

AKT NOTARIALNY

Dnia roku dwa tysiące osiemnastego
(.....) przed **Pawłem Dąbrowskim, notariuszem w Warszawie,**
prowadzącym Kancelarię Notarialną przy ulicy Ogrodowej numer 37 lokal 40 w Warszawie,
w tej Kancelarii, stawili się: -----

1., zamieszkały w pod adresem:
....., legitymujący się dowodem osobistym
....., PESEL:, -----
- działający przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Elbar Investment Sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Józefowie** (adres: 05-420 Józefów, ulica Piłsudskiego numer 100, REGON 3693422, NIP 5322075578), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000715585 – stosownie do **okazanego** przy niniejszym akcie wydruku komputerowego aktualnych informacji o podmiocie, udostępnionych przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego w ogólnodostępnej sieci teleinformatycznej na stronie <https://ems.ms.gov.pl>, sporządzonego według stanu na dzień roku, jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu roku przez notariusza w, za numerem Repertorium A/....., w wypisie przy niniejszym akcie

okazanym, zapewniając, że pełnomocnictwo to nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ponadto zapewnia, że do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie dane objęte obowiązkiem wpisu do powyższego rejestru, -----

- powyższa spółka w dalszej treści aktu zwana jest także „**Deweloperem**”, a osoba działająca w jej imieniu w dalszej treści aktu zwana jest także „**Pełnomocnikiem Dewelopera**”, -----

Adres do korespondencji dla Dewelopera: 05-420 Józefów, ulica Piłsudskiego numer 100, -----

2., imiona rodziców: i, zamieszkały pod adresem:
....., legitymujący się dowodem osobistym
....., PESEL, -----
- w dalszej treści aktu zwany także „**Nabywcą**”. -----

Tożsamość Stawających stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych wyżej, zaś dane niewynikające z tych dokumentów na podstawie złożonych oświadczeń. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1.1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1) Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami **167/7 (sto sześćdziesiąt siedem łamane przez siedem)** oraz **167/8 (sto sześćdziesiąt siedem łamane przez osiem)**, położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 (zero zero dwanaście) Sarbinowo, w miejscowości **Sarbinowo**, gminie Mielno, powiecie koszalińskim, województwie zachodniopomorskim, o łącznym obszarze wynoszącym **1.129,00 m² (jeden tysiąc sto dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych)**, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą **KW Nr KO1K/00071656/5**, -----

2) w dziale **I-Sp** powołanej księgi wieczystej wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - prawo przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr 167/9 położoną w Sarbinowie gmina Mielno - objętą księgą wieczystą KW nr KO1K/00028479/4,-----

3) w dziale **II** powołanej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą Elbar Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Józefowie (REGON 369342200, KRS 0000715585), na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości tytułem wniesienia wkładu do spółki komandytowej dokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 7 marca 2018 roku przez Katarzynę Bilewicz-Królasik, notariusza w Józefowie, za numerem Repertorium A 570/2018, -----

4) w dziale **III** powołanej księgi wieczystej wpisano nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesyłu na rzecz Energa Operator Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku jako przedsiębiorstwa energetycznego, której przedmiot wykonywania stanowi działka gruntu nr 167/7, polegająca na: -----

a) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej, ograniczonym do działki gruntu numer 167/7, w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci: budowa linii kablowej nn 0,4 kv, budowa złącza kablowo pomiarowego 1 kpl wraz z przyszłymi wprowadzeniami linii kablowej 0,4 kv,-----

b) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej, ograniczonym do działki gruntu numer 167/7 urządzeń elektroenergetycznych w postaci: budowa linii kablowej nn 0,4 kv, budowa złącza kablowo pomiarowego 1 kpl wraz z przyszłymi wprowadzeniami linii kablowej 0,4 kv, po ich posadowieniu,

c) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej, ograniczonym do działki gruntu numer 167/7 w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa wyżej, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajęтым dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne,

zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego obszarem zajęтым przez służebność, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością,-----

na podstawie oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu, dokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 21 lipca 2017 roku przez Magdę Wołoszyn, notariusza w Koszalinie, za numerem Repertorium A 3269/2017, -----

5) w dziale **IV** powołanej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----
6) do powołanej księgi wieczystej zostały złożone i zarejestrowane następujące wnioski o dokonanie wpisu: -----

a) do działu **III** – szereg wniosków o dokonanie wpisu roszczeń wynikających z zawartych przez Dewelopera z osobami trzecimi umów deweloperskich, przy czym wnioski te nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-----

b) do działu **IV** – wniosek o wpis roszczenia na rzecz banku hipotecznego, nie dotyczący przedmiotu niniejszej umowy,-----
które to wnioski do dnia dzisiejszego nie zostały rozpoznane przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, **VI Wydział Ksiąg Wieczystych**, -----

7) w działach **I-IV** powołanej księgi wieczystej nie widnieją żadne inne wzmianki o wnioskach o dokonanie wpisu, poza wyżej opisanymi.-----

*W dalszej części aktu nieruchomości opisana w §1.1 powyżej, objęta księgą wieczystą KW Nr **KO1K/00071656/5**, zwana jest również „Nieruchomością”. -----*

Przy akcie okazano odpis zwykły z powołanej księgi wieczystej, sygnatura wniosku **EUKW/...../2018** - wydany w dniu **... ..** roku przez Ministerstwo Sprawiedliwości – Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 1007), posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania

go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, posiadający identyfikator do weryfikacji dokumentu:

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1) opisana w ust. 1 niniejszego paragrafu nieruchomość, poza roszczeniami wynikającymi z umów deweloperskich i nie dotyczącymi przedmiotu niniejszej umowy oraz służebnością przesyłu ujawnioną w dziale III powołanej wyżej księgi wieczystej, nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, długami, roszczeniami osób trzecich ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej,-----

2) opisana w ust. 1 niniejszego paragrafu nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego innego postępowania sądowego, egzekucyjnego, ani administracyjnego, **za wyjątkiem wyżej opisanych postępowań wieczystoksięgowych**,-----

3) wytyczone i oznaczone granice nieruchomości, opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu, są bezsporne,-----

4) nieruchomość opisana w ust. 1 niniejszego paragrafu ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,-----

5) Deweloper nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 201 ze zm.), które mogą powodować powstanie zobowiązań po stronie Nabywcy,-----

6) Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji, nie została ogłoszona jego upadłość, ani sam nie wystąpił z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, nie zostało wszczęte i nie toczy się w stosunku do niego postępowanie restrukturyzacyjne oraz nie istnieją podstawy do wszczęcia postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego w stosunku do reprezentowanego Dewelopera,-----

7) w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1221 ze zm.),-----

8) stosownie do treści §.... Umowy spółki pod firmą **Elbar Investment Sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Józefowie**, w brzmieniu określonym w tekście

jednolitym nadanym aktem notarialnym sporządzonym w dniu 7 marca 2018 roku przez Katarzynę Bilewicz-Królasik, notariusza w Józefowie, za numerem Repertorium A 562/2018, na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym wyrazili zgodę wspólnicy spółki pod firmą **Elbar Investment Sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Józefowie** – spółka pod firmą Elbar Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Józefowie oraz Maciej Wojciech Bartczak, w akcie notarialnym sporządzonym dnia przed, za numerem Repertorium A/2018, która to zgoda została **okazana** w wypisie przy niniejszym akcie,-----

9) spółka pod firmą **Elbar Investment Sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w Józefowie** jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz.U. 2017 r., poz. 1468), zwanej w dalszej treści tego aktu „**Ustawą**”, a umowa deweloperska objęta niniejszym aktem zawierana jest celem ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy,-----

10) pomiaru powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dokonuje się na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.), to jest w oparciu o **Normę normą PN-70/B-02365 przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do 0,01 m² (jedna setna metra kwadratowego), w mieszkaniu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami; do powierzchni wliczane są ścianki działowe nadające się do demontażu,**-----

11) w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży w zakresie Przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej nastąpiło po dniu wejścia w życie Ustawy, stosownie do treści art. 37 Ustawy, stosuje się środek ochrony, w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,-----

12) nieruchomość opisana w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1023), ani nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, jak również nie została dla niej wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 788). -----

Przy niniejszym akcie notarialnym okazano: -----

1) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydany w dniu roku z upoważnienia Starosty Powiatu Koszalińskiego (nr kancelaryjny:) – zawierający klauzulę, że dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej – numer jednostki rejestrowej, z treści którego między innymi wynika, że położone w obrębie: 0012, Sarbinowo, jednostce ewidencyjnej: 320905_5.0012 Mielno, w miejscowości Sarbinowo, gminie Mielno, powiecie koszalińskim, województwie zachodniopomorskim, działki gruntu oznaczone numerem ewidencyjnym: 167/7, o obszarze 0,0565 ha oraz 167/8, o obszarze 0,0564 ha, stanowią łąki trwale oznaczone symbolami: „Ł”. -----

4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1) Deweloper posiada **Decyzję o pozwoleniu na budowę nr 89/2017** z dnia 09 maja 2017 roku, wydaną przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, zmienioną **Decyzją o pozwoleniu na budowę nr 227/2017** z dnia 21 grudnia 2017 roku wydaną przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego 5-cio kondygnacyjnego, wraz garażem w przyziemiu,, -----

2) wyżej powołana decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania i w stosunku do niej nie zostały wniesione skargi do sądu administracyjnego, -----

3) na podstawie wyżej powołanej decyzji Deweloper realizuje na nieruchomości, opisanej w §1 ust. 1 tego aktu, inwestycję pod nazwą „.....” polegającą na budowie budynku wielorodzinnego 5-cio kondygnacyjnego, wraz garażem w przyziemiu i niezbędnym zagospodarowaniem terenu, to jest Przedsięwzięcie Deweloperskie w rozumieniu art. 3 pkt 6 Ustawy („**Przedsięwzięcie deweloperskie**”), -----

4) w ramach realizacji **Przedsięwzięcia deweloperskiego** Deweloper wybuduje **1 (jeden) budynek mieszkalny wielolokalowy**, w którym usytuowanych zostanie łącznie **11 (jedenaście) lokali** mieszkalnych i 1 (jeden) lokal niemieszkalny - usługowy, który posiadać będzie 5 (pięć) kondygnacji („**Budynek**”); przy czym rozpoczęcie prac budowlanych w ramach **Przedsięwzięcia deweloperskiego** nastąpiło dnia **piętnastego stycznia roku dwa**

tysiące osiemnastego (15.01.2018), zaś zakończenie prac budowlanych w ramach **Przedsięwzięcia deweloperskiego** nastąpi w terminie do dnia **trzydziestego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego (30.06.2020),**-----

5) zakres oraz standard prac wykończeniowych Budynku i części wspólnych zostały określone w prospekcie informacyjnym dotyczącym Przedsięwzięcia deweloperskiego ,-----

