszkalnych, -----
- c) **w ramach powyższego przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper wyodrębnił Zadanie Inwestycyjne nr I na Nieruchomości 1 / Nieruchomości 2**, polegające na budowie 9 (dziewięciu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi w każdym budynku, które

zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną, -----

d) roboty budowlane związane z przedsięwzięciem deweloperskim zostały rozpoczęte dnia 25.11.2024r roku, a ich zakończenie planowane jest do dnia 30.03.2026 roku, -----

e) w ramach powyższego **Zadania Inwestycyjnego nr II** wybuduje na Działce budynek mieszkalny jednorodzinny z dwoma lokalami mieszkalnymi oznaczony na **załącznik numer 2 do niniejszego aktu notarialnego** jako budynek 1 (jeden) , zwany dalej „Budynkiem”, -----

f) w Budynku znajdować się będzie samodzielny **lokal mieszkalny numer ...(...)** o projektowanej powierzchni użytkowej **106,49m²** (sto sześć 49/100 metrów kwadratowych), **który** składać się będzie z następujących pomieszczeń: parter: przedsionek- 3,09m², toaleta- 5,33, salon z aneksem kuchennym 33,06m², składzik 1,87m², garderoba 9,73m² na piętrze- korytarz 8,48m², sypialnia 10,75, sypialnia 8,55m², garderoba- 8,95m², siłownia -10,82, łazienka 5,86), wskazanych na rzucie parteru i piętra lokalu, stanowiących **załącznik numer 3 do niniejszego aktu notarialnego**, zwany dalej „Lokalem”,

g) z własnością Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie prawo własności Działki oraz części Budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, zwanej dalej „**Nieruchomością Wspólną**”, -----

h) udział w Nieruchomości Wspólnej zostanie ustalony zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali jako stosunek powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, znajdujących się w Budynku, -----

i) Budynek będzie wykonany w technologii oraz standardzie prac wykończeniowych Działki, zgodnie z **załącznikiem numer 4 do niniejszego aktu notarialnego**, -----

h) ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie ustalona według Polskiej Normy Budowlanej (PN-ISO), -----

j) w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zwanej dalej **Umową Quoad Usum** każdemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwać prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania na czas nieoznaczony z części Działki, oznaczonej kolorem zielonym na **załączniku numer 5 do niniejszego aktu notarialnego**, stanowiącej ogródek wraz z dwoma miejscami postojowymi, -----

k) dostęp do drogi publicznej dla Nabywcy Działki zostanie zapewniony poprzez sprzedaż udziału w działce numer .. (.....) oznaczonej na załączniku numer 1 do niniejszego aktu notarialnego jako „Działka Drogowa”.

§ 3.

1. Strona Nabywająca oświadcza, że:
- 1) odebrała od Dewelopera przed zawarciem niniejszej Umowy Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, -który stanowi załącznik numer 6 do niniejszego aktu notarialnego,
 - 2) została poinformowana przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w biurze Dewelopera w Poznaniu (61-737) przy ul. 27 Grudnia 9A lokal S-3 z:
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej księgą wieczystą numer PO1P/00078261/3 oraz PO1A/00075914/5,
 - b) kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,
 - c) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu,
 - d) sprawozdaniami finansowymi dewelopera za dwa ostatnie lata,
 - e) projektem budowlanym,
 - 3) zostały jej przedstawione szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera,
 - 4) zostały jej przedstawione szczegółowe informacje dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Działki, Budynku oraz Lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym,
 - 5) zapoznała się z lokalizacją i rzutami kondygnacji przedmiotowego Lokalu, jak również z projektem Przedsięwzięcia deweloperskiego – w zakresie przedstawionym w powyżej wskazanych dokumentach,
 - 6) akceptuje w całości oświadczenia Dewelopera stanowiące opis nieruchomości objętej księgą wieczystą numer PO1P/00078261/3 oraz PO1A/00075914/5, Przedsięwzięcia deweloperskiego, Działki, Budynku oraz Lokalu zawarte w § 1., § 2. oraz § 3. niniejszej Umowy,

