

AKT NOTARIALNY

Dnia roku dwa tysiące dwudziestego piątego (.....2025) przede mną **Markiem Mośkiewiczem, notariuszem w Nowym Dworze Mazowieckim**, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Nowym Dworze Mazowieckim, przy ulicy Paderewskiego numer 14b, w tej kancelarii notarialnej, stawili się:-----

1. -----

- reprezentujący przy niniejszym akcie spółkę pod firmą **Stylowy Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Markach** (adres spółki: Marki 05-270, Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego numer 119, REGON: 526698016, NIP: 1251756948), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001064329, zwaną w dalszej treści aktu również „**Deweloperem**” - jako Prezes Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu 2025 roku na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 roku, Nr 168, poz. 1186, ze zm.), jednocześnie zapewniając, że reprezentowana spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie układowe, upadłościowe lub naprawcze ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, a także, że nie został odwołany z pełnionej funkcji i jego uprawnienie do reprezentacji powyższej spółki nie wygasło i nie zostało zmienione do chwili obecnej,-----

2., syn,, zamieszkały w, legitymujący się dowodem osobistym z terminem ważności do dnia roku, posiadający numer ewidencyjny PESEL:, -----

3., córka, zamieszkała w, legitymująca się dowodem osobistym z terminem ważności do dnia roku, posiadająca numer ewidencyjny PESEL:, -----

w dalszej części niniejszego aktu zwani również „Nabywcą” bądź „Nabywcami”.-----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których serie i numery powołane zostały przy Ich nazwiskach, a ponadto

Stawający wymienieni pod numerem 2 i 3 oświadczają, że nie prowadzą działalności gospodarczej i nie są zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług.-----

Nabywcy oświadczają, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.). -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1.1. Deweloper oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin, powiecie nowodworskim, województwie mazowieckim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: **100/6 (sto przez sześć), 100/8 (sto przez osiem), 100/9 (sto przez dziewięć), 100/11 (sto przez jedenaście), 100/12 (sto przez dwanaście), 100/13 (sto przez trzynaście), 100/14 (sto przez czternaście), 100/15 (sto przez piętnaście), 100/16 (sto przez szesnaście), 100/17 (sto przez siedemnaście), 100/18 (sto przez osiemnaście)** oraz **100/19 (sto przez dziewiętnaście)**, o łącznym obszarze **15.495,00 m²** (piętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr WA1N/00013074/8** („WA”, jeden, „N” łamane przez zero, zero, zero, trzynaście tysięcy siedemdziesiąt cztery przez osiem), zwanej w dalszej części tego aktu notarialnego również „Nieruchomością”.-----

Ponadto oświadczają, że:-----

- w dziale I-Sp księgi wieczystej **KW Nr WA1N/00013074/8** nie ma żadnych wpisów,-----

- w dziale II księgi wieczystej **KW Nr WA1N/00013074/8** własność wpisana jest na rzecz Dewelopera - na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A Nr 2605/2024 sporządzonym w dniu 07 czerwca 2024 roku przez czyniącego notariusza,-----

- w działach III i IV księgi wieczystej **KW Nr WA1N/00013074/8** nie ma żadnych wpisów,-----

- w Sądzie Rejonowym w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych do powołanej księgi wieczystej **KW Nr WA1N/00013074/8** nie zostały zarejestrowane żadne wnioski o wpis. -----

Na potwierdzenie powyższych oświadczeń przy niniejszym akcie notarialnym **okazano** odpis zwykły księgi wieczystej **KW Nr WA1N/00013074/8** według stanu na dzień 2025 roku, godzina - dokument samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, pochodzący z Centrali Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości (sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/...../...../2025).-----

2. Deweloper oświadcza ponadto, że: -----

1) Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nią, nie toczy się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące Nieruchomości, które mogłyby ograniczać prawo rozporządzania Nieruchomością, -----

2) stan prawny Nieruchomości od chwili wygenerowania powołanego wyżej odpisu zwykłego księgi wieczystej do chwili obecnej nie uległ zmianie, w szczególności nie zostały w Sądzie zarejestrowane jakiekolwiek wnioski o wpis dotyczące przedmiotu niniejszej umowy, -----

3) teren, na którym znajduje się przedmiotowa działka gruntu jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Grochale, gm. Leoncin, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy nr XVIII/27/04 z dnia 16 czerwca 2004 roku; zgodnie z ustaleniami planu Nieruchomość położna jest w obszarze oznaczonym symbolami planistycznymi: 2MN i 13KS,-----

4) Nieruchomość położona jest na terenie, który nie jest objęty procesem rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777, ze zm.), wobec tego do chwili obecnej nie zostały podjęte uchwały: w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy o rewitalizacji), czy w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji (o której mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o rewitalizacji),-----

