

Repertorium A nr

/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ roku dwa tysiące dwudziestego piątego (____.2025 r.), przed _____ notariuszem w Warszawie, w jej Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Siennej 72/5, stawili się:-----

1. Izabela Kinga Ufnal, używająca imienia Izabela, córka Tomasza i Elżbiety, posiadająca PESEL 79111002629, według oświadczenia: zamieszkała: 03-289 Warszawa, ulica Spichrzowa numer 25 lokal B, legitymująca się dowodem osobistym DAZ 522807, ważnym do dnia 19 listopada 2029 roku -----

działająca jako komplementariusz, uprawniona do samodzielnej reprezentacji, za spółkę pod firmą **NOWY DOM UFNAL spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-289 Warszawa, ulica Spichrzowa numer 25/B), REGON: 142392027, NIP: 5242707846, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000935963, na podstawie okazanej przy tym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia _____ 2025 roku. -----

Spółka pod firmą **NOWY DOM UFNAL spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** zwana będzie w dalszej części tego aktu „**Deweloperem**”, zaś **Izabela Ufnal** zwana będzie w dalszej części tego aktu również „**Przedstawicielem Dewelopera**”, -----

2.

3.

zwani/a/y w dalszej części również „**Nabywcą**”. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych przy tym akcie dokumentów tożsamości, których serie i numery zostały wskazane przy ich nazwiskach.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1

Definicje oraz podstawowe postanowienia umowne

Strony oświadczają, że nadają poniższym pojęciom następujące znaczenie:-----

1. **Umowa** – niniejsza umowa, -----
2. **Deweloper** - **NOWY DOM UFNAL spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (adres: 03-289 Warszawa, ulica Spichrzowa numer 25/B), REGON: 142392027, NIP: 5242707846, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000935963, adres mailowy do doręczeń (elektroniczna skrzynka pocztowa): michal@ufnal.eu, izabela@ufnal.eu, numer telefonu 602-367-062, adres strony internetowej: www.nowydom.waw.pl,-----

3. **Nabywca** – *opisani/a/y* w komparycji Umowy _____ adres mailowy Nabywcy (elektroniczna skrzynka pocztowa): _____, nr telefonu: _____, adres do korespondencji _____, numer rachunku bankowego: _____,-----
4. **Strony** – Deweloper i Nabywca, -----
5. **Ustawa** – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1114, poz. 1688 i poz. 1843.),-----
6. **Nieruchomość** – opisana w Umowie nieruchomość stanowiąca działki gruntu o numerach ewidencyjnych: **11/3 (jedenaście łamane przez trzy)** o obszarze 0,0531 ha, **11/14 (jedenaście łamane przez czternaście)** o obszarze 0,0877 ha **oraz 119 (sto dziewiętnaście)** o obszarze 0,1477 ha, **o łącznym obszarze 0,2885 ha**, położona w województwie mazowieckim, m. st. Warszawa, w Warszawie, dzielnicy Białołęka, przy ulicy Elfów (numery: 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 i 36), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer **WA3M/00510570/2**,-----
7. **Przedsięwzięcie deweloperskie** – proces, w wyniku realizacji którego na Nieruchomości, na podstawie ostatecznej decyzji numer 179/BIA/PB/2024 z dnia 06 czerwca 2024 roku, znak: UD-II-WAB.6740.550.2022.ARU, wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa

dla Dzielnicy Białołęka, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, zrealizowana zostanie ośmiu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych, w zabudowie bliźniaczej oraz przeniesione zostanie na rzecz Nabywcy prawo odrębnej własności Lokalu mieszkalnego wynikające z umowy deweloperskiej, obejmujący, w szczególności:-----

- budowę w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), -----

- czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy w rozumieniu art. 3 pkt ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz oddania budynku do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której mają być realizowane budowa w rozumieniu art. 3 pkt 6 tej ustawy, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami, oraz -----

- czynności faktyczne i prawne niezbędne do zawierania umów z nabywcami, -----

8. Budynek – projektowany budynek mieszkalny, jednorodzinny, dwulokalowy, w zabudowie bliźniaczej, oznaczony wstępnie numerem „1/2/3/4/5/6/7/8”, o konstrukcji *tradycyjnej (beton komórkowy)*, w którym znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne; uzbrojony w następujące media – *energię elektryczną, wodę, kanalizację*, posiadający bezpośredni dostęp do drogi publicznej, którego budowa zostanie zrealizowana na Nieruchomości, na podstawie ostatecznej decyzji numer 179/BIA/PB/2024 z dnia 06 czerwca 2024 roku, znak: UD-II-WAB.6740.550.2022.ARU zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy przez Naczelnika Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka, która to decyzja nie była zaskarżona i nie wstrzymano jej wykonania; położenie Budynku na Nieruchomości zostało oznaczone na Załączniku nr 1, stanowiącym część Umowy, zaś standard prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku i terenie wokół niego, stanowiącym Nieruchomość Wspólną został opisany w § 4 niniejszego aktu, -----

-

9. Lokal mieszkalny – projektowany samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu

ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). oznaczony roboczym numerem **1 (jeden)/2 (dwa)**, usytuowany w Budynku, **na parterze i poddaszu** (dwukondygnacyjny), o projektowanej powierzchni użytkowej _____ m² (_____ całych i _____ setnych metra kwadratowego), liczonej według normy **PN-ISO 9836:2015-12**, składający się z: _____, układ pomieszczeń Lokalu mieszkalnego wraz z określeniem ich powierzchni został oznaczony na Załączniku nr 2, usytuowanie Lokalu mieszkalnego w Budynku zostało oznaczone na Załączniku nr 1, które to Załączniki stanowią część Umowy, zaś zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu mieszkalnym został opisany w § 5 niniejszego aktu, -----

10. Nieruchomość wspólna – Nieruchomość oraz części posadowionego na niej Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,-----

11. Część Nieruchomości wspólnej oddana do wyłącznego korzystania – część Nieruchomości wspólnej stanowiąca **część działki gruntu o numerze ewidencyjnym 11/3/ 11/14/ 119**, o projektowanej powierzchni około _____ oznaczona na Załączniku nr 4 oraz jedno miejsce postojowe oznaczone wstępnie numerem **11** _____, zaznaczone na Załączniku nr 3, -----
-

12. Cena nabycia Lokalu mieszkalnego – iloczyn kwoty **brutto** _____ (zawierającej 8% podatek od towarów i usług) za 1 m² (jeden metr kwadratowy) i powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, to jest kwota _____ **brutto**; Cena za Lokal mieszkalny zawiera wartość przypadającego na Lokal mieszkalny udziału w Nieruchomości wspólnej oraz wartość Części Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania, -----

13. Rachunek Wyodrębnionych Wpływów – należący do Dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1646 z późn. zm.) służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywcę na cele określone w Umowie, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego; otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony jest przez Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej numer („**Bank**”), numer _____.
Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem

realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego; Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie; Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego; Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, W związku z realizacją przez Dewelopera Umowy, bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny Lokalu mieszkalnego.----

14. Termin rozpoczęcia robót budowlanych Przedsięwzięcia deweloperskiego – 25 (dwudziestego piątego) czerwca 2024 roku, -----

-

15. Termin zakończenia robót budowlanych Przedsięwzięcia deweloperskiego – 31 (trzydziestego pierwszego) lipca 2026 (dwa tysiące dwudziestego szóstego) roku, w którym to najpóźniej dniu kierownik budowy dokona wpisu do dziennika budowy potwierdzającego zakończenie robót budowlanych,-----

-

16. Harmonogram płatności – harmonogram określający terminy wpłat świadczeń pieniężnych przez Nabywcę na rzecz Dewelopera za Lokal mieszkalny; Harmonogram płatności został przedstawiony w § 7 niniejszego aktu,-----