- 7) akceptuje nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, które będą wynikały z konieczności dostosowania Przedsięwzięcia deweloperskiego do wymogów wynikających z przepisów prawa, wskazań nadzoru budowlanego lub nadzoru autorskiego, preferencji innych nabywców albo które będą konieczne z uwagi na zapewnienie prawidłowej realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego pod tym jednak warunkiem, że odstępstwa te nie pogorszą standardu Lokalu znajdującego się w Budynku posadowionego na Działce określonego niniejszą Umową wraz z załącznikami, a także akceptuje zmiany pozwolenia na budowę dotyczące zmiany układu innych lokali znajdujących się w budynkach budowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- 8) własnymi staraniami zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności w przypadku finansowania zakupu przedmiotu niniejszej Umowy z kredytu bankowego, Strona Nabywająca zapewni terminową wypłatę poszczególnych części (rat) kredytu przez bank, -----
- 9) jest wypłacalna, nie została ogłoszona jej upadłość, ani sama nie złożyła wniosku o ogłoszenie jego upadłości.-----
2. Deweloper oświadcza, że dane zawarte w prospekcie informacyjnym i w jego załącznikach są prawdziwe, aktualne i kompletne, zawierają opis wszystkich istotnych cech przedmiotu umowy oraz są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym, a do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu informacyjnego ani w treści jego załączników, na podstawie których zawierana jest niniejsza umowa. -----
3. Strona Nabywająca oświadcza, że zapoznała się Prospektem Informacyjnym wraz z załącznikami.-----

4. Deweloper oświadcza, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami w czasie pomiędzy doręczeniem jego Stronie Nabywającej a zawarciem Umowy Deweloperskiej. -----
5. Deweloper oświadcza, że posiada zobowiązanie Banku na bezciężzarowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę o którym mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy, które stanowi **załącznik numer 7 do niniejszego aktu notarialnego.**-----

Strony oświadczają, że Deweloper ma prawo obciążyć Nieruchomość .. ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów, niezbędnymi dla realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. -

§ 5.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że **zobowiązuje się** - do wybudowania na Nieruchomości .. w ramach Zadania Inwestycyjnego nr IIBudynku - zgodnie z powołaną w § 1 niniejszego aktu notarialnego decyzją - na Działce oraz wyodrębnienia Lokalu wraz z przynależnym odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej. -----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper **zobowiązuje się przenieść** na rzecz **Nabywcy** - w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń (za wyjątkiem praw wskazanych w § 4 tego aktu) – własność Lokalu, wraz z przynależnym udziałem we własności Nieruchomości Wspólnej. -----

Nabywca oświadcza, że przeniesienie własności powyższego Lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem we własności Nieruchomości Wspólnej **zobowiązuje się** przyjąć oraz spełnić określone w niniejszej umowie świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem we własności Nieruchomości Wspólnej. -----

Nabywca oświadcza, że pozostaje w małżeństwie, w którym obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, który nie został zmieniony w drodze umowy majątkowej małżeńskiej, orzeczenia sądu lub ustawy. -----

Strony oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć umowę przeniesienia własności Lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem we własności Nieruchomości Wspólnej w wykonaniu niniejszej Umowy Deweloperskiej (zwaną dalej „Umową Przeniesienia Własności”) do dnia **30.09.2026r (trzydziesty wrzesień dwa tysiące dwudziesty szósty rok)** roku. -----

§ 6.

1. Zgodnie z wymogami art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Ustawą”, Deweloper: -----
 - a) zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat dokonywanych przez niego na poczet Ceny Lokalu, w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze prowadzonego przez Spółdzielczy Bank w Skierniewicach oddział w Łowiczu Nabywca zobowiązany jest dokonywać wpłat na poczet Ceny Lokalu na indywidualne konto techniczne o numerze prowadzone w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wskazanego powyżej, -----
 - b) ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”.-----
2. Zgodnie z treścią Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze: -----

- OPIS UMOWY, -----
3. Zgodnie z art. 49 Ustawy:-----
 1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. -----
 2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz: -----
 - 1) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo -----
 - 2) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4.-----
 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 Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy 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. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----
5. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1341) wydanym na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od Dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - **wynosi 0,45%**.

§ 7.

1. Strony oświadczają, że **cena 1 m²** (jednego metra kwadratowego) Lokalu wynosi (...../100) złotych brutto, w tym podatek od towarów i usług VAT w wysokości 8% , wobec powyższego cena przedmiotu umowy wynosi000,00 (..... tysięcy) złotych brutto. -----
2. **Cenę Lokalu Nabywca zapłaci Deweloperowi dokonując wpłat na indywidualne konto techniczne Nabywcy, wyodrębnione w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, opisanego w § 4 niniejszej umowy, zgodnie z następującym harmonogramem płatności:-----**
- a) kwotę ... (.....) złotych (co stanowi 25 % Ceny Lokalu) w terminie do dniar roku w związku z zakończeniem I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz poinformowaniem Nabywcy przez Dewelopera zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, -----**
- b) kwotę ... (.....) złotych (co stanowi 20 % Ceny Lokalu) w terminie do dnia.....r roku w związku z zakończeniem II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz poinformowaniem Nabywcy przez Dewelopera zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, -----**
- c) kwotę(.....) złotych (co stanowi 25 % Ceny Lokalu) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, tj. do dniar-----**