5) przedmiotowe działki gruntu nie są w ewidencji gruntów i budynków oznaczone jako las, nie są przeznaczone do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz nie są objęte uproszczonym planem

urządzenia lasu i w stosunku do tego gruntu nie została wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100, ze zm.), -----

6) na podstawie okazanej przy niniejszym akcie ostatecznej Decyzji nr 634/2024 zatwierdzającej projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu i udzielającej pozwolenia na budowę z dnia 12 listopada 2024 roku wydanej z upoważnienia Starosty Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim (znak: AB.6740.581.2024), Deweloper realizuje **Inwestycję Mieszkaniową Osiedle Mieszkaniowe „Krajobrazy Kampinosu”** polegające na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (roboczo oznaczonych numerami), dwulokalowych, wolnostojących z garażami i bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³, usytuowanych na działkach o nr ewidencyjnych 100/6, 100/9, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/17, 100/18 obręb 0026 Stare Grochale, w Gminie Leoncin, -----

7) Deweloper rozpoczął prace budowlane **Przedsięwzięcia deweloperskiego** w dniu 27 stycznia 2025 roku, a zamierza je zakończyć w terminie do dnia 31 grudnia 2026 roku, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, realizowanym w następujących etapach: -----

- I Etap – koszt etapu **12,5%** ogólnej kwoty kosztów, obejmuje zakup prawa do nieruchomości gruntowej wraz z kosztami – 80%; termin realizacji etapu - do 31 lipca 2024 roku,-----

- II Etap – koszt etapu **12%** ogólnej kwoty kosztów, obejmuje zakup prawa do nieruchomości gruntowej wraz z kosztami – 20% Opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego – 80% Zagospodarowanie placu budowy, Konstrukcja stanu „0” – wykop, płyta fundamentowa, ściany poziome -1, strop nad poziomem -1; termin realizacji etapu – **30 kwietnia 2026** roku,-----

- III Etap – koszt etapu **17%** Wykonanie stanu surowego otwartego; termin realizacji etapu – **30 czerwca 2026** ,-----

- IV Etap – koszt etapu **18%** ogólnej kwoty kosztów, Wykonanie ścian działowych – 100% Dach pokrycie – 80% Stolarka okienna i drzwiowa – 70% Wykonanie tynków – 80% Instalacje elektryczne – 80% Instalacje sanitarne – 80%; termin realizacji etapu – **31 sierpnia 2026**,-----

-V Etap – koszt etapu **18,5%** ogólnej kwoty kosztów, Stolarka okienna i drzwiowa – 100% Tynki do 100% Podłóża do posadzki – 100% Elewacja 50%

Instalacje elektryczne do 100% Instalacje sanitarne do 100% Przyłącza 50 %; termin realizacji etapu – 30 września 2026,-----

- VI Etap – koszt etapu 22% ogólnej kwoty kosztów, Elewacja – do 100% Przyłącza – do 100% Zagospodarowanie terenu – 100%; termin realizacji etapu – 31 grudnia 2026 ,-----

8) Działka o numerze ewidencyjnym 100/8 przeznaczona jest pod drogę dojazdową do tych budynków („Droga”),-----

9) w **Budynku**, który zostanie wybudowany w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajdować się będzie - między innymi – na parterze – *pierwszej kondygnacji nadziemnej* - **lokal mieszkalny roboczo oznaczony numerem** (.....) zwany w dalszej części tego aktu również jako „**Lokal**”, składający się z, o projektowanej powierzchni użytkowej m² (.....), do którego to Lokalu przylegać będzie **ogródek**. Z własnością tego Lokalu związany będzie udział we współwłasności wspólnych części Budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności działki gruntu, na której usytuowany będzie Budynek, wyliczony stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) przy czym udział ten, stosownie do przepisów powołanej wyżej ustawy o własności lokali, zostanie ustalony jako stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Ostateczna wartość udziału w nieruchomości wspólnej zostanie obliczona po odbiorze Budynku oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie („Nieruchomość Wspólna”); *plan Lokalu wraz z jego usytuowaniem na kondygnacji budynku oraz z określeniem powierzchni i układu pomieszczeń stanowi załącznik do niniejszego aktu notarialnego*,-----

10) zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper, określa załącznik do niniejszego aktu notarialnego, -----

11) Udziały w Drodze będą zbywane nabywcom lokali w budynkach usytuowanych działkach według schematu: jeden lokal – jeden udział („Udział w Drodze”), bądź zostanie ustanowiona służebność gruntowa przejścia i przejazdu dla konkretnego lokalu,-----

12) Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w tym uprawnieniem do korzystania z ogródka oraz Udział w Drodze stanowią „Przedmiot Umowy”,-----

13) Spółka jest deweloperem w rozumieniu art. 5 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w treści niniejszego aktu notarialnego również jako „Ustawa” oraz jest podatnikiem podatku od towarów i usług i z tytułu dokonania sprzedaży opodatkowana jest podatkiem od towarów i usług na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług niekorzystającym ze zwolnienia z tego podatku, przy czym stawka podatku od towarów i usług na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokali mieszkalnych 8% (osiem procent),-----

14) Deweloper nie ma żadnych zaległości podatkowych ani innych długów, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201), -----

15) w celu realizacji inwestycji budowlanej w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego na Nieruchomości, Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany wpisów w działach III i IV księgi wieczystej: **WA1N/00013074/8**, w szczególności poprzez ujawnianie roszczeń wynikających z umów: deweloperskich, przedwstępnych lub zobowiązujących, których przedmiotem będą lokale mieszkalne w Budynkach wybudowanych na Nieruchomości, ustanawianie służebności gruntowych, służebności przesyłu, użytkowań oraz hipotek, jak również określenia sposobu korzystania (*quoad usum*) z nieruchomości wspólnej, -----

16) Deweloper zobowiązuje się - w przypadku ujawnienia w dziale IV księgi wieczystej hipoteki/hipotek ustanowionych jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Deweloperowi z przeznaczeniem na finansowanie budowy - po uprzednim uzyskaniu zgody od każdorazowego wierzyciela hipotecznego, na rzecz którego w chwili zawarcia Umowy Sprzedaży wpisana/e będzie/będą hipoteka/hipoteki na Nieruchomości - do wyodrębnienia Lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz Nabywców bez jakichkolwiek obciążeń, w przypadku zapłaty przez Nabywców całej Ceny, -----

17) Deweloper, w celu gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez

Nabywców, na cele określone w niniejszej umowie, posiada w z siedzibą w („Bank”) otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze, za które ponosi koszty,-----

18) Wypłaty z wymienionego rachunku na rzecz Dewelopera będą dokonywane w terminach i szacunkowych kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, po spełnieniu następujących warunków:-----
-złożenia przez Dewelopera dyspozycji wypłaty, -----
-stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia, -----
-pozytywnego wyniku kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia, za który ma być dokonana wypłata,-----
na podstawie umowy deweloperskiej, udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, Nabywcy zobowiązują się do wpłaty środków pieniężnych z tytułu nabycia Lokalu w Przedsięwzięciu deweloperskim realizowanym przez Dewelopera, na zasadach określonych w złożonym w Banku prospekcie informacyjnym, w częściach i terminach określonych w Harmonogramie płatności (ustalonym w treści §3 tego aktu notarialnego),-----

przy czym Przedstawiciel Dewelopera: -----

- oświadcza, że jest to jedyny mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty na potrzeby Przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z wymogami Ustawy, -----
- wskazuje jako właściwy do dokonywania płatności dla Nabywców Lokalu, następujący numer konta: mieszkaniowego rachunku powierniczego („Rachunek Powierniczy”), -----

19) stosownie do treści par. Umowy Spółki Dewelopera w brzmieniu nadanym jej poprzez objętej protokołem dokumentowanym aktem notarialnym aktem notarialnym Repertorium A Nr sporządzonym w dniu roku przez, notariusza w Warszawie, na zbywanie lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach prowadzonej działalności Spółki (Dewelopera) oraz udziałów w tych lokalach, a także udziałów w nieruchomościach sprzedawanych jako związane ze zbyciem tych lokali lub udziałów w tych lokalach nie jest wymagana zgoda współników spółki,-----

20) Deweloper nie jest związany postanowieniami żadnych umów dotyczących Nieruchomości, objętej wymienioną księgą wieczystą, zawartych z osobami trzecimi, które mogłyby mieć wpływ na warunki i tryb niniejszej umowy.-----

Przy niniejszym akcie okazano:-----

1/ **wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej** - opatrzony klauzulą, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej – wydany w dniu 2025 roku z upoważnienia Starosty Nowodworskiego (znak: GNE.6621.2.....2025), z którego między innymi wynika, że działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi **100/6, 100/8, 100/9, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18** oraz **100/19** o obszarze **15.495,00 m²**, położone są w obrębie ewidencyjnym Stare Grochale, jednostce ewidencyjnej **141403_2** Leoncin, powiecie nowodworskim, województwie mazowieckim i stanowią oznaczone symbolem: „.....”, -----