17. Umowa Sprzedaży Lokalu mieszkalnego – umowa, na mocy której Strony ustanowią odrębną własność Lokalu mieszkalnego, Deweloper sprzedaje, a Nabywca kupi, nabycia dokonując na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej/do majątku osobistego, za środki pochodzące z majątku osobistego/stosownie do obowiązującego ich ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej, Lokal mieszkalny za Cenę nabycia Lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z Lokalem mieszkalnym udziałem w Nieruchomości wspólnej oraz ze związanym z własnością Lokalu mieszkalnego prawem do wyłącznego korzystania z

Części Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania.-----

§ 2

Oświadczenia Dewelopera i Nabywcy

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WA3M/00510570/2** dla nieruchomości stanowiącej **działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 11/3, 11/14 przy ulicy Elfów numer 26 i Elfów numer 28 oraz 119, przy ulicy Elfów numer 30, Elfów numer 32, Elfów numer 34 i Elfów numer 36**, w obrębie 0703, 4-07-06, położonej w województwie mazowieckim, m.st. Warszawie, w Warszawie, dzielnicy Białołęka, o łącznym obszarze 0,2885 ha, w której: -----

- w dziale I-Sp księgi wieczystej numer **WA3M/00510570/2** wpisów nie ma, -----

- w dziale II księgi wieczystej numer **WA3M/00510570/2** jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą NOWY DOM UFNAL spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym, sporządzonym przez Joannę Ślizak notariusza w Warszawie, dnia 16 stycznia 2019 roku, za Rep A nr 258/2019 oraz na podstawie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, -----

- w dziale III księgi wieczystej numer **WA3M/00510570/2** wpisane są:-----

a) nieodpłatna służebność przesyłu ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz spółki pod firmą Stoen Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000270640), REGON 140787780), polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu celem wybudowania i korzystania z linii kablowej nN, złącza kablowego ZK-21 i złącza pomiarowego ZL-2, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych spółki pod firmą Stoen Operator spółka z o.o. w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją, dołożeniem dodatkowych kabli oraz rozbudową tych urządzeń, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywania nasadzeń na tych pasach gruntu, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do części działki numer 11/3, tj.: -----

1) pasa gruntu o długości 44 m (czterdzieści cztery metry) i szerokości 1,5 m (jeden cały i pięć dziesiątych metra) wzdłuż przebiegu linii kablowej nN, -----

2) dwóch pasów gruntu o powierzchni 0,5 m² (pięć dziesiątych metra kwadratowego) pod każdym złączem kablowym i pomiarowym, -----

zaznaczonych na załączniku mapowym do aktu notarialnego; przy czym obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności przesyłu w należyтым stanie technicznym obciąża spółkę pod firmą Stoen Operator sp. z o.o., a właściciel nieruchomości nie ponosi kosztów związanych z należyтым wykonywaniem służebności przesyłu, -----

b) nieodpłatna służebność przesyłu ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 015314758, KRS: 0000146138 i jej następców prawnych, której wykonywanie ograniczone będzie do pasa gruntu o szerokości 1 (jednego) metra nad projektowaną siecią wodociągową i siecią kanalizacyjną, zgodnie z projektem budowy sieci i przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, a polegająca na prawie posadowienia na przedmiotowej nieruchomości w wyżej wymienionym pasie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz na prawie wstępu na nieruchomość, przechodu, przejazdu przez nią swobodnego, całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonywania czynności związanych z posadowieniem wodociągu i kanalizacji przyłączy do nich, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudową w tym przyłączeniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych znajdujących się na tej nieruchomości oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów w wyżej wymienionych celach z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na własny koszt uprawnionego,-----

-

c) nieodpłatna służebność przesyłu ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz spółki pod firmą Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, REGON 142739519, KRS 0000374001, polegająca w szczególności na prawie zaprojektowania, wybudowania i posadowienia na przedmiotowej nieruchomości sieci gazowej z pasem eksploatacyjnym o szerokości 1 (jednego) metra, zgodnie z projektem budowy sieci i przyłączy gazowych oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, posadowieniem sieci dystrybucyjnej, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, a także modernizacjami wszystkich sieci dystrybucyjnych znajdujących się na tej nieruchomości, z obowiązkiem uprawnionego do przywrócenia nieruchomości po wykonanych pracach do stanu

poprzedniego, ze zgodą na czasowe zajęcie nieruchomości w celu wybudowania zaprojektowanej sieci dystrybucyjnej oraz wszystkich związanych z nią urządzeń oraz ograniczenie jego praw do wykonywania w ww. pasie działań mogących mieć negatywny wpływ na trwałość, prawidłową eksploatację oraz ewentualną naprawę sieci dystrybucyjnej, w szczególności poprzez powstrzymanie się od: wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, nasadzania i utrzymywania drzew, stosownie do rozporządzenia ministra gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,-----

oraz widnieje wzmianka o wpis praw i roszczeń z umowy deweloperskiej, która nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy,-----

-

- w dziale IV księgi wieczystej numer **WA3M/00510570/2** wpisów nie ma, -----

- w księdze wieczystej numer **WA3M/00510570/2** innych wzmianek o wnioskach nie uczyniono. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że:-----

-

- opisaną w § 2.1 nieruchomość nabyli Jolanta Ufnal i Michał Ufnal prowadzący działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod firmą Nowy Dom Jolanta i Michał Ufnal spółka cywilna, na zasadach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej, na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym, sporządzonym przez Joannę Ślizak notariusza w Warszawie, dnia 16 stycznia 2019 roku, -----

- spółka cywilna pod firmą Nowy Dom Jolanta i Michał Ufnal spółka cywilna, na podstawie aktu notarialnego sporządzonego dnia 19 listopada 2021 roku przez Aleksandrę Pergoń-Szczech notariusza w Warszawie, za Rep A nr 10454/2021, przekształciła się w spółkę komandytową pod firmą **NOWY DOM UFNAL** spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie; na podstawie art. 553 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowy Spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej, a zatem spółka pod firmą **NOWY DOM UFNAL** spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie stała się właścicielem przedmiotowych nieruchomości, -----

- opisany wyżej stan prawny opisanej wyżej Nieruchomości nie uległ zmianie do chwili obecnej,-----

- Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----

- Nieruchomość nie jest obciążona długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipotekami, ograniczeniami w rozporządzaniu, prawami i roszczeniami osób trzecich oraz innymi wadami prawnymi, -----

- nie wszczęto wobec Dewelopera postępowania upadłościowego ani restrukturyzacyjnego, -----

- Deweloper nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 973), -----

- przedmiotowa Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w rozumieniu art. 46¹ Kodeksu cywilnego, -----

- przedmiotowa Nieruchomość nie stanowi gruntu przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub gruntu, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530) objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 powołanej ustawy, -----

- przedmiotowa Nieruchomość nie jest położona w obszarze rewitalizacji ani Specjalnej Strefy Rewitalizacji, -----

- nie toczy się w stosunku do tej Nieruchomości żadne postępowanie administracyjne (w tym wywłaszczeniowe) lub sądowe, nie stanowi ona w całości lub części przedmiotu dzierżawy czy użyczenia, -----

- nie zawierał żadnych umów zobowiązujących do zbycia lub obciążenia przedmiotu niniejszej umowy, -----

- nie udzielał żadnych pełnomocnictw do dokonania czynności prowadzących do zbycia lub obciążenia przedmiotu niniejszej umowy, -----

- w skład Nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy nie wchodzi jakikolwiek grunt pokryty wodami w rozumieniu art. 16 pkt 16 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne ani też działka ta nie obejmuje gruntu pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 tej ustawy, -----