6) w ramach umów o określeniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, właścicielom lokali usytuowanych w wyżej opisanych budynkach może przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z ogródków, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, miejsc postojowych usytuowanych w budynku, oraz innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie przedmiotowej inwestycji,-----

7) nieruchomość opisana w ust. 1 niniejszego paragrafu, nadto zostanie zabudowana infrastrukturą techniczną, ciągami komunikacyjnymi i małą architekturą, ogrodem na terenie inwestycji, -----

8) Nabywca został poinformowany, że w toku realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Budynku, może zaistnieć konieczność dokonywania zmian Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Budynku oraz projektu budowlanego, na podstawie którego Przedsięwzięcie deweloperskie, w tym Budynek, jest realizowany; w odniesieniu do istotnych zmian Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Budynku i odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego w zakresie projektu zagospodarowania działki lub terenu, kubatury Budynku oraz zmiany zamierzonego sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, Deweloper zobligowany jest do uzyskania decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 36a ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1332).-----

Strony postanawiają, że Deweloper uprawniony jest do dokonywania zmian Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Budynku i odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego, z tym jednak zastrzeżeniem, że zmiany takie lub odstąpienia nie wpłyną na projekt niżej opisanego Lokalu, określony w treści niniejszej umowy deweloperskiej, w tym w szczególności w prospekcie informacyjnym dotyczącym Budynku.-----

5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w związku z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego: -----

1) nieruchomość opisana w ust. 1 niniejszego paragrafu może zostać podzielona geodezyjnie i wieczystoksięgowo w ten sposób, że z Nieruchomości zostanie wydzielona osobna działka ewidencyjna lub działki ewidencyjne, a dla niej lub dla nich założona zostanie odrębna księga wieczysta, w szczególności z Nieruchomości mogą zostać wydzielone geodezyjnie i wieczystoksięgowo działki stanowiące niezbędne drogi dojazdowe do dróg publicznych, tereny pod budowę urządzeń infrastruktury, działki zabudowane naziemnymi miejscami postojowymi i inne tereny wewnątrzsiedlowe, -----

2) Deweloper może ustanawiać na Nieruchomości i nieruchomościach powstałych w sposób opisany powyżej, służebności i użytkowania niezbędne do korzystania z powstałych nieruchomości,-----

zaś Nabywca na powyższe wyraża zgodę, a ponadto wyraża zgodę, na nieprzenoszenie przysługujących mu roszczeń wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonej nieruchomości opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu, w przypadku odłączenia działek, na których nie jest realizowany Budynek do innych ksiąg wieczystych, a w przypadku przeniesienia tych roszczeń do tych innych ksiąg wieczystych, Nabywca wyraża zgodę na ich wykreślenie. -----

6. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w Budynku na piętrze, to jest kondygnacji oraz piętrze, to jest kondygnacji, znajdować się będzie lokal mieszkalny roboczo oznaczony numerem (.....) („Lokal”), składający się z o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej m² (.....), z własnością którego to Lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie prawo własności gruntu oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali („nieruchomość wspólna”), obliczony na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). -----

Pełnomocnik Dewelopera ponadto oświadcza, że określenie powierzchni i układu pomieszczeń w Lokalu, zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu, do których

wykonania zobowiązuje się Deweloper, zostały określone w prospekcie informacyjnym załączonym do niniejszego aktu notarialnego. -----

7. Nabywca oświadcza, że: -----

1) odebrał od Dewelopera w postaci papierowej prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmującego Lokal, będący przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej, wraz z załącznikami, -----

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

3) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z:-----

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, opisanej w §1 ust. 1 niniejszego aktu, -----

b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, ---

c) kopią pozwolenia na budowę, -----

d) sprawozdaniami finansowymi Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----

e) projektem architektoniczno-budowlanym, -----

4) zostały mu przedstawione szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, -----

5) własnymi staraniami zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy, -----

6) wyraża zgodę na obciążenie nieruchomości, opisanej w §1 ust. 1 niniejszego aktu, prawami użytkowania i służebnościami, w celu zapewnienia prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej lub lokali, w tym zapewnienia prawa przechodu, przejazdu i innych praw niezbędnych do korzystania z lokali, jak również części nieruchomości wspólnej, w celu zapewnienia dostawcom mediów dostępu do lokali oraz nieruchomości wspólnej oraz w celu zapewnienia właścicielom nieruchomości sąsiednich odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. -----

8. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że od dnia przekazania Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nastąpiły zmiany w zakresie informacji zawartych:-----

- 1) -----
- 2) -----

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

9. Do niniejszego aktu **załączono** - prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami, stanowiący integralną część umowy deweloperskiej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, przy czym załącznikami do prospektu informacyjnego są:-----

- 1) **Załącznik Nr 1** - Rzut Lokalu,-----
- 2) **Załącznik Nr 2** – Plan Zagospodarowania Budynku, -----
- 3) **Załącznik Nr 3** - Wzór Umowy Deweloperskiej,-----
- 4) **Załącznik Nr 3** – Harmonogram Wpłat. -----

§2.1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że **Deweloper** zobowiązuje się do wybudowania na opisanej w §1 ust. 1 tego aktu nieruchomości, Budynku oraz do wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz Nabywcy, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, odrębnej własności Lokalu, opisanego w §1 ust. 6 tego aktu, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, który zostanie wyliczony na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a **Nabywca** oświadcza, że zobowiązuje się nabyć Lokal, opisany w §1 ust. 6 tego aktu, wraz z prawami związanymi na warunkach określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, przy czym Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zostanie zawarta nie później niż w terminie do dnia (.....), po uprzednim zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny określonej w §3 ust. 1 tego aktu oraz po odbiorze Lokalu przez Nabywcę.-----