d) kwotę(.....) złotych (co stanowi 20 % Ceny Lokalu) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy tj. do dniar, -----

e) kwotę (.....) złotych (co stanowi 10 % Ceny Lokalu) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z art. 8 ust. 3 Ustawy, tj.r -----

przy czym płatność powyższych kwot nastąpi przelewami na rachunek bankowy Dewelopera - Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy poprzez indywidualne konto Nabywcy, tj. rachunek będący identyfikatorem płatności masowych, przyporządkowany Stronie Nabywającej o numerze powiązany z Rachunkiem Powierniczym, prowadzonym przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach z siedzibą w Skierniewicach, na co Deweloper wyraża zgodę. -----

Deweloper potwierdza, że Nabywca, w związku z zawarciem w dniu roku umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu, wpłacił na rachunek bankowy Dewelopera kwotę w wysokościzł (..... tysiące) **złoty**. Kwotę tę Deweloper niezwłocznie, w terminie nie późniejszym niż 7 (siedem) dni, przeleje na indywidualne konto techniczne Nabywcy, o którym mowa powyżej. Kwota ta pomniejsza wysokość wpłaty określonej w lit. a) powyżej. -----

3. Deweloper zobowiązuje się poinformować Stronę Nabywającą na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego a w przypadku opóźnienia Strony Nabywającej w zapłacie jakiegokolwiek części Ceny Lokalu, Deweloper może żądać od Strony Nabywającej zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości połowy odsetek ustawowych. Zapłata odsetek nastąpi na wskazany na doręczonej Stronie Nabywającej nocie odsetkowej numer rachunku bankowego Dewelopera. -----

4. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług Deweloper ma prawo odpowiednio podwyższyć wysokość cen poprzez doręczenie Stronie Nabywającej oświadczenia o ich podwyższeniu i skorygowanego harmonogramu płatności. Strona Nabywająca w takim wypadku ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia jej takiego oświadczenia, nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności na Stronę Nabywającą, to jest do dnia **30.09.2026** roku. -----

5. W razie obniżenia stawki podatku od towarów i usług Deweloper doręczy Stronie Nabywającej oświadczenie o obniżeniu wysokości Ceny Lokalu oraz skoryguje harmonogram płatności poprzez obniżenie wysokości kolejnych części cen w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wejścia w życie nowych przepisów. -----

§ 8.

1. Odbiór i wydanie Stronie Nabywającej Lokalu w celu prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy Budynku, przy braku sprzeciwu ze strony tego organu. Odbiór i wydanie Lokalu nastąpią nie później niż do dnia **30.08.2026 r.**, pod warunkiem wcześniejszej zapłaty przez Stronę Nabywającą całości Ceny Lokalu oraz ewentualnego dodatkowego wynagrodzenia za wykonanie tzw. zmian lokatorskich określonych w § .. niniejszej Umowy. Nieuiszczenie Ceny Lokalu, w częściach i terminach wskazanych w § 7 ust. 2 niniejszej Umowy, lub uiszczenie którejkolwiek z wskazanych tamże kwot w niepełnej wysokości, stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z odbiorem i wydaniem, i to aż do czasu uregulowania brakującej kwoty, a takie zachowanie Dewelopera nie stanowi nienależytego wykonania przez niego niniejszej Umowy. -----

2. O terminie odbioru Lokalu Deweloper powiadomi Stronę Nabywającą na co najmniej 14 (czternaście) dni przed wyznaczonym terminem odbioru. W przypadku nieprzybycia Strony Nabywającej na wyznaczony w ten sposób termin odbioru albo niepodpisania przez Stronę Nabywającą protokołu odbioru pomimo niewystępowania w Lokalu istotnych wad uniemożliwiających jego normalne użytkowanie, Deweloper wyznaczy w ten sam sposób drugi termin odbioru Lokalu, przypadający nie wcześniej niż 60 (sześćdziesiąt) dni po pierwszym terminie. W przypadku niedokonania odbioru przez Nabywcę podczas drugiego terminu odbioru, Deweloper zachowuje prawo do odstąpienia od umowy zgodnie z § ... ust. .. -