2/ **wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** wydany w dniu 03 marca 2025 roku przez Wójta Gminy Leoncin, (znak ZP.6727.102.2025), z treści którego wynika, że działka o numerze ewidencyjnym:-----

- **100/6** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN i stanowisko archeologiczne,-----

- **100/8** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN i stanowisko archeologiczne,-----

- **100/9** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN i stanowisko archeologiczne,-----

- **100/11** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN,-----

- **100/12** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN,-----

- **100/13** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN,-----

- **100/14** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol

w planie 2MN,-----

- **100/15** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN i tereny przeznaczone pod miejsca postojowe samochodów osobowych, symbol w planie 13KS,-----

- **100/16** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN i tereny przeznaczone pod miejsca postojowe samochodów osobowych, symbol w planie 13KS,-----

- **100/17** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN,-----

- **100/18** położona w miejscowości Stare Grochale, gminie Leoncin położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol w planie 2MN,-----

3/ zaświadczenie wydane w dniu 03 marca 2025 roku przez Wójta Gminy Leoncin, znak: ZP.6727.101.2025 z którego treści wynika, że działki o numerach ewidencyjnych **100/6, 100/8, 100/9, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18** oraz **100/19** położone w miejscowości Stare Grochale, gmina Leoncin nie są położone na terenie zdegradowanym oraz na obszarze rewitalizacji oraz nie są położone w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji, a dla terenu na którym położone są przedmiotowe działki nie została podjęta uchwała o wyznaczeniu rewitalizacji, zgodnie z art. 8 wyżej wymienionej ustawy,-----

4/ zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim w dniu roku, znak: ŚR.6164.....2025, z treści którego wynika, że działki o numerach ewidencyjnych **100/6, 100/8, 100/9, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18** oraz **100/19** obręb Stare Grochale, gm. Leoncin nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, jak również dla przedmiotowych działek nie została wydana decyzja Starosty z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasu w trybie art. 19 ust. 3 ustawy o lasach (Dz.U. z 2023 r poz. 1356 ze zm.). -----

3. Nabywcy oświadczają, że: -----

- jest/są stanu wolnego pozostaje/pozostają w związku małżeńskim, w którym panuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej/rozdzielności majątkowej -----
- posiadają lub pozyskają we własnym zakresie wystarczające środki finansowe na pokrycie zobowiązań określonych Umową, -----
- dokonują nabycia w celu niezwiązanym bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową, a tym samym jest nabywcą w rozumieniu art. 5 pkt 5 Ustawy, -----
- Deweloper i Nabywcy zawarli umowę rezerwacyjną obejmującą przedmiotowy lokal w dniu, w którym wskazali wysokość opłaty rezerwacyjnej w kwocie, która nie przekracza 1 % Ceny, która to opłata podlega zaliczeniu na poczet Ceny i Deweloper zobowiązuje się wobec Nabywcy w/w kwotę przelać na poniższy Rachunek Powierniczy, w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
- wyrażają zgodę na nieprzenoszenie ich roszczeń, które zostaną na podstawie niniejszego aktu ujawnione w księdze wieczystej KW Nr WA1N/00013074/8, do nowo założonych ksiąg wieczystych dla działek, które będą odłączane z przedmiotowej księgi wieczystej, przy czym zgoda nie dotyczy działki zabudowanej Budynkiem.-----
- wyrażają zgodę na ewentualną zmianę numeracji Lokalu z numeru roboczego na numer docelowy,-----
- zostali poinformowani przez Dewelopera, że:-----
- a/ administratorem danych osobowych: -----
- w zakresie wykonywania niniejszej umowy jest Deweloper, -----
- w zakresie niezbędnym do wykonania czynności wynikających z umowy o prowadzenie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych jest Bank, -----
- b/ Deweloper oraz Bank będą przetwarzać dane osobowe Nabywców podane w niniejszej umowie, ponadto Deweloper także numer telefonu, jedynie w celu wykonania wymienionych umów,-----
- 3/ Wyrażają zgodę na przetwarzanie przez Bank powołanych danych osobowych w celu wykonania umowy rachunku powierniczego. -----
- Ponadto:-----
- a) otrzymali od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami nieodpłatnie na trwałym nośniku tj. w formie/papierowej w czasie wystarczającym na zapoznanie się z prospektem informacyjnym oraz otrzymali nowy prospekt – obejmujący zmiany w prospekcie/ otrzymali nowy załącznik i jego odbiór podpisaniem

niniejszego aktu potwierdzają. Nabywcy zgadzają się na włączenie tych zmian do Umowy, lub

od dnia otrzymania przez Nabywców prospektu informacyjnego wraz z załącznikami ich treść nie uległa zmianie; prospekt informacyjny w formie pisemnej wraz z załącznikami stanowi załącznik Nr 3 do niniejszego aktu notarialnego, do którego nie wnoszą zastrzeżeń,-----

b) jest im wiadome, że zgodnie z art. 23 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, prospekt informacyjny wraz z jego załącznikami stanowi integralną część Umowy,-----

c) Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Lokalu - w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym,-----

d) Deweloper poinformował Nabywców o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z następującymi dokumentami: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, kopią aktualnego odpisu Dewelopera z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, kopią ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, jak również spółki dominującej oraz projektem budowlanym.-----