Nabywcy oświadczają, że powyższego nabycia dokonają na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, zaś w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, niezmieniony umową ani orzeczeniem sądu

Nabywca oświadcza, że powyższego nabycia dokona do jego majątku wobec obowiązującego w jego związku małżeńskim ustroju rozdzielności majątkowej, ustanowionego umową majątkową małżeńską udokumentowaną aktem notarialnym sporządzonym dnia przed, za numerem Repertorium nr/2018. -----

Nabywca oświadcza, że powyższego nabycia dokona do jego majątku osobistego, za fundusze pochodzące z jego majątku osobistego, co stawający do niniejszego aktu notarialnego niniejszym potwierdza. -----

2. Strony zobowiązują się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży dokonać podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu numer będzie przysługiwało **prawo do wyłącznego korzystania** z części nieruchomości wspólnej stanowiącej:, **miejsce postojowe na parterze oznaczone numerem** oraz, których położenie zostało wskazane na **Załączniku Nr 2** do prospektu informacyjnego dotyczącego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie koszty związane z wyłącznym korzystaniem przez Nabywcę z części nieruchomości wspólnej, o której mowa powyżej, obciążać będą Nabywcę. -----

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na zawieranie przez Dewelopera dalszych umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, mocą których właścicielom lokali zlokalizowanych w wyżej opisanych budynkach może przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z **ogródków,, miejsc postojowych w Budynku, oraz innych powierzchni wspólnych** przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie przedmiotowej inwestycji oraz oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych ogródków, miejsc postojowych w garażach wolnostojących, miejsc postojowych w budynkach i innych powierzchni wspólnych przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie przedmiotowej inwestycji, a ponadto że Nabywca nie będzie ponosić jakichkolwiek kosztów związanych z utrzymaniem tych części

nieruchomości wspólnej, co do których prawo do wyłącznego korzystania przysługuje pozostałym Nabywcom. -----

Strony zobowiązują się, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wyrażą zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III właściwej księgi wieczystej. -----

§3.1. Strony ustalają, że cena Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu przez Nabywcę („Cena”), z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7 niniejszego paragrafu, wynosi zł (..... złotych) brutto (w tym należny podatek od towarów i usług VAT) i obejmuje wartość Lokalu, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, o których mowa w §2 ust. 2 niniejszego aktu. -----

Nabywca oświadcza, że część Ceny w kwocie zł (..... złotych) została już na rzecz Dewelopera zapłacona, co Pełnomocnik Dewelopera niniejszym kwituje, a która to kwota zostanie w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej przelana przez Dewelopera na wskazany poniżej indywidualny rachunek nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi pozostałą do zapłaty część Ceny w następujący sposób: -----

1) I część Ceny w kwocie zł (..... złotych) – w terminie do dnia roku dwa tysiące osiemnastego (.....2018), -----

2) II część Ceny w kwocie zł (..... złotych) – w terminie do dnia roku dwa tysiące osiemnastego (.....2018). -----

3. Deweloper, w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zawarł w dniu roku z Bankiem z siedzibą w („Bank”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

4. Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze:

..... prowadzony przez Bank, przy czym: -----

1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, -----

2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, -----

3) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

4) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane; w zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi Deweloper. -----

5) w przypadku ziszczenia się warunku gwarancji, o którym mowa w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. 2016 poz. 996 ze zm.) w odniesieniu do środków zdeponowanych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym prowadzonym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmującego przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej, Nabywca zobowiązany jest przekazać Deweloperowi na poczet Ceny przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej środki wypłacone Nabywcy z Bankowego Funduszu Gwarancyjnego (na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera, o ile będzie to wymagane obowiązującymi przepisami prawa). -----

5. Strony postanawiają, że: -----

1) dokonanie wpłat poszczególnych części Ceny przed terminami określonymi powyżej, nie upoważnia Nabywcy do żądania od Dewelopera obniżenia Ceny, -----

2) w przypadku dokonania przez Nabywcę nadpłaty z tytułu płatności poszczególnych części Ceny, nadpłata zostanie zaliczona na poczet kolejnej wymagalnej części Ceny. -----

6. Strony przyjmują do wiadomości, że przy zachowaniu należytej staranności Dewelopera oraz działających na jego zlecenie podmiotów, przy zachowaniu powszechnie obowiązujących przepisów technicznych i obowiązujących norm budowlanych powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może się różnić w stosunku do powierzchni projektowanej Lokalu, wskazanej w niniejszym akcie notarialnym. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych lub procesowych, Strony postanawiają, że przy różnicy do 2,00% (dwóch procent) pomiędzy projektowaną powierzchnią Lokalu a powierzchnią określoną w inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym: -----

- jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu w stosunku do projektowanej powierzchni Lokalu, określonej w niniejszej umowie deweloperskiej, Cena Lokalu nie ulegnie zmianie, zaś Nabywca nie będzie uprawniony do żądania obniżenia ceny, -----

- jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie o nie więcej niż 2,00% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni, określonej w niniejszej umowie, Cena Lokalu nie ulegnie zmianie, zaś Deweloper nie będzie uprawniony do żądania podwyższenia ceny, -----

a ponadto: -----

- jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wzrośnie o ponad 2,00% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni, określonej w niniejszej umowie deweloperskiej, Cena Lokalu może być zwiększona maksymalnie o kwotę stanowiącą iloczyn ilości metrów kwadratowych o jakie zwiększyła się powierzchnia Lokalu oraz ceny metra kwadratowego Lokalu, tj. kwotę w wysokości