- Nieruchomość nie jest położona na obszarze graniczącym z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, -----

- Wspólnicy Dewelopera, to jest Komplementariusze i Komandytariusz wyrazili zgodę na zawarcie umowy objętej niniejszym aktem notarialnym, co potwierdza uchwała numer 2 z dnia 13 maja 2025 roku.-----

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- Deweloper rozpoczął w dniu **25 czerwca 2024 roku** roboty budowlane Przedsięwzięcia deweloperskiego (Termin rozpoczęcia robót budowlanych Przedsięwzięcia deweloperskiego), -

- w wyniku realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości Budynek, przy czym Termin zakończenia robót budowlanych Przedsięwzięcia deweloperskiego to najpóźniej dzień **31 lipca 2026 roku**, -----

-

- w Budynku znajdować się będzie Lokal mieszkalny. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Przedsięwzięcie deweloperskie będzie realizowane według poniższego harmonogramu: -----

-

etap I – Zakup gruntu (60%) oraz przygotowanie dokumentacji niezbędnej do rozpoczęcia budowy – udział procentowy etapu inwestycji - **25,00%** - data zakończenia etapu - **25 czerwca 2024 roku**,-----

etap II – zakup gruntu (40%) oraz przygotowanie terenu pod budowę – procentowy etapu inwestycji - **15,00%** - data zakończenia etapu - **26 sierpnia 2024 roku**,-----

etap III – Wykonanie stanu zero budynku, to jest ławy fundamentowe dla 8 budynków wraz z murami fundamentowymi - procentowy etapu inwestycji - **10%** - data zakończenia etapu - **31 grudnia 2024 roku**,-----

etap IV – Wykonanie stanu surowego otwartego bez dachu – dotyczy 8 budynków tj. wykonanie ścian zewnętrznych i stropu I kondygnacji, ścian zewnętrznych II kondygnacji - procentowy etapu inwestycji -**20%** - data zakończenia etapu – **30 czerwca 2025 roku**,-----

-

etap V – Wykonanie dachu wszystkich budynków, wstawienie okien w budynkach na wszystkich kondygnacjach, wykonanie ścian wewnętrznych lokalowych wszystkich kondygnacji - procentowy etapu inwestycji - **-10%** - data zakończenia etapu – **31 października 2025 roku**,-----

etap VI – Wykonanie sufitów z GK bez szpachlowania i ocieplenie wełną, wykonanie tynków wewnątrz budynku, rozprowadzenie instalacji elektrycznej bez osprzętu. C.O. oraz wod-kan bez odbiorników końcowych - procentowy etap inwestycji - **10%** - data zakończenia etapu – **28 lutego 2026 roku**,-----

etap VII – Pozostałe prace + zagospodarowanie terenu, elewacje, orynowanie, wykonanie przyłączy: elektrycznych, gazowych i wodno-kanalizacyjnych do budynków, oświadczenie kierownika budowy o zakończeniu prac na budowie - procentowy etap inwestycji – **10%** - data zakończenia etapu - **31 lipca 2026 roku**.-----

5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- Deweloper posiada 100% środków własnych na finansowanie kosztów realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

- Deweloper posiada 100% środków własnych na finansowanie kosztów realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

- Deweloper („Powiernik”) zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej z siedzibą w Ostrowi Mazowieckiej („Bank”) w dniu 25 (dwudziestego piątego) listopada 2024 roku Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer 15/272729/2024/OMRP (zwaną dalej „Umową Rachunków Wyodrębnionych Wpływów” lub „OMRP”), z treści której wynika, między innymi, że: -----

a) strony postanowiły, że Bank otwiera na rzecz Powiernika otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze 75 8923 0008 0027 2729 2000 0012 w walucie PLN, zwany dalej „OMRP”, na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez powierzających odrębnie dla każdego powierzającego oraz otwiera powiązane z OMRP ewidencyjne numery otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych dla każdego powierzającego o numerach określonych w „Wykazie ewidencyjnych OMRP” stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy. Wpłaty dokonywane na ewidencyjne mieszkaniowe rachunki powiernicze księgowane będą na OMRP, -----

b) warunkiem otwarcia OMRP oraz rachunków ewidencyjnych jest posiadanie przez Powiernika w Banku bieżącego rachunku rozliczeniowego z dostępem do systemu bankowości internetowej. Postanowienia dotyczące zasad korzystania i silnego uwierzytelniania Powiernika w systemie bankowości elektronicznej określa Regulamin otwierania i prowadzenia rachunków bankowych dla klientów instytucjonalnych. Powiernik

zobowiązuje się do posiadania bieżącego rachunku rozliczeniowego w Banku przez cały okres obowiązywania umowy, -----

c) Bank zobowiązał się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego na OMRP, z zastrzeżeniem: (i) wykonania przez Powiernika postanowień § 2 ust. 4 umowy oraz do realizacji dyspozycji Powiernika wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Powierzających na rachunek pomocniczy prowadzony w Banku, (ii) postanowień § 6, 8, 9 i 10 umowy lub do zwrotu środków pieniężnych Powierzającym w przypadkach określonych w umowie, (iii) że realizacja dyspozycji wypłaty Dewelopera może nastąpić po pozytywnej ocenie dokumentacji dotyczącej inwestycji, dla której zakładany jest rachunek powierniczy,-----

d) Powiernik dla każdego Powierzającego zobowiązał się do przekazaniu informacji o Powierzającym sporządzonej zgodnie z załącznikiem numer 8 do Umowy oraz do złożenia w Banku Oświadczenia o zawarciu umowy wskazanej w §1 ust. 2-4, podpisanego przez Powiernika i Powierzającego z podpisem poświadczonym notarialnie w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy wskazanej w §1 ust. 2-4. Wzór Oświadczenia o zawarciu umowy stanowi załącznik nr 3 do Umowy,-----

e) Powiernik zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Banku o wszelkich zmianach umowy, o której mowa w §1 ust. 2-3 Umowy poprzez złożenie w Banku nowego Oświadczenia o zawarciu umowy, jeżeli zmiana dotyczy informacji zawartych w oświadczeniu oraz na piśmie (bez podpisów poświadczonych notarialnie), jeżeli zmiana dotyczy innych elementów umowy w terminie 3 dni od dnia zaistnienia takiego zdarzenia, ----

f) na każde żądanie Banku Powiernik jest zobowiązany złożyć niezwłocznie w Banku wypis aktu notarialnego stanowiącego umowę, o której mowa w §1 ust. 2-3 lub wypis aktu notarialnego stanowiącego zmianę umowy, -----

g) Powiernik w treści umowy, o której mowa w §1 ust. 2-3 Umowy przyporządkowuje każdemu Powierzającemu ewidencyjny numer OMRP określony w „Wykazie ewidencyjnych OMRP będący załącznikiem nr 1 do Umowy. Ewidencyjny numer OMRP jest indywidualny i może być wykorzystany wyłącznie do jednej umowy zawartej z Powierzającym. Powiernik ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wskazanie odrębnie dla każdego Powierzającego ewidencyjnego numeru OMRP w umowie, o której mowa w §1 ust. 2-3 oraz w Oświadczeniu o zawarciu umowy,-----

h) Powiernik jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „DFG”; Bank otwiera ewidencyjny rachunek składki dla każdego Powierzającego,-----

i) sposób wyliczania składki określa Ustawa,-----

j) Powiernik oświadcza, że wysokość składki na DFG dla niniejszego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wynosi 0,45% stawki na DFG podaną w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik numer 2 do Umowy,-----