§2. Deweloper oświadcza, że **zobowiązuje się do wybudowania** - na podstawie - opisanej w §1 ust. 2 pkt 6) niniejszego aktu notarialnego - decyzji o pozwoleniu na budowę - na Nieruchomości – **Budynku** w ramach prowadzonego **Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz do ustanowienia odrębnej własności** - opisanego w §1 ust. 2 pkt 9) niniejszego aktu notarialnego - **lokalu mieszkalnego roboczo oznaczonego numerem** o projektowanej powierzchni użytkowej m², do którego to Lokalu przylegać będzie **ogródek** wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej **i jednocześnie do przeniesienia** - po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego - **na rzecz Nabywców prawa własności tego Lokalu - wolnego od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich - wraz z prawami związanymi oraz Udziału w Drodze** w terminie do dnia roku, na podstawie zawartej przez Strony umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia, zwanej w treści niniejszego aktu notarialnego również jako „Umowa Przeniesienia”, które to przeniesienie prawa na Nabywców, poprzedzone jest odbiorem Lokalu i zapłatą świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa, przez Strony ustalonej w kwocie brutto zł (.....

tysięcy złotych) (tj. zł za 1,00 m² powierzchni), zwanego w treści tego aktu notarialnego również jako „Cena”, z czego kwota: -----

- zł (.....) stanowi cenę netto,-----

- zł (.....) stanowi podatek od towarów i usług, -----

a jako Nabywcy oświadczają, że nabycia Lokalu wraz z prawami związanymi oraz Udziału w Drodze dokonają w udziałach wynoszących po 1/2 części każde z nich/ na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej i zobowiązują się do zapłaty świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa w ustalonej i wymienionej wyżej kwocie, w sposób i w terminach, o których mowa w §3 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego. -----

§3.1. Deweloper potwierdza wpłatę na rachunek bankowy Spółki przez Nabywców kwoty brutto zł (..... złotych), która to kwota stanowi zadatek w rozumieniu treści art. 394 Kodeksu cywilnego („Zadatek”), który podlega zaliczeniu na poczet ceny. -----

Strony postanawiają, by: -----

- pozostała część Ceny brutto w kwocie zł (w tym należny podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 8% (osiem procent)) zostanie zapłacona przez Nabywców przelewem na Rachunek Powierniczy o numerze: (który to rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy) w terminach i w kwotach ustalonych w harmonogramie płatności, tj. odpowiednio: -----

- kwota zł w terminie do dnia roku, -----

- kwota zł w terminie do dnia roku, -----

- kwota zł w terminie do dnia roku, -----

- kwota zł w terminie do dnia roku, -----

- kwota zł w terminie do dnia roku, -----

- kwota zł w terminie do dnia roku, -----

przy czym:-----

- dzień spełnienia świadczenia stanowi dzień uznania wyżej powołanego Rachunku Powierniczego kwotą należną,-----

- wypłata przez Bank Deweloperowi zdeponowanych środków będzie następowała po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z zasadami szczegółowo określonymi w treści Umowy Rachunku.-----

- wszelkie płatności dokonywane przez Nabywcę na poczet Ceny przed zawarciem Umowy Przeniesienia, a zgodnie z niniejszym paragrafem, będą miały charakter zaliczki na poczet tej zapłaty, z wyjątkiem kwoty Zadatku, która ma skutek określony w art. 394 kodeksu cywilnego i wszystkie kwoty będą podlegać zaliczeniu odpowiednio na poczet Ceny w chwili zawarcia Umowy Przeniesienia. -----

Nabywcy zobowiązują się do dokonywania na wskazany Rachunek Powierniczy płatności poszczególnych części Ceny w częściach i w terminach wyżej i co do obowiązku zapłaty poszczególnych części ceny we wskazanych terminach poddają się egzekucji wprost z tego aktu stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4) KPC na rzecz Dewelopera. -----