.... brutto (w tym należny podatek od towarów i usług VAT), zaś w takim przypadku Strony dokonają stosownych rozliczeń; w powyższym przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie

później niż w terminie do dnia **trzydziestego września roku dwa tysiące dwudziestego (30.09.2020)**, -----

- jeżeli powierzchnia Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej ulegnie zmniejszeniu o ponad 2,00% (dwa procent) w stosunku do projektowanej powierzchni Lokalu, określonej w niniejszej umowie deweloperskiej, Cena Lokalu nie ulegnie zmianie, zaś Nabywca nie będzie uprawniony do żądania obniżenia ceny; w powyższym przypadku Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny, lecz nie później niż w terminie do dnia **..... roku dwa tysiące dwudziestego (.....2020)**, -----

Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z powyższych przyczyn stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 6, 8 i 10 tego aktu. -----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że powierzchnia Lokalu ustalona w inwentaryzacji powykonawczej zostanie wskazana Nabywcy najpóźniej wraz z zawiadomieniem o odbiorze technicznym. Deweloper każdorazowo poinformuje Nabywcę o zmianie Ceny w zawiadomieniu przesłanym za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), na adres wskazany przez Nabywcę. -----

7. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku VAT (ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r., poz. 1221 ze zm.)). W przypadku, gdy w wyniku zmiany stawki podatku VAT Cena ulegnie zmianie w ten sposób, że Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty, to w takiej sytuacji Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny,

Do odstąpienia od umowy deweloperskiej z przyczyny, o której mowa powyżej, stosuje się odpowiednio postanowienia §6 ust. 6, 8 i 10 tego aktu. -----

§4.1. Cena obejmuje wykonanie Lokalu według standardu wykończenia zgodnie z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi określonymi w prospekcie informacyjnym dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

2. Nabywca ma prawo do odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich w nabywanym Lokalu poprzez złożenie, w terminie do dnia wniosku o ich dokonanie oraz podpisanie z Deweloperem, w terminie do dnia, Protokołu uzgodnień zmian lokatorskich („**Protokół uzgodnień zmian lokatorskich**”). Wprowadzenie zmian lokatorskich jest możliwe wyłącznie w zakresie oferowanym przez Dewelopera i w przypadku, gdy zmiany lokatorskie nie będą wymagać uzyskania zmian decyzji o pozwoleniu na budowę opisanej w §1 ust. 4 pkt 1) tego aktu, a ich uwzględnienie będzie możliwe ze względu na stopień zaawansowania robót budowlanych oraz ze względów technicznych.-----

3. Protokół uzgodnień zmian lokatorskich obejmował będzie specyfikację zamówionych przez Nabywcę zmian lokatorskich oraz koszty ich wykonania (projektowe, wykonawcze, wyburzeniowe oraz opłatę ryczałtową za zlecenie). Zmiany lokatorskie zostaną wprowadzane zgodnie ze sztuką budowlaną oraz z prawem budowlanym. Deweloper zleci wykonanie zmian lokatorskich po podpisaniu przez Nabywcę Protokołu uzgodnień zmian lokatorskich.-----

4. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że ze względu na postępujący charakter procesu budowlanego, zamówienie zmian lokatorskich może wiązać się z koniecznością poniesienia przez Nabywcę kosztów likwidacji wykonanych uprzednio prac w Lokalu (np. wyburzenia istniejących ścian działowych, przeniesienia wykonanych instalacji itp.).-----

5. Koszty zamówionych i przyjętych do wykonania zmian lokatorskich określone zostaną na podstawie Protokołu uzgodnień zmian lokatorskich.-----

6. Należność za wykonanie zmian lokatorskich Nabywca zobowiązany jest uregulować najpóźniej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu uzgodnień zmian lokatorskich na rachunek wskazany przez Dewelopera w tym protokole. ---

7. Strony postanawiają, że w przypadku niepodpisania przez Nabywcę Protokołu uzgodnień zmian lokatorskich w terminie wskazanym w ust. 2 niniejszego paragrafu, Deweloper wykona Lokal według planu stanowiącego **Załącznik nr 1** do prospektu informacyjnego dotyczącego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz według standardu wykończenia określonego w prospekcie informacyjnym.-----

8. Strony postanawiają, że w przypadku rezygnacji przez Nabywcę z zamówionych zmian lokatorskich w Lokalu, po podpisaniu Protokołu uzgodnień zmian lokatorskich,

Nabywca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów wykonanych projektów oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu sprzed wykonania zmian lokatorskich. W takiej sytuacji termin odbioru Lokalu, wskazany w §5 pkt 1) tego aktu, ulegnie przedłużeniu o okres niezbędny do dostosowania Lokalu do planu stanowiącego **Załącznik nr 1** do prospektu informacyjnego dotyczącego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz standardu wykończenia określonego w prospekcie informacyjnym. -----