3. Odbiór Lokalu zostanie dokonany w obecności Strony Nabywającej lub jego należycie umocowanego przedstawiciela.-----

4. Z odbioru Lokalu sporządza się protokół, do którego Strona Nabywająca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Stronę Nabywającą w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.-----

5. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4, przekazać Stronie Nabywającej na papierze lub innym trwałym nośniku:-----

- 1) informację o uznaniu wad albo-----
- 2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----
6. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 5, uważa się, że uznał wady. -----
7. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4, usunąć uznane wady Lokalu. -----
8. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 7, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----
9. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 8 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.-----
10. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 4.-----
11. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 10, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3.-----
12. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 4, stosuje się przepisy ust. 7-9, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----
13. 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. 3-10. -----
14. 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. -----
15. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 14. -----
16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 14, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. -----

17. W przypadku nie stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. -----
18. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. -----
19. 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. --
20. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 5-9 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 5 i 7, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady,-----
21. Pomiar powierzchni użytkowej Lokalu dokonywany jest w oparciu o polską normę ------
22. Jeżeli po dokonaniu pomiaru, o którym mowa w ust. 21, okaże się, że powierzchnia użytkowa Lokalu jest większa, aniżeli projektowana powierzchnia użytkowa określona w § 2, Deweloper będzie mógł dokonać proporcjonalnego podwyższenia wysokości Ceny Lokalu. W tym celu najpóźniej w dniu dokonywania odbioru Lokalu Deweloper doręczy Nabywcy oświadczenie zawierające informację o proporcjonalnym podwyższeniu Ceny Lokalu w związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowej Lokalu. Nabywca będzie mógł w takiej sytuacji odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Nieruchomości roszczenia o wybudowanie Budynku i przeniesienia prawa własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia ceny podwyższonej zgodnie z otrzymanym od Dewelopera oświadczeniem w terminie 30 (trzydziestu) dni od jego otrzymania. -----
23. Jeżeli po dokonaniu pomiaru, o którym mowa w ust. 21, okaże się, że powierzchnia użytkowa Lokalu jest mniejsza, aniżeli projektowana powierzchnia użytkowa określona w § 2, Deweloper zwróci Nabywcy część Ceny Lokalu w wysokości proporcjonalnej do różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową określoną w § 2 umowy, a powierzchnią użytkową Lokalu. Deweloper dokona zwrotu w terminie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Nabywcy o ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu oraz

wyliczeniu ostatecznej ceny Lokalu. Jednocześnie w tym przypadku Nabywca będzie mógł odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania oświadczenia, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przenoszącej prawo własności Lokalu na Nabywcę. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości .. roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

24. Powyższe ustalenia dotyczące zmiany wysokości Ceny Lokalu oraz prawa odstąpienia obejmują budowę Lokalu według rzutu stanowiącego Załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego i nie dotyczą przypadku wprowadzenia zmian lokatorskich na życzenie Nabywcy, o ile zmiany te mieć będą wpływ na zmianę rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu.-----

25. W zakresie nieuregulowanym powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o rękojmi.-----

26. Wydanie Lokalu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, będzie polegało w szczególności na przekazaniu kluczy do Lokalu. Z dniem wydania na Nabywcę przejdzie ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia Lokalu.-----

§ 9.

1. Nabywca może wnosić o wprowadzenie przez Dewelopera zmian dotyczących sposobu wykonania, wykończenia lub aranżacji Lokalu, a także może zlecić wykonanie prac dodatkowych. Zakres zmiany możliwych do wprowadzenia jest uzależniony od aktualnego postępu robót budowlanych. -----
2. Uzgodnienie zmian określonych w ust. 1 następuje w drodze dodatkowego porozumienia pomiędzy Nabywcą a Deweloperem zawartego na piśmie pod rygorem nieważności, które określi zakres robót dodatkowych oraz wynagrodzenie za ich wykonanie.-----
3. W celu określenia możliwości i wyceny wprowadzenia zmian określonych w ust. 1, Nabywca kieruje do Dewelopera zapytanie wraz z dokładnym opisem wprowadzonych zmian. Deweloper udziela odpowiedzi Nabywcy w ciągu 14 (czternastu) dni wskazując także proponowaną wysokość wynagrodzenia za wykonanie zmian, które zaakceptował jako możliwe do wykonania. Deweloper może zażądać od Nabywcy przedstawienia propozycji zmian w postaci projektu sporządzonego na koszt Nabywcy. Deweloper po uzgodnieniu z Nabywcą może zlecić wykonanie projektów zmian wybranym przez siebie projektantom na koszt Nabywcy.-----