Strony wyjaśniają, że:-----

1/ Powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona zostanie na podstawie pomiaru powykonawczego, sporządzonego przez osobę uprawnioną, zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 – w szczególności według następujących zasad:-----

a/ pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi w stanie całkowicie wykończonym, po obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład Lokalu, za wyjątkiem strychu, balkonu czy tarasu, -----

b/ pole powierzchni podaje się w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.-----

2/ W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu między powierzchnią Lokalu wskazaną w § 1-szym niniejszego aktu – wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego, wynoszącą ponad 2% (dwa procent) Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Prawo to Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z pomiaru powykonawczego, poprzez złożenie oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej. -----

3/ Brak oświadczenia o odstąpieniu od umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. -----

4/ W przypadku różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu, a powierzchnią wynikającą z dokumentacji projektowej, cena brutto ulegnie odpowiedniej zmianie o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio

zmniejszyła lub zwiększyła się powierzchnia, przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy Lokalu – wskazaną w § 2 niniejszego aktu.-----

5/ Jeśli w wyniku ostatecznych pomiarów powierzchnia użytkowa Lokalu będzie niższa niż określona w niniejszej umowie, Deweloper zwróci Nabywcy nadpłaconą kwotę w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty powiadomienia Nabywcy o powstaniu nadpłaty, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.-----

6/ Jeśli w wyniku ostatecznych pomiarów powierzchnia użytkowa Lokalu będzie wyższa niż określona w niniejszej umowie, Nabywca dokona dopłaty do ceny w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty powiadomienia o dopłacie, lecz nie później niż do dnia wydania przedmiotu umowy. -----

7/ Deweloper zobowiązuje się powiadomić Nabywcę o zmianie ceny brutto najpóźniej na dwa dni przed terminem wydania Przedmiotu Umowy, -----

8/ W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu między powierzchnią wskazaną w §1 niniejszego aktu wynikającą z dokumentacji projektowej a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego, spowodowanej jedynie działaniami zrealizowanymi na życzenie Nabywców – Nabywcy nie mają prawa odstąpienia od niniejszej umowy.-----

9/ Z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych różnica w powierzchni użytkowej Lokalu – między projektowaną powierzchnią Lokalu, a powierzchnią wynikającą z pomiaru powykonawczego – nie powinna być większa niż 2 (dwa) %.-----

10/ W przypadku zmiany stawki VAT Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy.-----

Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczeń z księgi wieczystej, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie ceny, spowodowanej zmianą obowiązującej stawki podatku od towarów i usług. -----

Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. Po tym terminie prawo do odstąpienia wygasa. -----

11/ Oświadczenie Nabywców o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

2. W związku z zawarciem niniejszej Umowy, Deweloper zobowiązuje się, na mocy przepisu art. 49 Ustawy do wyliczenia i odprowadzania od każdej Wpłaty Nabywcy na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy bezzwrotnej składki („Składka”) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”), jako zabezpieczenie wypłaty środków pieniężnych Nabywcy w przypadkach wskazanych w Ustawie.-----

3. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu. Środki Funduszu są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Środki Funduszu pochodzą między innymi ze składek należnych od Deweloperów odprowadzanych zgodnie z art. 49 Ustawy deweloperskiej. -----

4. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”) odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, wskazanego powyżej, zgodnie z poniższymi zasadami: -----

1) Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, w związku z realizacją umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. --- -----

2) Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z pkt 4) – 6) poniżej oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust.4. Ustawy, składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w §3. powyżej. -

3) Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. -----

4) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w §3 powyżej, 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.-----

5) Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego zadania inwestycyjnego. -----

6) Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać: -----

a) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo-----

b) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

5. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 0,45%. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej, 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. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. -----

6. Nabywca oświadcza, iż ma świadomość, że prawidłowe wykonanie przez Dewelopera obowiązku wskazanego w ust. 5 powyżej jest uzależnione od zgodności wpłat Nabywcy na poczet Ceny na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy (w tym zwłaszcza co do wysokości) z otrzymanym od Dewelopera zawiadomieniem o obowiązku dokonania danej wpłaty w związku z zakończeniem poszczególnych etapów realizacji prac budowlanych i w tym zakresie Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej Umowy.-

§4.1. Strony postanawiają, że: -----

1. Deweloper w terminie 14 (czternaście) dni od uzyskania ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynku, lub po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu zobowiązuje się zawiadomić nabywcę o terminie odbioru Przedmiotu Umowy. -----

2. Odbiór Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy ("Końcowy Odbiór Lokalu"), nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, lub po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony

właściwego organu - jednak nie później niż do dnia i po dokonaniu przez Nabywcę wszystkich wpłat z tytułu zdefiniowanej Ceny z uwzględnieniem ewentualnej dopłaty wynikającej z §3 ust. 1 - na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego Lokalu Mieszkalnego ("Protokół Odbioru Końcowego"). Odbiór jest dokonywany w obecności nabywcy.-----

3. Deweloper zawiadomi Nabywcę o odbiorze Lokalu zgodnie z Procedurą powiadomień opisaną w § 8 Umowy.-----

4. Do Protokołu Odbioru Końcowego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole Strony odnotowują odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach, pod rygorem uznania, że Deweloper uznał wady. -----

6. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego usunąć uznane wady Lokalu. -----

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

8. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, 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 posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru Końcowego. -----

11. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 12 nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w § 5 ust. 3 Umowy. -----

12. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru Końcowego, 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. 5 – 11.-----

14. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego („Opinia”). Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----

15. Bieg terminu, o którym mowa w § 6 ust. 2, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi Opinii. -----

16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w Opinii istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy. -----

17. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia Opinii obciążają w całości nabywcę. W przypadku zaś stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia Opinii obciążają w całości dewelopera. -----

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia Opinii między Deweloperem, a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 7 -11 stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 7 i 8, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

§5.1. Stosownie do treści art. 43 ust. 1 Ustawy Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: -----

a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio 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;-----

- c) jeżeli deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i 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 informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej; -----
 - 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 pkt „a” – „e”, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----
- 3.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt „f”, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. -----
- 4.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt „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 pkt „h”, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt „i”, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. -----
7. Stosownie do treści art. 43 ust. 7 Ustawy **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:**-----
- a/ niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. ---
- b/ niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
8. Strony postanawiają, że przez siłę wyższą należy rozumieć okoliczności zewnętrzne i niezależne od woli Stron, o charakterze przypadkowym lub naturalnym (żywiolowym), których powstania żadna ze Stron nie mogła przewidzieć i których powstaniu nie mogła zapobiec przy zachowaniu należytej staranności.-----
9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
10. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) 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 niniejszą umową – na rachunek wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy, a w przypadku braku numeru rachunku ujętego w treści oświadczenia, na rachunek z którego nabywca dokonywał wpłat.-----
11. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy: -----

- Nabywca zobowiązuje się w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia mu oświadczenia o odstąpieniu od umowy przekazać Deweloperowi, sporządzone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Deweloperowi na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.----- ,

- Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) dni, od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na rachunek wskazany przez Nabywcę w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy, a w przypadku braku numeru rachunku ujętego w treści oświadczenia, na rachunek, z którego nabywca dokonywał wpłat.-----

12. Pełnomocnik Dewelopera działający w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w przypadku rozwiązania Umowy przez Strony lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, zgodnie z treścią § .. i § ... Umowy Rachunku, zwrot wpłaconych przez Nabywcę poszczególnych części Ceny powinien nastąpić: -----

- w przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron zgodnie z art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy - najpóźniej w terminie 2 (dwóch) dni roboczych licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, po przedstawieniu następujących dokumentów: -----

- oświadczenia strony Umowy o odstąpieniu od niniejszej Umowy, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----

- dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od umowy,-----

dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku z zastrzeżeniem, że Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy lub rozwiązania Umowy w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych powyżej, a powyższe postanowienia mają odpowiednie zastosowanie w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z przyczyn innych, aniżeli określone w art. 43 Ustawy, a wymienionych

w Umowie, -----

13. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej strony przedstawią w Banku zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powyższych oświadczeń. -----

14. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy po wydaniu Lokalu, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Lokal powinien zostać zwrócony Deweloperowi w stanie w jakim Nabywcy został wydany. -----

15. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w niniejszym ustępie Nabywca będzie uprawniony do żądania kary umownej, o której mowa w § .. ust. 1 niniejszej Umowy. -----

16. Strony oświadczają, że -----

1/ w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia opisanego w art. 43 ust 1 Ustawy, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy; -----

2/ w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

§6.1. Strony dopuszczają możliwość indywidualnej zmiany standardu wykończenia Lokalu, zakresu wykonanych robót, korekty w usytuowaniu ścian działowych niebędących elementami konstrukcyjnymi oraz robót elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych, wentylacyjnych oraz centralnego ogrzewania – pod warunkiem nie naruszenia ścian konstrukcyjnych i zgodnie z warunkami technicznymi w ramach określonej powierzchni budynku. -----

2. Wszelkie zmiany mogą nastąpić jedynie gdy zostaną zatwierdzone przez Dewelopera i Nabywcę. -----

3. Ewentualne należności w zamiennych rozwiązaniach uzgodnione zostaną w kalkulacji powykonawczej za dodatkową opłatą.-----

§7.1. Wszelkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy Nabywca może, za zgodą Dewelopera wyrażoną w formie pisemnej, przelać w całości lub w części na rzecz osoby trzeciej. Zgoda zostanie wyrażona pod warunkiem dostarczenia Deweloperowi przez Nabywcę oświadczenia, o którym mowa w pkt 4 poniżej.-----

2. Umowa cesji praw i obowiązków powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego i zawierać żądanie złożenia wniosku przez notariusza o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego na podstawie niniejszego aktu, lub jego zmianę poprzez ujawnienie, w miejsce cedenta, cesjonariusza. -----

3. O dokonany przeniesieniu praw i obowiązków Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Dewelopera na piśmie, jednak nie później niż w terminie 3 (trzy) dni roboczych od dnia zawarcia umowy cesji.-----

4. Po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy cesji, płatności dokonane przez cedenta będą zaliczane na poczet płatności cesjonariusza, na co cedent i cesjonariusz wyrażą zgodę w oświadczeniu skierowanym do Dewelopera i upoważnią Dewelopera do dokonania takiego zaliczenia. -----

5. W przypadku gdy Nabywca dokonał uprzednio cesji wierzytelności wynikających z niniejszej umowy w zakresie zwrotu środków wpłaconych przez Nabywcę na rzecz banku finansującego nabycie przedmiotu umowy, dla skuteczności przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią konieczne jest przedstawienie Deweloperowi przez nabywcę pisemnej zgody banku. -----

§8. Stawający wyjaśnili, że:-----

1/ będą współdziałać w celu zawarcia Umowy Sprzedaży,-----

2/ Dopuszczają możliwość doręczania pism, oświadczeń i innych dokumentów wynikających z niniejszej umowy drogą listowną – na adresy podane w komparycji aktu, lub drogą elektroniczną (o ile obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej) na następujące adresy poczty e-mail: -----

a/ Dewelopera:,-----

b/ Nabywcy:,-----

3/ Jeżeli strona po przesłaniu wiadomości drogą elektroniczną nie uzyska od adresata potwierdzenia doręczenia w terminie 3 (trzy) dni od dnia wysłania wiadomości, doręczenie uważa się za nieskuteczne. -----

4/ Przez „potwierdzenie doręczenia” wiadomości przesłanej drogą elektroniczną należy rozumieć wiadomość zwrotną, w której adresat wiadomości poinformuje, że ją otrzymał. -----

5/ Doręczenie drogą elektroniczną uważa się za skuteczne z chwilą otrzymania ----- „potwierdzenia doręczenia”. -----

§9. Koszty sporządzenia niniejszej umowy deweloperskiej ponoszą Strony po połowie. -

§10. Notariusz poinformował Strony o treści:-----

- art. 64 i art. 563 §1 Kodeksu cywilnego oraz art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego, -----

- przepisach ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (w tym w szczególności o tym, że oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej ujawnionych na rzecz Nabywców roszczeń wynikających z zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie ujawnionych w księdze wieczystej), -----

- art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790, ze zm.), -----

- art. 394 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym w razie braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. -----

§11.1. Wobec zawarcia umowy dokumentowanej niniejszym aktem Strony tej umowy żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 §8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1796, ze zm.) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: -----

- **wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr WA1N/00013074/8 roszczenia na rzecz o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego roboczo oznaczonego numerem do którego przylegać będzie ogródek i przeniesienie na rzecz**

Nabywców prawa własności tego lokalu mieszkalnego w terminie do dnia roku.-----

2. Notariusz poinformował o treści 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.-----

§12. Pobrano: -----

1) *opłatę sądową*, płatną po połowie: przez Dewelopera w formie bezgotówkowej, na rachunek bankowy kancelarii notarialnej oraz przez Nabywców w formie wpłaty gotówkowej, bezpośrednio w kancelarii notarialnej, która zostanie wpisana do Repertorium A pod numerem złożonego wniosku o wpis w księdze wieczystej w związku z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U. poz. 1645, ze zm.) i art. 7 §2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1796, ze zm.) -----

- *za wpis roszczenia w dziale III księgi wieczystej* na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 623, ze zm.) -----

złotych: **150,00**-----

2) *wynagrodzenie notariusza* na podstawie §5 w związku z §3 w związku z §6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 r. poz. 237, ze zm.) -----

złotych:-----

3) *podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza według stawki 23%* na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 r. poz. 710, ze zm.)-----

złotych:-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 223, ze zm.).-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oraz kosztu czynności notarialnej (wynagrodzenia notariusza wraz z należnym podatkiem od

towarów i usług – **246,00** zł) polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.