- §5. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca uzgadniają, że: -----
- 1) Deweloper powiadomi Nabywcę listem poleconym o gotowości do odbioru technicznego Lokalu w terminie dni od dnia doręczenia Deweloperowi ostatecznej decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie Budynku; Odbiór Lokalu (właściwy) nastąpi nie później niż w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia w przedmiocie określenia daty i godziny odbioru, po uprzednim zapłaceniu przez Nabywcę 100,00% (stu procent) Ceny,-----
 - 2) Deweloper zastrzega, że terminy, o których mowa w pkt 1) powyżej, mogą ulec przesunięciu w przypadku wykonania robót koniecznych, tj. takich, które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie awarii zaistniałej z przyczyn niezależnych od Dewelopera, wpisanych do dziennika budowy - o czas niezbędny dla ich realizacji potwierdzony przez nadzór budowy; w takim przypadku Deweloper udzieli Nabywcy stosownych wyjaśnień na piśmie,-----
 - 3) odbiór Lokalu nastąpi w obecności Nabywcy,-----
 - 4) ustala się następującą procedurę odbioru:-----
 - a) Deweloper zawiadomi Nabywcę za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail) o odbiorze wyznaczając Mu termin przeprowadzenia odbioru z wyprzedzeniem co najmniej 10 (dziesięciu) dni, -----
 - b) z przeprowadzonego odbioru sporządzony zostanie przez Strony protokół odbioru, do którego Nabywca może zgłosić ewentualne wady Lokalu, -----
 - c) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia sporządzenia i podpisania przez Strony protokołu odbioru, Deweloper złoży Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad zgłoszonych do protokołu odbioru lub oświadczenie o odmowie ich uznania oraz przyczynach odmowy; uznane wady Deweloper usunie w terminie 30 (trzydziestu) dni od podpisania protokołu odbioru; jeżeli mimo zachowania

należytej staranności Deweloper nie usunie uznanych wad w wyżej wymienionym terminie, zobowiązany będzie do wskazania innego terminu na ich usunięcie uzasadniając opóźnienie, -----

d) po uregulowaniu przez Nabywcę całej Ceny i kosztów zmian lokatorskich w przypadku ich zamówienia przez Nabywcę oraz po przeprowadzeniu odbioru, Deweloper wyda Nabywcy Lokal, to jest przekaze klucze do Lokalu, -----

5) Nabywca nie może do czasu podpisania protokołu odbioru Lokalu zlecać wykonawcom prac wykończeniowych wewnątrz lub na zewnątrz Lokalu ani wykonywać ich samodzielnie, -----

6) obowiązek utrzymywania Lokalu i partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej spoczywa na Nabywcy od dnia następującego po dniu podpisania protokołu wydania Lokalu, -----

7) Deweloper w dniu podpisania protokołu odbioru, na zasadach określonych powyżej, przekaze Nabywcy na piśmie zasady użytkowania Lokalu oraz innych obiektów i urządzeń na osiedlu, instrukcje obsługi urządzeń dostarczone przez ich producentów, a także zasady obsługi technicznej Lokalu oraz innych obiektów i urządzeń w ramach przysługującej Nabywcy rękojmi, zaś Nabywca zobowiązuje się do ścisłego stosowania zasad i zaleceń, ujętych w wyżej wymienionych dokumentach, -----

8) wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej, które powstaną podczas prowadzenia w Lokalu prac dodatkowych lub wykończeniowych przez Nabywcę, ewentualnie przez wykonawców działających na zlecenie lub zatrudnionych przez Nabywcę lub na jego zlecenie, oraz wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu i z Lokalu Nabywcy, zostaną w pełni przez Nabywcę pokryte. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za wady Lokalu powstałe wskutek prowadzenia prac dodatkowych lub wykończeniowych przez Nabywcę lub na jego zlecenie. Nabywca zobowiązuje się prowadzić wszelkie prace w Lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności zgodnie z przepisami prawa budowlanego, -----

9) Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów utrzymania Lokalu i partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej od dnia następującego po dniu wydania Lokalu, poprzez wnoszenie w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego

miesiąca, na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera kwoty odpowiadającej kwocie utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na Lokal, (proporcjonalnie do nabywanego udziału w nieruchomości wspólnej związanego z Lokalem) oraz ewentualnie kosztów utrzymania Lokalu, jeżeli nie będą ponoszone bezpośrednio przez Nabywcę. O wysokości kosztów, o których mowa powyżej Nabywca zostanie poinformowany w dniu odbioru Lokalu; przy czym koszty ponoszone przez Nabywcę wyliczone zostaną w oparciu o stawki rynkowe. -----

§6.1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: -----

1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy, -----

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy (to znaczy zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej, w sytuacji gdy postanowienia wynikające z tych zmian podkreślono w treści umowy deweloperskiej wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny), -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy, p r o s p e k t u i n f o r m a c y j n e g o w r a z z z a ł ą c z n i k a m i , -----

4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej, -----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, -----

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu opisanego w §1 ust. 6 tego aktu, w terminie określonym w niniejszej umowie deweloperskiej. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, to jest do dnia

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziesto)-dniowy termin na przeniesienie odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w §7 ust. 2 niniejszej umowy.

4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub w wysokości określonych w §3 ust. 2 tego aktu, 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.

5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do zawarcia umowy sprzedaży Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

6. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę, oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

7. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 4 i 5 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić niezwłocznie zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

8. W przypadku odstąpienia przez jedną ze Stron od umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym, na podstawie uprawnień określonych w ust. 1 pkt 1) – 6) oraz

ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu, Bank wypłaci Nabywcy przypadające Jemu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, we właściwej formie, jeżeli oświadczenie zostało dostarczone Deweloperowi w terminie wskazanym w Ustawie. -----

9. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy, Strony umowy deweloperskiej przedstawią Bankowi zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Wypłata środków przez Bank z rachunku następuje w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu wniosku o wypłatę środków. -----

10. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym, przez jedną ze Stron lub jej rozwiązania przez Strony, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia skutecznego otrzymania oświadczenia o odstąpieniu oraz po przedłożeniu Deweloperowi przez Nabywcę pisemnej informacji o numerze rachunku bankowego, na który Deweloper ma dokonać przelewu, przy czym w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) – 6) niniejszego paragrafu, niniejsza umowa deweloperska jest uważana za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy, a więc w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego powierniczego rachunku mieszkaniowego bez pomniejszania o ewentualne należne Deweloperowi od Nabywcy kary umowne lub odsetki. -----

11. Nabywca na potrzeby ewentualnych rozliczeń z Deweloperem wskazuje następujący rachunek bankowy i zobowiązuje się do informowania Dewelopera w formie pisemnej o ewentualnej zmianie rachunku bankowego, niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od dnia tej zmiany.-----

§7.1. W przypadku zwłoki Nabywcy ze spłatą poszczególnych części Ceny, o których mowa w §3 ust. 2 tego aktu, Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności części Ceny, wskazanego w §3 ust. 2 tego aktu, do dnia jej uregulowania,

przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 3,0 % (trzech procent) Ceny, określonej w §3 ust. 1 tego aktu. W przypadku zwłoki Nabywcy ze spłatą poszczególnych części Ceny, o których mowa w §3 ust. 2 tego aktu, Deweloper zaliczy kolejne otrzymane wpłaty w pierwszej kolejności na poczet należnych odsetek, a następnie na poczet zaległych kwot.-----

2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę w sytuacji określonej §6 ust. 1 pkt 6) tego aktu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 3,0 % (trzech procent) Ceny, określonej w §3 ust. 1 tego aktu. -----

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej §6 ust. 5 tego aktu, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 3,0 % (trzech procent) Ceny, określonej w §3 ust. 1 tego aktu. -----

4. Strony postanawiają, że łączna wysokość wszystkich kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy (tj. należnych Nabywcy, a płatnych przez Dewelopera) ze wszystkich tytułów wynikających z niniejszej umowy, nie może przekroczyć łącznie 4,5% (cztery całe i pięć dziesiątych procenta) Ceny, określonej w §3 ust. 1 tego aktu; przy czym jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonych kar umownych, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

5. Strony postanawiają, że łączna wysokość wszystkich kar umownych lub odsetek zastrzeżonych na rzecz Dewelopera (tj. należnych Deweloperowi, a płatnych przez Nabywcę) ze wszystkich tytułów wynikających z niniejszej umowy, nie może przekroczyć łącznie 4% (czterech procent) Ceny, określonej w §3 ust. 1 tego aktu, przy czym jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

§8. Deweloper jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady Lokalu, które ujawnią się w okresie obowiązywania rękojmi, za wyjątkiem wad będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji Lokalu. -----

Ponadto Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że na niektóre urządzenia, które będą zainstalowane w Lokalu, producenci tych urządzeń udzielą gwarancji na warunkach określonych przez tych producentów. Deweloper przekaze Nabywcy pozostające w jego posiadaniu dokumenty potwierdzające udzielenie gwarancji przez producentów tych urządzeń. Szczegółowy wykaz urządzeń, na które została udzielona gwarancja oraz

dokumenty potwierdzające udzielenie wyżej wymienionej gwarancji zostaną przekazane Nabywcy w dniu wydania Lokalu. -----

§9.1. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami umowy deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym. ---

2. Deweloper nie później niż na 14 (czternaście) dni roboczych przed terminem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży poinformuje Nabywcę pisemnie o proponowanym terminie i miejscu jej podpisania, w sposób określony w §14 ust. 2 tego aktu. -----

3. Deweloper zobowiązuje się na wniosek Nabywcy przygotować będące w jego posiadaniu dokumenty dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego, niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu na zakup przedmiotu niniejszej umowy. -----

§10.1. Strony zgodnie postanawiają, że dla potrzeb finansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper ma prawo zaciągania kredytów bankowych i pożyczek oraz ustanawiania różnego rodzaju zabezpieczeń na nieruchomości, na której prowadzone jest Przedsięwzięcie deweloperskie, przy czym w chwili ustanawiania odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży Lokal będzie wolny od jakichkolwiek obciążeń. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że jeżeli w dniu podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, w wykonaniu umowy deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, nieruchomość - na której posadowiony będzie Budynek - obciążona będzie hipotekami, Deweloper przy zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, w wykonaniu umowy deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, przedstawi oświadczenia banku bądź banków, na rzecz których ustanowione będą hipoteki, o których mowa powyżej, w których banki te wyrażą zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności po wpłacie przez Nabywcę całej ceny za przedmiotowy Lokal. -----

3. Pełnomocnik Dewelopera ponadto oświadcza, że w dniu roku została wystawiona promesa przez Bank, okazana w kopii przy niniejszym akcie, z której wynika, że po wpłaceniu na rachunek o numerze przez Nabywcę wszystkich należności wynikających z Oświadczenia w sprawie rezerwacji nr z dnia 2018 roku (na podstawie, którego zawierana jest niniejsza umowa deweloperska), dotyczących wybudowania i sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego

Nabywcy, Bank wskazany powyżej wyrazi zgodę na bezciężzarowe odłączenie przedmiotowego lokalu mieszkalnego z księgi wieczystej, opisanej w §1 ust. 1 niniejszego aktu. -----

§11.1. Strony postanawiają, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zostanie ustalony sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. -----

2. Zarząd nieruchomością wspólną, do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową stosownej uchwały sprawować będzie Deweloper lub wskazany przez Dewelopera uprawniony podmiot, przy czym zarząd sprawowany będzie odpłatnie, za ceny nieodbiegające od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji. Sposób zarządu nieruchomością wspólną może być przez właścicieli lokali zmieniony. W takim przypadku zarząd sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, o ile uchwała zmieniająca sposób sprawowania zarządu nie postanowi odmiennie. -----