4. Na żądanie Dewelopera, jeśli będzie to wynikało z zakresu uzgodnionych przez Strony zmian określonych w ust. 1, Strony zawrą aneks do niniejszej Umowy, którego całkowity koszt pokryje Nabywca.-----
5. W wyniku uzgodnienia i wykonania zmian określonych w ust. 1 odpowiedniemu przesunięciu może ulec termin odbioru i wydania Lokalu określony w niniejszej Umowie. W chwili odbioru Lokalu będzie zgodny ze standardem określonym w niniejszej Umowie i załącznikach do niej, lecz z uwzględnieniem zmian uzgodnionych przez Strony zgodnie z ust. 2.-----

§ 10.

1. Poza przypadkami określonymi wyżej w niniejszej Umowie, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach:-----
 - a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,-----
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,-----
 - c) 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,-----
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,-----
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy,-----
 - g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, -----
 - h) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,-----
 - i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,-----

- j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,-----
- k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----
- l) 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 lit. a) - e), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi dodatkowy 120-dniowy (sto dwadzieścia) termin na przeniesienie prawa określonego w § 5, a w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. h) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.-----
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) 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 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.-----
8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub 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. -----

9. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. -----
10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----
11. 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, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, natomiast w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy. -----
12. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę bądź Dewelopera, bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym, niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, z uwzględnieniem ust. 11 powyżej.-----
13. ----- W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku 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 o dacie dokonania zwrotu tych środków. -----
14. ----- D eweloper 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. -----

15. ----- Z

e względu na funkcjonalne powiązanie pomiędzy Lokalem oraz Działką Drogową, jeżeli Nabywca lub Deweloper złożą oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym, należy je tłumaczyć jako odstąpienie także od przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w prawie współwłasności nieruchomości określonej w Umowie jako Działka Drogowa. Odstąpienie Nabywcy lub Dewelopera od tej ostatniej umowy należy tłumaczyć jako odstąpienie także od umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu, z uwzględnieniem konieczności zachowania wymogów formalnych określonych powyżej.-----

§ 11.

1. W przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, które skutkować będzie odstąpieniem od umowy deweloperskiej przez Nabywcę w sytuacji określonej w § 10. ust. 3 niniejszej umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 2% Ceny Lokalu.

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacji określonej § 10. ust. 8 niniejszej umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% (dwa) Ceny Lokalu. --

§ 12.

1. działająca przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą VPM NAPACHANIE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu oświadcza, że **zobowiązuje się sprzedać** i udział wynoszący ... (.....) część w Działce Drogowej, zaznaczonej na załączniku numer 1 do niniejszego aktu notarialnego, która powstanie w wyniku podziału geodezyjnego Nieruchomości .., bliżej opisanej w § 1 tego aktu, a i małżonkowie oświadczają, że przedmiot umowy zobowiązują się kupić oraz zapewniają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, niezmieniony w drodze umowy majątkowej małżeńskiej, orzeczenia sądu lub ustawy.-----

2. Strony oświadczają, że niniejszą umowę zawierają **pod warunkiem** zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej objętej §§ 1 – 11 tego aktu.-----

3. Strona kupująca oświadcza, że znany jest jej stan prawny i faktyczny przedmiotu umowy.-----
4. Strony oświadczają, że cenę przedmiotu umowy umówiły na kwotę 1,00 (jeden) złoty.-----
5. Strona kupująca oświadcza, że całą umówioną cenę zobowiązuje się zapłacić stronie sprzedającej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, na co strona sprzedająca wyraża zgodę. -----
6. Strona sprzedająca oświadcza, że zobowiązuje się wydać przedmiot umowy w posiadanie stronie kupującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, na co strona kupująca wyraża zgodę. -----
7. Strony postanawiają, że umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta do dnia (.....) roku.-----

§ 13.

Notariusz poinformował o treści art. 92 § 4 i § 4¹ w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, a strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował następujące żądanie: -----

- **wpis** w dziale III księgi wieczystej numer roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem .. i przeniesienie własności tego lokalu na rzecz i **małżonków**, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej-----
oraz by notariusz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-----

Wnioskodawców wraz z adresami do doręczeń określono w komparycji tego aktu. Uczestników postępowania nie wskazano.-----

Wnioskodawcy oświadczyli, że nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach.-----

Notariusz poinformował, że zgodnie z dyspozycją art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego obowiązek poprawienia lub uzupełnienia opisanego wyżej wniosku wieczystoksięgowego spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 14.

1. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się do Umowy Przeniesienia Własności w wykonaniu umowy deweloperskiej przedłożyć następujące dokumenty:-----

- ostateczną decyzję podziałową Nieruchomości ..,-----
- wypis z rejestru gruntów dla Nieruchomości ..,-----
- wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla Działki,-----
- wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla Działki Drogowej,-----
- rzut parteru i piętra Lokalu,-----
- wypis z kartoteki lokali wydany dla Lokalu,-----
- wypis z kartoteki budynków wydany dla Budynku,-----
- zaświadczenie o samodzielności Lokalu,-----
- zaświadczenie potwierdzające, że Działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji (względnie, że właściwa Rada Gminy nie przewidziała prawa pierwokupu w uchwale o ustanowieniu strefy rewitalizacji) lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji,-----
- zaświadczenie potwierdzające, że Działka Drogowa nie jest położona na obszarze rewitalizacji (względnie, że właściwa Rada Gminy nie przewidziała prawa pierwokupu w uchwale o ustanowieniu strefy rewitalizacji) lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji,-----
- zaświadczenie o przeznaczeniu Działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,-
- zaświadczenie o przeznaczeniu Działki Drogowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,-----
- zaświadczenie wydane przez właściwy organ, z treści którego wynikać będzie czy Działka jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach,-----
- zaświadczenie wydane przez właściwy organ, z treści którego wynikać będzie czy Działka Drogowa jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach,
- zaświadczenie właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o braku sprzeciwu co do użytkowania Budynku,-----
- rzut parteru i piętra Lokalu,-----

- świadectwo charakterystyki energetycznej wydane dla Lokalu, -----
- uchwałę Zgromadzenia Wspólników wyrażającą zgodę na sprzedaż przez Spółkę Lokalu oraz Udziału w Działce Drogowej. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że do niniejszego aktu przedłożył: -----

- wypis aktu notarialnego Repertorium A nr 14322/2023, bliżej opisanego w komparycji niniejszego aktu notarialnego,-----
- uchwałę Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą VPM NAPACHANIE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu wyrażającą zgodę na -----

§ 15.

Wypisy tego aktu notarialnego należy wydawać Stronom w dowolnej ilości.-----

§ 16.

Deweloper i Nabywca zgodnie postanawiają, że: -----

- wszelkie zawiadomienia i oświadczenia woli składane będą w taki sposób, żeby strony mogły zapoznać się z ich treścią, w tym osobiście za pokwitowaniem odbioru lub za pośrednictwem poczty na podane przez strony adresy siedziby lub zamieszkania; -----
- Deweloper i Nabywca zobowiązani są do niezwłocznego powiadamiania siebie nawzajem o zmianie adresów, przy czym nowy wskazany adres będzie adresem na terytorium Polski; -----
- w razie nieobecności Nabywcy przez okres 14 (czternastu) dni pod wskazanym adresem, Nabywca zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika do doręczeń oraz poinformować Dewelopera na piśmie o ustanowieniu pełnomocnika oraz o jego adresie w Polsce, a ponadto Nabywca oświadcza, że adresem do doręczeń jest także następujący adres e-mailowy: _____ . -----

§ 18.

Koszty niniejszej umowy, w tym koszt opłaty sądowej, ponoszą Strony po połowie.-----Koszty

Umowy Przeniesienia Własności, w tym koszt opłaty sądowej, ponosi Strona Nabywająca.

W związku z dokonaniem tej czynności naliczono: -----

- opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego składanego na podstawie tego aktu notarialnego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626 ⁴ k.p.c. obliczoną na podstawie art. art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.....	150,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z §§ 3 i 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.....	...,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 w zw. z art. 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – 23% od pobranego wyżej wynagrodzenia notariusza.....	...,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z § 16 cyt. wyżej rozporządzenia za złożenie wniosku wieczystoksięgowego (wpisanego pod odrębnym numerem Repertorium A.).....	200,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 w zw. z art. 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – 23% od pobranego wyżej wynagrodzenia notariusza.....	46,00 zł
- za 3 wypisy aktu z § 12 cyt. wyż. rozp. (wpisanych pod odrębnymi numerami Repertorium A.).....	...,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 5 w zw. z art. 41 i 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – 23% od pobranego wyżej wynagrodzenia notariusza.....	...,00 zł
	=====
Razem.....	...,00 zł
.....	

Słownie:

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.-----