-

k) Powiernik wyraża zgodę, a Bank zobowiązuje się do monitorowania wpłat dokonywanych na OMRP, wyliczenia wysokości należnej składki na DFG zgodnie z zasadami wynikającymi z Ustawy od każdej dokonanej wpłaty na OMRP, pobrania należnej składki z rachunku Powiernika numer 27 8923 0008 0027 2729 2000 0003 prowadzonego przez Bank, w terminie 07 dni od dnia dokonania wpłaty na OMRP przez Powierzającego lub przez Powiernika w przypadku opłaty rezerwacyjnej i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Powiernika,-----

l) Składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi,-----

ł) w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Nabywcę lub Dewelopera, Bank wypłaca Powierzającemu przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od jednej z tych umów wraz z potwierdzeniem doręczenia oświadczenia o odstąpieniu Powiernikowi,-----

m) oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy, o której mowa powyżej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,-----

n) w przypadku odstąpienia od umowy, o której mowa w ust. 1, przez Powiernika na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy,-----

o) w przypadku rozwiązania Umowy w sposób inny niż określony w ust. 1, składają zgodne Powiernik i powierzający przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości; Bank stosuje odpowiednio w

przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 Prawa upadłościowego lub przez zarządcę na podstawie art. 298 Prawa restrukturyzacyjnego,-----

- zgodnie z art. 9 ust. 1-3 Ustawy: -----

-

a) prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów,-----

b) termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą,-----

c) Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedziały umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia,-----

- zgodnie z art. 10 ust. 1-3 Ustawy: -----

a) w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawrze z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, -----

b) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy,-----

c) w przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku, -----

- zgodnie z art. 11 Ustawy:-----

a) Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy poinformuje

Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, -----

b) Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy,-----
--

- **zgodnie z art. 16 ust. 2 Ustawy**, w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 lub 3, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca,-----

- **zgodnie z art. 17 ust. 1 Ustawy**, Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 Ustawy, -----

- w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego ewentualnego obciążenia hipotecznego Nieruchomości, Deweloper przedstawi zgodę wszystkich wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego bez obciążeń hipotecznych, zaś warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych zgód, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całej Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego.-

6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

a) na podstawie art. 49 Ustawy, Deweloper zobowiązany jest do wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”),-----

- podstawą do wyliczenia składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Wyodrębnionych Wpływów, w związku z realizacją niniejszej Umowy,-

- składka stanowi iloczyn 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Wyodrębnionych Wpływów,-----

- składka jest należna od dnia dokonania wpłat na poczet Ceny, zgodnie z harmonogramem określonym w § 7 niniejszej Umowy,-----

- Deweloper dokona wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaci ją do Banku w terminie 07 dni od dnia dokonania wpłat, o których powyżej na poczet Ceny, zgodnie z harmonogramem określonym w § 7 niniejszej Umowy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wypłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera,-----

b) Fundusz zwróci Nabywcy składki wpłacone przez Nabywcę, w następujących przypadkach:-----

1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie Przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----

2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia Przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----

-

3) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia Przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----

4) odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----

5) odstąpienia od Umowy przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne,-----

6) odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie art. 11 ust. 1 pkt 1-11 Umowy i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków, wypłaconych przez Bank na rzecz Dewelopera, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,-----

7) odstąpienia od Umowy przez Nabywcę przez Nabywcę na podstawie art. 11 ust. 1 pkt 12 Umowy,-----

8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia Przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----

7. Nabywca oświadcza, że: -----

- znany jest mu, wyżej opisany, stan prawny Nieruchomości, jej położenie i granice,-----
 - nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego, -----
 - odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, -----
 - prospekt informacyjny wraz z załącznikami został doręczony przez Dewelopera zgodnie z przepisami rozdziału 4 Ustawy, -----
-

- został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i ust. 2 Ustawy, -----
- własnymi staraniami zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności w przypadku finansowania zakupu przedmiotów niniejszej Umowy z kredytu Bankowego, Deweloper nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek ustalenia Nabywcy z Bankiem, w tym za terminy wypłaty poszczególnych części kredytu. -----

Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że wyżej powołany prospekt informacyjny wraz z załącznikami, o treści doręczonej przez Dewelopera Nabywcy, stanowi załącznik do niniejszego aktu. -----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem Umowy deweloperskiej, nie zaszły żadne zmiany.-----

-

8. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Deweloper ma prawo oddać wybrane części Nieruchomości wspólnej – to jest: ogródki i miejsca postojowe zewnętrzne właścicielom lokali do ich wyłącznego korzystania, a także ma prawo określić sposób korzystania z wybranych części Nieruchomości wspólnej, m.in. w zakresie zagospodarowania, na co Nabywca wyraża zgodę; W Umowie Sprzedaży Lokalu mieszkalnego Nabywca wyrazi zgodę na określenie sposobu korzystania z wyżej wskazanych części Nieruchomości wspólnej oraz zrzeknie się wszelkich praw do korzystania z tych części Nieruchomości wspólnej, to jest w zakresie pozostałych ogródków i miejsc postojowych zewnętrznych i wyrazi zgodę na ich wyłączne użytkowanie przez właścicieli pozostałych lokali, o ile nie będą one naruszać uprawnień Nabywcy wynikających z Umowy, a także w przypadku oddania mu ogródka do wyłącznego korzystania, zobowiąże się do dbania o

zasadzoną w nim roślinność, w szczególności drzewa i krzewy. -----

Nabywca oświadcza nadto, że w Umowie Sprzedaży Lokalu mieszkalnego wyrazi zgodę na prowadzenie przez Dewelopera do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w budynkach zlokalizowanych na opisanej w § 1 tego aktu Nieruchomości i zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, działań marketingowych (tj. organizacji wydarzeń promujących sprzedaż lokali na terenie osiedla, wieszania banerów i szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami reklamowymi, stawiania tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych oraz zapewnienia potencjalnym nabywcom miejsc postojowych z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych) na jej terenie, w tym również na umieszczenie przez Dewelopera w miejscu przewidzianym przez projektanta budynków o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zamierza umieścić na ogrodzeniu Nieruchomości baner reklamowy. Nabywca nadto przyjmuje do wiadomości fakt, iż Deweloper poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem szyldów reklamowych, tablic informacyjnych jak również prowadzeniem działań marketingowych, nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych. -----

9. Nabywca oświadcza nadto, że: -----

- wyraża zgodę na dokonanie zmian w dokumentacji budowlanej (projektowej i wykonawczej) Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o ile zmiany te nie będą istotne dla Lokalu lub Budynku i nie obniżą standardu wykonania Lokalu, Budynku oraz Nieruchomości Wspólnej, --

- jest mu wiadomo, że wysokość kondygnacji Lokalu lub Budynku może ulec zmianie z uwagi na użytą technologię, jednak nie może być ona mniejsza niż w minimalna wysokość kondygnacji określona w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury 1 z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,---

- jest mu wiadomo, że w związku z realizacją niniejszej umowy Nieruchomość może zostać obciążona prawami użytkowania i służebnościami w celu zapewnienia prawidłowego korzystania z Nieruchomości wspólnej lub lokali wybudowanych w budynkach na Nieruchomości, w szczególności zapewnienia prawa przechodu, przejazdu i innych praw niezbędnych do korzystania z tych lokali, jak również innych części Nieruchomości wspólnej,

oraz w celu zapewnienia dostawcom mediów dostępu do lokali oraz nieruchomości wspólnej i na powyższe wyraża zgodę, -----

- jest mu wiadomo, że Nieruchomość może zostać obciążona prawami użytkowania i służebnościami w celu zapewnienia prawidłowego korzystania z Nieruchomości wspólnej lub lokali wybudowanych w budynkach na Nieruchomości, w szczególności zapewnienia prawa przechodu, przejazdu i innych praw niezbędnych do korzystania z tych lokali, jak również innych części Nieruchomości wspólnej, oraz w celu zapewnienia dostawcom mediów dostępu do lokali oraz nieruchomości wspólnej i na powyższe wyraża zgodę, -----

- jest mu wiadomo, że w związku z realizacją niniejszej umowy Nieruchomość może zostać obciążona hipoteką na zabezpieczenie finansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego i na powyższe wyraża zgodę. -----

Nabywca oświadcza ponadto, że w Umowie Sprzedaży Lokalu mieszkalnego wyrazi zgodę na: -----

- ustanawianie na Nieruchomości służebności gruntowych lub użytkowań na czas nieokreślony i bez dodatkowego wynagrodzenia, w zakresie według uznania pełnomocnika, w tym określenia zasad ponoszenia kosztów utrzymania wspólnych urządzeń przez współuprawnionych oraz na dokonywanie wszelkich czynności prawnych i faktycznych, niezbędnych do przyjęcia wyżej opisanych budynków do użytkowania, -----

- składanie wszelkich oświadczeń w procesie budowlanym w związku z występowaniem przez Dewelopera o decyzje budowlane oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie według uznania Dewelopera, w tym w szczególności wyrazi zgodę na przyłączenie się w tym zakresie do istniejących sieci i infrastruktury oraz uzyskanie wszelkich w tym zakresie zgód, -----

i w związku z powyższym Nabywca bezpośrednio po zawarciu Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego udzieli Deweloperowi stosownych pełnomocnictw do dokonania wyżej opisanych czynności faktycznych i prawnych, z treści którego wynikać będzie, iż pełnomocnik upoważniony będzie do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli oraz może działać jako druga strona czynności, jak również jest upoważniony do udzielania dalszych pełnomocnictw, przy czym w związku z zawarciem Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego oraz powstaniem stosunku współwłasności Nabywca zrzeknie się prawa odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanowi, że nie wygaśnie z chwilą jego śmierci, a

wszelkie koszty obciążać będą Dewelopera. -----

10. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że:-----
- w dniu _____ 2024 roku została pomiędzy nimi zawarta umowa rezerwacyjna
(„Umowa Rezerwacyjna”),-----
*albo Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że nie zawarli umowy
rezerwacyjnej.*-----

§ 3

Zobowiązania Stron

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Budynku, wyodrębnienia Lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności Lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z nim udziałem we współwłasności Nieruchomości wspólnej oraz prawami niezbędnymi do korzystania z tego Lokalu mieszkalnego, wolnego od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, poza tymi, o których mowa w Umowie, na Nabywcę, zaś Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca zobowiązują się do zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego najpóźniej do dnia **31 (trzydziestego pierwszego) stycznia 2027 roku.** -----

3. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczają, że zawarcie Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego nastąpi po zapłacie przez Nabywcę Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego oraz innych, wynikających z Umowy zobowiązań pieniężnych należnych do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego oraz po dokonaniu odbioru, o którym mowa w § 6 tego aktu. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że wezwie Nabywcę w formie pisemnej, które to wezwanie zostanie wysłane do Nabywcy minimum 14 (czternaście) dni przed ustaloną datą zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego, do zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego, wskazując datę, godzinę i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego. Fakt wezwania Nabywcy do zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu, zostanie przez Dewelopera potwierdzony telefonicznie i/lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.--

5. Strony ustalają, że w przypadku, gdy Nabywca nie stawia się do podpisania aktu notarialnego Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego w dacie, godzinie i miejscu ustalonym

przez Strony zgodnie z ust. 4 powyżej, wówczas Deweloper wezwie ponownie Nabywcę do zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego, w formie pisemnej, wyznaczając datę, godzinę i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego, przy czym data zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego powinna przypadać nie wcześniej niż 60 (sześćdziesiąt) dni po dacie doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, o którym mowa w ust. 4 powyżej zdanie drugie. -----

6. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczają, że wydanie Lokalu mieszkalnego przez Dewelopera do posiadania samostanowionego Nabywcy nastąpi niezwłocznie po zawarciu Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego. -----

7. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają ponadto, że w Umowie Sprzedaży Lokalu mieszkalnego dokonają podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób, że Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z Części Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania. -----

§ 4

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku i terenie wokół niego, stanowiącym Nieruchomość Wspólną

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wykonania części wspólnych Budynku i zagospodarowania terenu wokół niego, stanowiącego Nieruchomość Wspólną: -----
-

- konstrukcja tradycyjna murowana z gazobetonu-----
- ocieplenie styropianem (15 cm grubości)-----
- tynki zewnętrzne -----
- posadzki cementowe-----
- dach pokryty blacho-dachówką-----
- tynki wewnętrzne gipsowe wykonane techniką maszynową-----
- przyłącze do kanalizacji miejskiej-----
- przyłącze wody miejskiej-----
- wykonanie sufitów na piętrze z GK bez szpachlowania-----
- częściowe wykonanie podłogi na strychu nieużytkowym, by umożliwić dojście do włazu dachowego-----

- drzwi wejściowe przystosowane do domów jednorodzinnych.-----

§ 5

Zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu mieszkalnym

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wykonania prac wykończeniowych w Lokalu mieszkalnym w następującym zakresie i według następującego standardu: -----

- własny piec gazowy kondensacyjny,-----
- ogrzewanie podłogowe w całym lokalu,-----
- dodatkowy komin ceramiczny przystosowany do instalacji kominka w salonie,-----
- instalacja: elektryczna, alarmowa, telewizyjna, -----
- instalacja wodno-kanalizacyjna,-----
- instalacja gazowa do kuchni oraz pieca,-----
- stolarka okienna PCV, okno dachowe na poddaszu,-----
- drzwi wejściowe przystosowane do domów jednorodzinnych.-----

§ 6

Odbiór

Strony zgodnie oświadczają, że:-----

-

1. Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do przedstawienia do odbioru, zaś Nabywca zobowiązuje się do dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego, po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji wydanej przez właściwy organ o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, nie później jednak niż do dnia **31 (trzydziestego pierwszego) października 2026 roku.**-----

2. Deweloper wezwie Nabywcę w formie pisemnej do dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego, które to wezwanie zostanie wysłane do Nabywcy minimum 14 (czternaście) dni przed ustaloną datą dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego, wskazując datę i godzinę dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego. Fakt wezwania Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego, zostanie potwierdzony przez Dewelopera telefonicznie i/lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. -----

3. W przypadku, gdy Nabywca nie stawi się do dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego w dacie i godzinie ustalonej przez Strony zgodnie z ust. 2 powyżej, wówczas Deweloper wezwie ponownie Nabywcę do dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego, w formie pisemnej, wyznaczając datę i godzinę dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego, przy czym data dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego powinna przypadać nie wcześniej niż 60

(sześćdziesiąt) dni po dacie doręczenia Nabywcy pisemnego wezwania, o którym mowa w ust. 2 powyżej.-----

4. Odbioru Lokalu mieszkalnego dokonuje się w obecności Nabywcy.-----

-

5. Z odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu mieszkalnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:
a) informację o uznaniu wad albo -----
b) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

7. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru, uważa się, że Deweloper wady uznał.-----

8. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru, usunąć uznane wady Lokalu mieszkalnego. -----

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

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

11. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru. -----

12. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 11 powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 2 Umowy.-----

13. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole odbioru, Deweloper jest zobowiązany usunąć uznaną wadę istotną w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady istotnej w tym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wady istotnej wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wady istotnej w terminie wskazanym powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

14. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 4-11. -----

15. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----

16. Bieg terminu, o którym mowa w § 11 ust. 1 ppkt 2 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 15 powyżej. -----

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

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

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

20. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.-----

21. Jeżeli wada Lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy

Sprzedazy Lokalu mieszkalnego, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 6-10 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 6 i 8 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

§ 7

Postanowienia dotyczące Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego

Strony zgodnie oświadczają, że:-----

1. Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego w kwotach i w terminach określonych w Harmonogramie płatności, na Rachunek Wyodrębnionych Wpływów.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do informowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

3. Zapłatę uznaje się za dokonaną z dniem uznania Rachunku Wyodrębnionych Wpływów.-----

4. Stawający oświadczają, że: -----

- Nabywca, na podstawie Umowy Rezerwacyjnej, wpłacił na rzecz Dewelopera kwotę _____ tytułem opłaty rezerwacyjnej przelewem na rachunek bankowy Dewelopera o numerze _____, co Przedstawiciel Dewelopera potwierdza ze skutkiem pokwitowania,-----

- opłata rezerwacyjna w kwocie _____,00 zł zostaje zaliczona na poczet Ceny Lokalu mieszkalnego,-----

- Deweloper zobowiązany jest do przekazania opłaty rezerwacyjnej w kwocie _____, na Rachunek Wyodrębnionych Wpływów.-----

5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy zostały zakończone: I, II i III etap Przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

6. Stawający zgodnie ustalają, że cała Cena/reszty Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego zostanie zapłacona przez Nabywcę na Rachunek Wyodrębnionych Wpływów, w następujących kwotach i terminach: -----

a) część ceny w kwocie _____ w terminie do dnia _____ 2024 roku,-----

b) część ceny w kwocie _____ w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż do dnia 14 stycznia 2025 roku,-----

c) część ceny w kwocie _____ w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż do dnia 14 lipca 2025 roku,-

d) część ceny w kwocie _____ w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż do dnia 14 listopada 2025 roku,-----

e) część ceny w kwocie _____ w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu VI etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż do dnia 14 marca 2026 roku,-

f) część ceny w kwocie _____ w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu VII etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, potwierdzonego stosownym wpisem do dziennika budowy, nie później jednak niż do dnia 14 sierpnia 2026 roku.

7. Za nieterminowe dokonywanie wpłat poszczególnych części Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego Deweloper będzie naliczać odsetki ustawowe za okres opóźnienia, przy czym suma naliczonych odsetek nie przewyższy 2 % Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego; -----
-

8. Strony ustalają, że odsetki ustawowe za okres opóźnienia, o których mowa w ust. 7 powyżej płatne będą przez Nabywcę wraz z ostatnią częścią Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego.-----

9. Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje się do potwierdzenia otrzymanych od Nabywcy części Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, o których mowa powyżej, fakturą VAT, w terminie zgodnym z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego. -----

10. Strony ustalają, że w przypadku nadpłaty, kwota nadpłaty zostanie zwrócona Nabywcy na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.-----

§ 8

Zmiana stawki podatku VAT

Strony zgodnie oświadczają, że:-----

-

1. Cena nabycia Lokalu mieszkalnego została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy. W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty, poszczególnych części Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem poniższych ustępów niniejszego paragrafu i § 11 ust. 1 pkt 13).-

2. O zmianie stawki VAT Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, zgodnie z ust. 1 zdanie trzecie niniejszego paragrafu;-----

3. W przypadku obniżenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego zgodnie z ust. 1 zdanie drugie niniejszego paragrafu, ostatnia część Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego – a jeśli to niezbędne – również bezpośrednio następująca przed nią część Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki. W przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy.-----

4. W przypadku podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego zgodnie z ust. 1 zdanie trzecie niniejszego paragrafu, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 13) Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego. -----

-

§ 9

Zmiana powierzchni

Strony zgodnie oświadczają, że:-----

1. Powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego wskazana w § 1 pkt 9 Umowy została obliczona na podstawie projektu budowlanego, zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie **PN-ISO 9836:2015-12**, opisanymi poniżej: -----

-

- powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²), -----

- powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie

wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.,-----

- do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających. -----

2. Przed Terminem zakończenia robót budowlanych Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego;-----

3. Po dokonaniu obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego wskazaną w § 1 pkt 9 Umowy a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper dokona korekty Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego w oparciu o metraż powierzchni ustalony w obmiarze powykonawczym; W przypadku, gdy po takim przeliczeniu Cena nabycia Lokalu mieszkalnego będzie niższa od Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego wskazanej w § 1 pkt 12 Umowy, Cena nabycia Lokalu mieszkalnego ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób różnicy; W przypadku gdy po takim przeliczeniu cena nabycia Lokalu mieszkalnego będzie wyższa od Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego wskazanej w § 1 pkt 12 Umowy, Deweloper uprawniony będzie do podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego maksymalnie o stwierdzoną w ten sposób różnicę; -----

4. Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej w terminie 14 (czternastu) dni po dokonaniu obmiaru powykonawczego o ewentualnych różnicach w powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego lub powierzchni Części Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania wraz z informacją, czy i w jakim zakresie Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego stosownie do ust. 3 zdanie trzecie niniejszego paragrafu;-----

-
5. W przypadku obniżenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego zgodnie z ust. 3 zdanie drugie niniejszego paragrafu, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 14) Umowy, ostatnia część Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki; W przypadku powstania nadpłaty Deweloper zwróci różnicę z niej wynikającą Nabywcy na zasadach określonych Umową;-----

6. W przypadku podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego zgodnie z ust.

3 zdanie trzecie niniejszego paragrafu, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 14) niniejszego aktu, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego;-----

7. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 14) niniejszego aktu nie dotyczy przypadku, gdy różnica w powierzchni Lokalu mieszkalnego wynika z wprowadzenia przez Nabywcę zmian lokatorskich. -----

-

§ 10

Zasady korzystania z Lokalu mieszkalnego

Strony zgodnie oświadczają, że:-----

1. Nabywca ma prawo rozpocząć korzystanie z Lokalu mieszkalnego oraz Części Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania dla celów wykończeniowych, po dokonaniu odbioru i zapłacie Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego;-----

2. Udostępnienie Nabywcy Lokalu mieszkalnego dla celów wykończeniowych nie oznacza przeniesienia posiadania Lokalu mieszkalnego na rzecz Nabywcy;-----

3. Wszelkie wykonywane w Lokalu mieszkalnym roboty budowlane Nabywca prowadzi na własny koszt i ryzyko oraz z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego; Roboty te będą wykonywane przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości wspólnej; Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub powstałe w trakcie przeprowadzki do i z Lokalu mieszkalnego, zostaną przez Nabywcę w pełni pokryte;-----

4. Wszelkie zmiany dokonywane przez Nabywcę w Lokalu mieszkalnym oraz w Części Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania mogą zostać dokonane jedynie w przypadku uzyskania przez Nabywcę wszystkich wymaganych prawem zgód (w tym właścicielskich) oraz uzyskania wymaganych decyzji lub dokonania przez Nabywcę wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń związanych z dokonaniem takich zmian; -----

5. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren Nieruchomości i Lokalu mieszkalnego, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w Lokalu mieszkalnym (materiały, narzędzia oraz inne przedmioty); ---

-

6. Nabywca zobowiązany jest naprawić wszelkie szkody wyrządzone przez Nabywcę bądź inne osoby, za pomocą których wykonuje on prace wykończeniowe bądź które wprowadził na teren Nieruchomości; Naprawienie szkody będzie polegało na przywróceniu stanu poprzedniego; Jeśli Nabywca nie dokona naprawy pomimo wezwania Dewelopera wyznaczającego mu odpowiedni termin na jej dokonanie, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do naprawienia szkody, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty;-----

7. Od dnia rozpoczęcia korzystania z Lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 10 ust. 1 Umowy do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego, Nabywca ponosić będzie również koszty zużycia mediów w Lokalu mieszkalnym (centralne ogrzewanie, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, energia elektryczna, itd.), jeżeli powyższe koszty nie będą ponoszone przez Nabywcę na podstawie umów zawartych przez Nabywcę bezpośrednio z odpowiednimi dostawcami; Koszty uiszczane będą Deweloperowi na rachunek bankowy przez niego wskazany na podstawie faktur wystawionych przez Dewelopera, uwzględniających rzeczywiste koszty wynikające ze zużycia mediów w Lokalu mieszkalnym.-

§ 11

Odstąpienie od Umowy i kara umowna

Strony zgodnie oświadczają, że: -----

-

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: -----

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

2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, -----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu mieszkalnego w terminie, o którym mowa w §3 ust. 2 Umowy, -----

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

8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,-----

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, to jest, gdy w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, Deweloper nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze Nabywcy oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy,-----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,-----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----

13) w przypadku podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §8 Umowy, -----
-

14) w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, o której mowa w §9 Umowy o więcej niż 1,8 % (jeden cały i osiem dziesiątych procenta) albo w przypadku podwyższenia Ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §9 ust. 3 zdanie czwarte,

Ppkt 1) W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, -----

Ppkt 2) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy (stu dwadzieścia dniowy) termin na przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego, a w razie

bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenia z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 12 poniżej, -----

Ppkt 3) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3. Ustawy, -----

Ppkt 4) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,-----

Ppkt 5) W przypadku, o których mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,-----

Ppkt 6) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13-14 powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w §8 ust. 2 Umowy i w §9 ust. 4 Umowy. -----

-

2. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy, w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Harmonogramie płatności, o którym mowa w §7 Umowy, 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. -----

3. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność Lokalu mieszkalnego na Nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, zgodnie z §6 ust. 2 i 3 Umowy oraz odpowiednio zgodnie z §3 ust. 4 i 5 Umowy, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 powyżej, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. -----

5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie

odrębnej własności Lokalu mieszkalnego w Budynku i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi – wzór oświadczenia Nabywcy o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego w Budynku i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu stanowi Załącznik numer 5 do niniejszej Umowy. -----

6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego w Budynku i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi - wzór oświadczenia Nabywcy o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego w Budynku i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu stanowi Załącznik numer 5 do niniejszej Umowy. -----

7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank w związku z realizacją Umowy.-----

8. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od Umowy deweloperskiej przez jedną ze Stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.-----
-

9. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.-----

10. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z powodu nieprzeniesienia na Nabywcę własności Lokalu mieszkalnego w terminie, o którym mowa w §3 ust. 2 Umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 2,00% (dwa

procent) Cena nabycia Lokalu mieszkalnego. -----

11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z powodu niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność Lokalu mieszkalnego na Nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2,00% (dwa procent) Cena nabycia Lokalu mieszkalnego. -----

12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z powodu niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Harmonogramie płatności, o którym mowa w §7 Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2,00% (dwa procent) Cena nabycia Lokalu mieszkalnego. -----

13. W przypadku powstania po stronie Dewelopera obowiązku zwrotu na rzecz Nabywcy całości bądź części otrzymanych przez Dewelopera z Mazowieckiego Banku Spółdzielczego w Łomiankach z siedzibą w Łomiankach, a wpłaconych przez Nabywcę na Rachunek Wyodrębnionych Wpływów świadczeń pieniężnych, kwoty te zostaną zwrócone w wysokości nominalnej; Deweloper wystawi i prześle Nabywcy dwa egzemplarze faktur korygujących do faktur sprzedaży wystawionych i wysłanych Nabywcy, a Nabywca zobowiązuje się te faktury podpisać i jeden egzemplarz odesłać Deweloperowi. -----

Nabywca zobowiązany jest do przedstawienia Deweloperowi pisemnej informacji o numerze rachunku bankowego, na który Deweloper ma dokonać zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot. -----
-

§ 12

Przepisy wspólne dotyczące odstąpienia

Strony zgodnie oświadczają, że w każdym przypadku skutecznego odstąpienia od Umowy po udostępnieniu Nabywcy Lokalu mieszkalnego dla celów wykończeniowych, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal mieszkalny wraz Częścią Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu; Jeżeli od Umowy odstąpił Deweloper, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu mieszkalnego i Części Nieruchomości wspólnej oddanej do

wyłączonego korzystania do stanu z daty udostępnienia, jeżeli dokonali jakichkolwiek zmian, a w braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania - do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Lokalu mieszkalnego i Części Nieruchomości wspólnej oddanej do wyłącznego korzystania z daty udostępnienia, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie. -----

§ 13

Zmiany lokatorskie

Strony ustalają, że Nabywca ma prawo zamówić u Dewelopera tzw. zmiany lokatorskie, o ile takie zmiany są możliwe (dalej „Zmiany Lokatorskie”) w oparciu o przyjęte przez Nabywcę i Dewelopera następujące zasady: -----

-

1) jeżeli Nabywca dokona wprowadzenia Zmian Lokatorskich w zakresie Lokalu mieszkalnego, to koszty związane z ich wprowadzeniem oraz koszty związane ze sporządzeniem projektu wykonawczego zmiany aranżacji Lokalu mieszkalnego, wskazujące te Zmiany Lokatorskie ponosi Nabywca, a łączna wartość brutto tych kosztów podwyższy Cenę za Lokal mieszkalny, -----

2) Deweloper wyrazi zgodę na wprowadzenie tych Zmian Lokatorskich, które z uwagi na obowiązujące przepisy prawa i uwarunkowania konstrukcyjno-funkcjonalne Budynku wzniesionego w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, będą możliwe. Zmiany Lokatorskie, których wprowadzenie ze wskazanych wyżej powodów będzie niemożliwe, nie zostaną zaakceptowane i przyjęte przez Dewelopera, -----

3) zakres dopuszczalnych Zmian Lokatorskich, pod warunkiem istnienia technicznych możliwości na ich wprowadzenie, obejmuje:-----

a) zmianę układu wewnętrznych ścianek działowych w obrębie Lokalu mieszkalnego, w zakresie dopuszczalnym z uwagi na przyjęte w dokumentacji projektowej rozwiązania konstrukcyjne i obowiązujące przepisy, -----

b) zmianę lokalizacji i wielkości otworów drzwiowych w wewnętrznych ścianach działowych w obrębie Lokalu mieszkalnego, w zakresie dopuszczalnym z uwagi na przyjęte w dokumentacji projektowej rozwiązania konstrukcyjne i obowiązujące przepisy, -----

--

c) zmianę lokalizacji i ilości podejść do urządzeń (takich jak punkty elektryczne, baterie, umywalki, wanny, prysznice, zlewozmywaki, lodówki, pralki, itp.) w obrębie danego pomieszczenia w Lokalu mieszkalnym, w ramach dopuszczalnych przepisami prawa i przyjętymi rozwiązaniami projektowymi. -----

4) Nabywca zainteresowany wprowadzeniem Zmian Lokatorskich dokona ich wyboru, a następnie zaakceptuje projekt Zmian Lokatorskich przedstawiony przez Dewelopera, uwzględniający zmiany zaproponowane przez Nabywcę, -----

5) Deweloper w terminie 14 (czternastu) dni od dnia akceptacji projektu przekaze Nabywcy ofertę wykonania Zmian Lokatorskich, zawierającą całkowity koszt ich realizacji, bez obowiązku wskazywania poszczególnych pozycji wpływających na wycenę. Oferta wykonania będzie wiązać Dewelopera przez okres 14 (czternastu) dni roboczych od daty jej otrzymania przez Nabywcę, -----

6) Nabywca uprawniony jest do zgłaszania Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawarcia Umowy, propozycji zmian aranżacji Lokalu mieszkalnego oraz odstępstw od standardu Lokalu mieszkalnego określonego w Umowie, a Deweloper jest uprawniony do wykonania wnioskowanych zmian. -----

7) Zmiany w Lokalu mieszkalnym w zakresie wskazanym powyżej zostaną dokonane w odrębnej umowie zmian aranżacyjnych.-----

§ 14

Zarząd Nieruchomością wspólną

Strony zgodnie oświadczają, że zarząd Nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z art. 20 Ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.).-----

§ 15

Dane osobowe Nabywcy

1. Nabywca podając Deweloperowi swe dane osobowe przyjmuje jednocześnie do wiadomości, iż administratorem przekazanych danych jest Deweloper, zaś dane te zbierane są w celu zawarcia i realizacji Umowy oraz Umowy przenoszącej własność lokalu, a także w celu realizacji uprawnień Dewelopera i Nabywcy pozostających w związku z tymi umowami, w szczególności dotyczącymi rękojmi za wady.-----

2. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o prawie dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania, jak też o braku obowiązku ich podania, z wyłączeniem danych potrzebnych do

zawarcia i wykonania niniejszej Umowy oraz Umowy Sprzedaży Lokalu mieszkalnego.-----

-

3. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swych danych osobowych w zakresie opisanym w ust. 1 powyżej, jak również zgodę na przekazanie tych danych do banku prowadzącego Rachunek Wyodrębnionych Wpływów, celem ich przechowywania i wykorzystania w zakresie niezbędnym dla realizacji umowy na prowadzenie Rachunku Wyodrębnionych Wpływów, w tym na przekazanie Bankowi egzemplarza Umowy wraz z późniejszymi jej zmianami, informacji na temat jej wykonania bądź niewykonania przez Strony.-----

Administratorem danych osobowych Nabywcy przekazanych Bankowi jest Bank. Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści danych, ich poprawiania oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych. -----

-

4. Nabywca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie przez Dewelopera, spółki z grupy deweloperskiej oraz osoby trzecie działające w jego imieniu i na jego rzecz, danych osobowych Nabywcy dla celów marketingu usług (produktów) Dewelopera i spółek z jego grupy. -----

5. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera jako administratora przekazanych danych do prawa sprostowania danych osobowych jej dotyczących oraz prawo do „bycia zapomnianym”; Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o prawie do tego, by jej dane osobowe zostały usunięte i przestały być przetwarzane, jeżeli dane te nie są już niezbędne do celów, w których były zbierane lub w inny sposób przetwarzane, jeżeli osoba, której dane dotyczą, cofnęła zgodę lub jeżeli wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych jej dotyczących, lub jeżeli przetwarzanie jej danych osobowych nie jest z innego powodu zgodne z prawem. -----

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy mogą następować na podstawie aktu notarialnego, z zastrzeżeniem poniższych zapisów. Strony ustalają, że koszty związane z zawarciem zmian do Umowy ponosi Strona, która zawnioskowała o dokonanie zmiany Umowy. -----

2. Za zmianę Umowy nie uznaje się zmiany danych Stron określonych w komparycji-Umowy, zmiany danych kontaktowych Stron. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania

się o zmianie tych danych w terminie 7 (siedmiu) dni od zaistnienia zmiany listem poleconym.-**3.** Strony zgodnie postanawiają, że wszelka korespondencja i powiadomienia będą dokonywane na adres podany do korespondencji lub pocztą elektroniczną na adres poczty elektronicznej podany w § 1 Umowy, chyba że niniejsza Umowa lub przepisy prawa przewidują formę pisemną lub inną szczególną formę dla dokonania czynności związanej z wykonaniem niniejszej Umowy - wówczas powiadomienia takie będą dokonywane w sposób podany w ust. 4 poniżej.-----

4. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia dotyczące Umowy, które wymagają formy pisemnej będą przekazywane do rąk własnych odbiorcy, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. -----

5. Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę o zmianie adresu do doręczeń wskazanego dla celów komunikacji w ramach wykonania Umowy, przy czym nowy wskazany adres musi być adresem na terenie Polski. W razie niespełnienia powyższych warunków poprzednio podany adres będzie nadal traktowany przez Stronę jako adres do doręczeń dla drugiej Strony.-----

6. W razie nieobecności Nabywcy przez okres przekraczający 14 (czternaście) dni pod wskazanym adresem, Nabywca zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika do doręczeń i poinformować Dewelopera o jego adresie w Polsce.-----

7. Nabywca wyraża zgodę na komunikację drogą elektroniczną na adres e-mail podany w §1 Umowy. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w systemie informatycznym w związku z powyższą zgodą na komunikację drogą elektroniczną.-----

8. Każda ze Stron zobowiązana jest na bieżąco sprawdzać swą elektroniczną skrzynkę pocztową podaną w §1 Umowy oraz umożliwić drugiej Stronie bezpośredni kontakt telefoniczny na wskazane w tych zapisach numery telefonów.-----

9. W sprawach nieregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy, Ustawy o Własności Lokali oraz inne obowiązujące przepisy polskiego prawa.-----

10. Notariusz poinformował Strony o treści odpowiednich przepisów Ustawy, a także o odpowiednich przepisach ustawy o własności lokali, o treści art. 6, 16 i 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o znaczeniu i skutkach wynikających z art. 385³ Kodeksu cywilnego i art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych.

Notariusz przed dokonaniem czynności notarialnej poinformował o stosownych przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku oraz Ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych. -----

Notariusz pouczyła Strony o treści art. 37a Ustawy, to jest, że: -----

„1. Nabywca, będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, może dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy:-----

1) umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym domu jednorodzinnego wraz z nieruchomością gruntową, na której jest albo ma zostać wybudowany;-----

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

2. W przypadku, gdy nabywca będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, przepisu ust. 1 nie stosuje się.-----

3. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z naruszeniem warunków, o których mowa w ust. 1, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia.-----

4. W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przenoszący te wierzytelności oświadcza, że spełnia warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”-----

§ 17

Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym

obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----

Strony ustalają ponadto, że wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jego zawarciu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają Nabywcę. -----

§ 18

Wniosek: -----

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, Nabywca oświadcza, że wnosi, aby notariusz, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

o wpis w dziale III księgi wieczystej numer **WA3M/00510570/2** roszczenia o **wybudowanie** Budynku **oraz ustanowienie** odrębnej własności Lokalu mieszkalnego numer **__w Budynku i przeniesienie** własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na rzecz _____ -----

oraz przesłał do Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu. -----
-

2. Adresy do korespondencji stron: -----

- dla Dewelopera: w komparycji tego aktu, -----

- dla Nabywcy: w komparycji tego aktu.-----
-

Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności. -----

§ 19

Notariusz poinformował stawających o: -----

1) 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, -----

2) brzmieniu art. 626¹⁰ § 1¹ kodeksu postępowania cywilnego, to jest o tym, że zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis oraz brzmieniu art. 626¹⁰ § 1² kodeksu postępowania cywilnego, to jest o tym, że na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o

wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 § 1 kpc, -----

3) brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 roku 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. z 2015 roku, poz. 1645). -----

§ 20

Opłaty od tego aktu wynoszą: -----

- taksa notarialna od umowy deweloperskiej (§3, §6 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) ----- ____,00 zł

- taksa notarialna od złożenia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego (§16 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473) ----- 200,00 zł

- 23% podatku od towarów i usług od czynności notarialnej (art. 146a w zw. z art. 41 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku, t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1570 z późn. zm)----- ____,00 zł

- opłata sądowa od wniosku o wpis roszczenia (na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 959) ----- 150,00 zł

Opłata sądowa pobrana przy akcie została zapłacona przelewem przez Dewelopera a przez Nabywcę gotówką i zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

-

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.