§12. Nabywca wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, stosownie do treści art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z budynków, lub innych dokumentów potwierdzających łączną powierzchnię wszystkich lokali, które mają zostać wybudowane przez Dewelopera na nieruchomości, opisanej w §1 ust. 1 tego aktu, w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i zobowiązuje się, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży ustanowi pełnomocnikami Dewelopera lub osobę wskazaną przez Dewelopera oraz Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i upoważni każdy z tych podmiotów do samodzielnego działania – do dokonania zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z przedmiotowym lokalem mieszkalnym, zgodnie z wypisami z kartoteki lokali uwzględniającymi powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków lub innymi dokumentami potwierdzającymi łączną powierzchnię wszystkich lokali, które mają zostać wybudowane w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w sytuacji wystąpienia ewentualnych zmian powierzchni użytkowej lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków lub w sytuacji wydania

błędny dokument odnoszący się do powierzchni użytkowej lokalu lub lokali, które to zmiany wywrą bezpośredni wpływ na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej związanego z przedmiotowym lokalem i ujawnienia tych zmian w księdze wieczystej; przy czym pełnomocnik upoważniony będzie do działania jako druga strona czynności oraz reprezentowania pozostałych stron czynności, jak również będzie upoważniony do ustanawiania dalszych pełnomocników spośród pracowników Dewelopera.-----

§13. Nabywca wyraża zgodę na przechowywanie oraz przetwarzanie swoich danych osobowych, które w związku z zawarciem umowy deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, udostępnił lub udostępni Deweloperowi, w bazach danych należących do Dewelopera oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do realizacji postanowień niniejszej umowy oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Nabywca ponadto oświadcza, że wyraża zgodę na przekazywanie swoich danych osobowych i ich przetwarzanie przez Bank prowadzący rachunek powierniczy (.....) w zakresie niezbędnym do wykonania przez ten bank czynności wynikających z zawartej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że posiada prawo wglądu do swoich danych osobowych przekazanych Deweloperowi a także prawo do ich zmiany. Zgoda niniejsza obejmuje również przekazywanie danych osobowych Nabywcy - w celu wykonywania postanowień umowy deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, podwykonawcom, doradcom finansowym i innym podmiotom, których współpraca jest niezbędna do wykonywania umowy deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym.-----

§14.1. Wszelka korespondencja między Stronami, wynikająca z postanowień niniejszej umowy, powinna być dokonywana na piśmie na adresy wskazane w niniejszym akcie. Strony zobowiązują się do zawiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu wskazanego w tym akcie w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia, w którym nastąpiła zmiana. W przypadku braku takiego zawiadomienia korespondencja będzie dokonywana na adresy w tym akcie wskazane.-----

2. Wszelka korespondencja między Stronami wynikająca z postanowień niniejszych umów może być doręczana osobiście, listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy podane niżej:-----

Dla Dewelopera:, e-mail:, -----

Dla Nabywcy:, e-mail:, -----

§15.1. Strony zgodnie postanawiają, że koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, w tym koszty notarialne, podatek od towarów i usług od czynności notarialnych, koszty sądowe oraz koszty wpisów w księdze wieczystej poniesie w całości Nabywca. -----

2. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszych umowach stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego. -----

3. Ewentualne zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmiany adresu do korespondencji, która to zmiana wymaga zawiadomienia zainteresowanej Strony w sposób określony w §14 ust. 2 tego aktu. --

§16. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem niniejszej umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy ich zawarciu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę, stosownie do art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 555). -----

§17. Stawających poinformowano o treści art. art. 64, 385³, 395, 481, 483 i 484 Kodeksu cywilnego oraz art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego, a ponadto o treści przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. -----

Ponadto strony poinformowano 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.

§18. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy deweloperskiej Strony zobowiązują, aby dokonujący niniejszej czynności notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. 2016 r., poz. 1796 ze zm.), dokonał czynności polegającej na złożeniu za

pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie – wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr KO1K/00071656/5 roszczeń na rzecz (imiona rodziców: i, PESEL), wynikających z zawarcia umowy deweloperskiej, dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym,-----

oraz przesłał do właściwego sądu dokument stanowiący podstawą wpisu - wypis niniejszego aktu notarialnego.-----

§19. Koszty sporządzenia aktu wynoszą:-----

1) opłata sądowa od wniosku wieczystoksięgowego złożonego na podstawie tego aktu notarialnego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, wpisana pod odrębnym numerem Repertorium A, który to numer zastępuje jej ewidencję na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r., poz. 623) w kwocie ----- **150,00 zł**

2) wynagrodzenie notariusza na podstawie §2, §3, §5 i §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 237 ze zm.) w kwocie -----

3) podatek od towarów i usług (23%) należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1221 ze zm.) w kwocie

Oplaty należne od Nabywcy **zostają uiszczone gotówką**, zaś opłaty należne od Dewelopera zostają uiszczone przelewem; opłaty ad 2) i ad 3) zostały zarejestrowane w ewidencji pod numerem Repertorium oryginału aktu. -----

Oplaty powyższe nie uwzględniają kosztów wypisów niniejszego aktu notarialnego, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną wskazane na każdym z wypisów oraz wynagrodzenia notariusza w kwocie – 200,00 zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (23%) – w kwocie – 46,00 zł na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r., poz. 237 ze zm.) za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym, wpisanego pod odrębnym numerem Repertorium A. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany

