

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ przede mną -----

-

**TADEUSZEM
MILANEM – SZYMAŃSKIM**

notariuszem, w mojej Kancelarii Notarialnej w Grudziądzu przy ulicy Piłsudskiego 49A stawili się: -----

-

1. _____

działający w tej czynności w imieniu na rzecz _____
prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: STULSZ Magdalena Rybczyńska z siedzibą w Grudziądzu, pod adresem: 86-300 Grudziądz, ul. Lipowa 43A, której nadano NIP 8762052330, REGON 341530024, zwanej dalej Deweloperem - zamieszkałych według oświadczenia pod adresem: _____

, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu 15 lutego 2018 roku, w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez Tadeusza Milana – Szymańskiego – notariusza w Grudziądzu, Repertorium A. Nr 2005/2018, na dowód czego okazuje: -----

wypis powyższego aktu notarialnego zawierającego pełnomocnictwo, -----
przy czym oświadczam, że udzielone mu pełnomocnictwo nie wygasło, ani nie zostało odwołane, -----

zwanej dalej Deweloperem, -----

2. _____

3. _____

zamieszkali według oświadczenia pod adresem _____

zwani dalej Nabywcą. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, wymienionych obok nazwisk.-----

Stawający oświadczają, że: -----

mają pełną zdolność do czynności prawnych, -----

dane zawarte w wymienionych dowodach osobistych nie uległy zmianie,-----

zostali poinformowani o informacjach wskazanych w przepisach rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie

ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) oraz o stosownych przepisach ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 roku, -----

Stawający oświadczają - świadomi odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń – że żadne z nich, ani beneficjent rzeczywisty reprezentowanego podmiotu: -----

a) nie jest, ani nie był w okresie ostatnich dwunastu miesięcy osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 11) ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (dalej: Ustawa), -----

b) nie jest osobą znaną jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 12) Ustawy,-----

c) nie jest członkiem rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 3) Ustawy.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.A. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA.-----

1. _____ w imieniu _____ - jako Dewelopera - oświadcza, że: -----

a) _____ są właścicielami nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00065865/5, ----- położonej w Grudziądzu przy ul. Mieszka I, o powierzchni 0,3891 ha (trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), nr działki 1/82, oznaczonej jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,-----

- w dziale I-Sp tej księgi wieczystej ujawniono wpisy i to:-----

pod nr 1 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1/37 - o obszarze 0,0523 ha zapisaną w kw TO1U/00054932/6, całym pasem jej szerokości, do ulicy Mieszka I, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1/82, -----

pod nr 2 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu na całej szerokości działki nr 1/60 - o powierzchni 0,0366 ha zapisanej w kw TO1U/00057319/4, w kierunku ulicy Roty Grudziądzkiej i Mieszka I, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1/82, -----

pod nr 3 - nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną oznaczoną nr działki 1/77 - zapisaną w kw nr TO1U/00057569/1, według szkicu ujawnionego na mapie, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1/82, -----

pod nr 4 - nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości oznaczonej nr działki 1/77 - zapisanej w kw nr TO1U/00057569/1, w celu wybudowania i utrzymania sieci, urządzeń lub instalacji podziemnych, które zostały lub zostaną wybudowane, w szczególności instalacji: sanitarnej, wodno-kanalizacyjnej, deszczowej, cieplnej, podziemnej linii kablowej

średniego napięcia, podziemnych linii kablowych niskiego napięcia, złącz kablowych oraz kanalizacji teletechnicznej dla potrzeb usług medialnych, przyłącza wody ze studnią wodomierzową, zasilającego w wodę obiekty mieszkalne, zlokalizowane na nieruchomości oraz występowania sieci, urządzeń lub instalacji oraz swobodnego, nieutrudnionego dostępu w każdym czasie do sieci, urządzeń lub instalacji, przez cały czas ich występowania na powyższej nieruchomości, w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, wymianą wodomierza oraz przebudowy sieci, urządzeń i instalacji, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem, bez domagania się jakichkolwiek odszkodowań i innych opłat z tego tytułu, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego w przypadku jego uszkodzenia i obowiązkiem właściciela nieruchomości do powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do wykonania wyżej wymienionych prac, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki nr 1/82, -----

- w dziale III tej księgi wieczystej – ujawniono wpisy i to: -----
pod nr 1 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu do ulicy Roty Grudziądzkiej, pasem gruntu o szerokości 8 metrów przez działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi 1/34, 1/36 (po podziałach tych działek 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/63, 1/64) oraz 1/40, -----
pod nr 2 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu przez działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi 1/40 oraz 1/34, pasem gruntu o szerokości 7 metrów, wzdłuż granicy z działką gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 1/38, w kierunku do granicy z działką gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 1/37 i dalej tą działką do ulicy Mieszka I, -----
pod nr 3 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu na działce oznaczonej nr 1/40, pasem gruntu o szerokości 5,5 metra, w kierunku ulicy Roty Grudziądzkiej i Mieszka I, -----
pod nr 4 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa - prawo przechodu i przejazdu przez działkę nr 1/53 (po podziale 1/63, 1/64), pasem istniejących ciągów komunikacyjnych, z ograniczeniem wykonywania tego prawa do korzystania z gruntu w zakresie dostępu i dojazdu do stacji transformatorowej w celu modernizacji, rozbudowy, konserwacji i naprawy wyżej wymienionej stacji transformatorowej, w sposób niezbędny do zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego jej działania, -----
pod nr 5 - bezpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie do bezpłatnego, swobodnego i nieutrudnionego dostępu oraz korzystania z wchodzącej w skład tej nieruchomości działki nr 1/53, w której zlokalizowany jest będący własnością uprawnionej spółki odcinek sieci wodociągowej o średnicy dn 160 mm i długości 117,74 m, w każdym czasie, bez domagania się jakichkolwiek odszkodowań i innych opłat z tego tytułu przez cały czas jej eksploatacji, i to celem wykonywania wszelkich prac związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem lub usuwaniem awarii, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego, w przypadku jego uszkodzenia – uprawniony: Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu, -----

- w dziale IV tej księgi wieczystej wpisów nie ma, -----

b) _____ – są właścicielami nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00065866/2, -----

położonej w Grudziądzu przy ul. Mieszka I, o powierzchni 00218 ha (dwieście osiemnaście hektarów), nr działki 1/85, oznaczonej jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy,-----

- w dziale I-Sp tej księgi wieczystej ujawniono wpisy i to:-----

pod nr 1 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1/37 - o obszarze 0,0523 ha zapisaną w kw TO1U/00054932/6, całym pasem jej szerokości, do ulicy Mieszka I, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1/85, -----

pod nr 2 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu na całej szerokości działki nr 1/60 - o powierzchni 0,0366 ha zapisanej w kw TO1U/00057319/4, w kierunku ulicy Roty Grudziądzkiej i Mieszka I, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1/85, -----

pod nr 3 - nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną oznaczoną nr działki 1/77 - zapisaną w kw nr TO1U/00057569/1, według szkicu ujawnionego na mapie, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1/85, -----

pod nr 4 - nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości oznaczonej nr działki 1/77 - zapisanej w kw nr TO1U/00057569/1, w celu wybudowania i utrzymania sieci, urządzeń lub instalacji podziemnych, które zostały lub zostaną wybudowane, w szczególności instalacji: sanitarnej, wodno-kanalizacyjnej, deszczowej, ciepłej, podziemnej linii kablowej średniego napięcia, podziemnych linii kablowych niskiego napięcia, złącz kablowych oraz kanalizacji teletechnicznej dla potrzeb usług medialnych, przyłącza wody ze studnią wodomierzową, zasilającego w wodę obiekty mieszkalne, zlokalizowane na nieruchomości oraz występowania sieci, urządzeń lub instalacji oraz swobodnego, nieutrudnionego dostępu w każdym czasie do sieci, urządzeń lub instalacji, przez cały czas ich występowania na powyższej nieruchomości, w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, wymianą wodomierza oraz przebudowy sieci, urządzeń i instalacji, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem, bez domagania się jakichkolwiek odszkodowań i innych opłat z tego tytułu, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego w przypadku jego uszkodzenia i obowiązkiem właściciela nieruchomości do powstrzymywania się od działań, które uniemożliwiłyby dostęp do wykonania wyżej wymienionych prac, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki nr 1/85, -----

- w dziale III tej księgi wieczystej – ujawniono wpisy i to: -----

pod nr 1 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu do ulicy Roty Grudziądzkiej, pasem gruntu o szerokości 8 metrów

przez działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi 1/34, 1/36 (po podziałach tych działek 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/63, 1/64) oraz 1/40, -----
 pod nr 2 - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu przez działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi 1/40 oraz 1/34, pasem gruntu o szerokości 7 metrów, wzdłuż granicy z działką gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 1/38, w kierunku do granicy z działką gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 1/37 i dalej tą działką do ulicy Mieszka I, -----
 pod nr 3 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu na działce oznaczonej nr 1/40, pasem gruntu o szerokości 5,5 metra, w kierunku ulicy Roty Grudziądzkiej i Mieszka I, -----
 pod nr 4 - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa - prawo przechodu i przejazdu przez działkę nr 1/53 (po podziale 1/63, 1/64), pasem istniejących ciągów komunikacyjnych, z ograniczeniem wykonywania tego prawa do korzystania z gruntu w zakresie dostępu i dojazdu do stacji transformatorowej w celu modernizacji, rozbudowy, konserwacji i naprawy wyżej wymienionej stacji transformatorowej, w sposób niezbędny do zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego jej działania, -----
 pod nr 5 - bezpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na prawie do bezpłatnego, swobodnego i nieutrudnionego dostępu oraz korzystania z wchodzącej w skład tej nieruchomości działki nr 1/53, w której zlokalizowany jest będący własnością uprawnionej spółki odcinek sieci wodociągowej o średnicy dn 160 mm i długości 117,74 m, w każdym czasie, bez domagania się jakichkolwiek odszkodowań i innych opłat z tego tytułu przez cały czas jej eksploatacji, i to celem wykonywania wszelkich prac związanych z eksploatacją, konserwacją, remontem lub usuwaniem awarii, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego, w przypadku jego uszkodzenia – uprawniony: Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu, -----
 - w dziale IV tej księgi wieczystej wpisów nie ma, -----
 na dowód czego okazuje wydruki treści ksiąg wieczystych nr TO1U/00065865/5, nr TO1U/00065866/2 z portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych wygenerowane **** 2024 roku, -----
 - od dnia wydruku treści ksiąg wieczystych do dnia dzisiejszego nie wiadomo mi o jakiegokolwiek zmianie treści wpisów w wymienionych księgach wieczystych oraz ujawnieniu wzmianek o wniosku, -----
 - opisanych wyżej nieruchomości nie obciążają nie ujawnione w księdze wieczystej ograniczone prawa rzeczowe, czy ograniczenia w rozporządzaniu, prawa i roszczenia osób trzecich, ani zaległości podatkowe, -----
 -
 - nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne dotyczące wymienionych nieruchomości, -----

 - powyższe nieruchomości nie są położone na terenie: specjalnej strefy ekonomicznej, portu ani parku narodowego, na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji o których mowa w ustawie z 09 października 2015 roku o rewitalizacji, nie znajdują się na nich wody stojące, ani płynące, w rozumieniu

ustawy prawo wodne, nie została wydana decyzja o wsparciu w rozumieniu ustawy o wspieraniu nowych inwestycji, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, ani decyzją o której mowa w art. 19 ustawy o lasach, -----
----- nie jest prowadzone przeciwko nim postępowanie upadłościowe ani nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takiego postępowania,-----

- nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TO1U/00065865/5 oznaczona jest w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, o symbolu Bp, nr działki 1/82, nr jedn. rej. G.84, obrębu 0010 M. Grudziądz, co wynika z wypisu z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, sporządzonych z upoważnienia Prezydenta Grudziądza 13 października 2023 roku, -----

- nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TO1U/00065866/2 oznaczona jest w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, o symbolu Bp, nr działki 1/85, nr jedn. rej. G.84, obrębu 0010 M. Grudziądz, co wynika z wypisu z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, sporządzonych z upoważnienia Prezydenta Grudziądza ***** 2024 roku, -----

- powyższe nieruchomości mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Grunwaldzkiej oraz poprzez ustanowione służebności drogowe,-----
-

- własność powyższych nieruchomości nabyli od osoby fizycznej, na podstawie umowy sprzedaży, zawartej 4 marca 2019 roku, jako składnik majątku wspólnego, w czasie, gdy pozostają z sobą w związku małżeńskim, stosunki majątkowe w tym małżeństwie podlegają wspólności ustawowej i majątkowych umów małżeńskich nie zawierali, -----

- na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr TO1U/00065866/2 znajdować się będą naziemne miejsca parkingowe, a części Nabywców zostaną zbyte udziały w tej nieruchomości, -----

- wymieniona wyżej nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr TO1U/00065865/5, zwana jest w dalszej części umowy Nieruchomością. -----

2. Nieruchomość o której mowa powyżej, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, stanowiącą kontynuację dominującej zabudowy w sąsiadującym terenie, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 11/2023 z 25 kwietnia 2023 roku.-----

3. Deweloper oświadcza, że: -----

1) na Nieruchomości, zrealizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z 20 maja 2021 roku - zwaną dalej Ustawą – polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o czterech kondygnacjach nadziemnych, w całości podpiwniczonego, zawierającego 48 lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, przy czym Deweloper na etapie budowy zastrzega sobie możliwość: zmiany ostatecznej liczby lokali w następstwie jednostkowych przypadków połączenia lub podziału lokali, modyfikacji kondygnacji piwnic o pomieszczenia użytkowe - pozwolenie zamienne. W budynku

zostanie wykonana infrastruktura techniczna, do której zostanie doprowadzona infrastruktura przyłączy: wodnego, kanalizacyjnego, ciepłego (miejskie ciepło systemowe OPEC), energetycznego oraz dostawców mediów zewnętrznych (internet i tv kablowa). Na terenie nieruchomości poza budynkiem zostaną zlokalizowane miejsca parkingowe, wjazd na teren nieruchomości, plac dla zagospodarowania odpadów oraz system chodników i podjazd dla niepełnosprawnych. -----

2) dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego została wydana 8 sierpnia 2023 roku, z upoważnienia Prezydenta Grudziądza, decyzja o pozwoleniu na budowę nr 135/2023, obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy czym jest ona ostateczna, -----

3) realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zostanie zrealizowana w następujących etapach: -----

1. Etap I - do _____ – 25%, -----
2. Etap II - do _____ – 11%, -----
3. Etap III - do _____ – 10%, -----
4. Etap IV - do _____ – 10%, -----
5. Etap V - do _____ – 10%, -----
6. Etap VI - do _____ – 10%, -----
7. Etap VII - do _____ – 10%, -----
8. Etap VIII - do _____ – 10%, -----

przy czym szczegółowy harmonogram prac wskazany został w Prospekcie Informacyjnym, -----

4) Deweloper oświadcza nadto, że: -----

- w budynku nr _____ zostanie wybudowany lokal mieszkalny nr _____, o łącznej powierzchni użytkowej _____ m², składający się z: _____, do którego nie należy jakiegokolwiek pomieszczenie przynależne, przy czym: usytuowanie lokalu w budynku, powierzchnie i układ pomieszczeń w lokalu - określa załącznik nr 3, -----
- powierzchnia lokalu, o której mowa wyżej wyliczona zostanie na podstawie pomiaru powykonawczego zgodnie z normą PN-ISO9836; -----

5. Nadto Deweloper oświadcza, że: -----

1) zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego sporządził prospekt informacyjny zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące powyższego lokalu mieszkalnego, powyższy prospekt został doręczony Nabywcy, co Nabywca potwierdza. -----

2) zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu Dewelopera z: -----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, -----
- kopią wydruku z CEIDG; -----
- pozwoleniem na budowę, -----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----

- projektem budowlanym, -----
co Nabywca potwierdza.-----

3) od dnia doręczenia prospektu informacyjnego Nabywcy, nie doszło do zmiany informacji zawartych w tym prospekcie i załącznikach do prospektu.-----

6. Deweloper oświadcza, że: -----

- nie ma zaległości podatkowych podlegających zabezpieczeniu hipoteką przymusową, -----

--- - względem niego nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe bądź restrukturyzacyjne oraz że nie jest dłużnikiem Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego czy Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu zobowiązań, do których mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa,-----

- środki na realizowanie przez Dewelopera inwestycji w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą pochodzić ze środków własnych, w związku z czym nieruchomości gruntowa nie będzie obciążona hipoteką na rzecz banku lub innego wierzyciela hipotecznego, którego wierzytelność byłaby zabezpieczona hipoteką na nieruchomości, a ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności na Nabywców nastąpi bez obciążeniowo po wpłacie przez nich pełnej ceny, wobec czego Deweloper nie jest zobowiązany do posiadania zgody lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku. -----

7. Deweloper zapewnia jeden ze środków ochrony przewidziany w art.6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

8. Roboty budowlane związane z powyższym Przedsięwzięciem deweloperskim rozpoczęły się 05.02.2024 roku, natomiast termin zakończenia strony ustalają na 30 listopada 2025 roku. -----

9. Deweloper oświadcza, iż na powyższej nieruchomości zostaną ustanowione nieodpłatne służebności przesyłu na rzecz dostawców wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, operatorów telefonicznych oraz telewizji kablowej. -----

10. Deweloper oświadcza, że jest Deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a do zawarcia niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy tej ustawy.-----

B. OŚWIADCZENIA NABYWCY.-----

1. _____ – oświadczają, że _____ -----

-

2. Nabywca potwierdza, że prospekt informacyjny dla powyższego Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące lokalu mieszkalnego, wraz z załącznikami został mu doręczony oraz, że zapoznał się z nimi z należytą starannością. -----

3. Nabywca oświadcza, że posiada środki finansowe, gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy lub w rozsądnej ocenie nie istnieją przeszkody do uzyskania przez Nabywcę finansowania w niezbędnym zakresie. -----

Strony oświadczają, że w dniu _____ roku zawarły/nie zawarły _____ umowę rezerwacyjną, przy czym Nabywca wpłacił na rachunek Dewelopera kaucję rezerwacyjną w kwocie _____ zł, która zostanie wpłacona przez Dewelopera na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywcy – na poczet części ceny nabywanego lokalu mieszkalnego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszego aktu.

4. Strony zgodnie oświadczają i potwierdzają, że Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi podstawę zawarcia niniejszej umowy oraz potwierdzają, że w czasie pomiędzy doręczeniem nabywcy Prospektu Informacyjnego oraz załączników do prospektu a zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej, nie nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego oraz załącznikach do Prospektu żadne zmiany. -----

5. Nabywca oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że: Deweloper nie zaciąga kredytu na realizację inwestycji. -----

§ 2. PRZEDMIOT I ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY DEWELOPERSKIEJ -----

1. Deweloper zobowiązuje się wybudować w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na Nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgi wieczyste nr TO1U/00065865/5, budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny nr _____, a po wybudowaniu budynku – wspólnie z Nabywcą - ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, ustalonej zgodnie z § 1A ust. 4 powyższego aktu oraz przenieść na Nabywcę – własność tego lokalu wraz z prawami związanymi z własnością lokalu, a Nabywca zobowiązuje się nabyć ten lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi z własnością lokalu i spełnić świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tych praw, określonej w § 3 ust. 1 niniejszego aktu.-----

2.Strony zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia własności, w stanie wolnym od obciążeń lokalu i nieruchomości wspólnej, ograniczeń w wykonywaniu tych praw, za wyjątkiem obciążeń i ograniczeń określonych w § 7 niniejszego aktu.

3.Umowa przeniesienia własności, o której mowa powyżej, powinna być zawarta do 30.06.2026 roku. -----

-W przypadku nie przeniesienia przez Dewelopera na Nabywcę własności lokalu wraz z prawami związanymi z lokalem w podanym wyżej terminie, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procent) ceny nabycia określonej w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia. -----

4. Umowa zostanie zawarta w terminie wskazanym przez Dewelopera w pisemnym zawiadomieniu, wysłanym na adres Nabywcy, listem poleconym z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem. Koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca. -----

5. Deweloper zobowiązuje się wybudować budynek zgodnie z opisem budynku, zawartym w prospekcie informacyjnym oraz projektem budowlanym, określającym istotne cechy budynku, w tym położenie, technologię jego wykonania, standard prac wykończeniowych w częściach wspólnych budynku i terenie wokół niego, a także dane dotyczące liczby lokali w budynku, dostępne w budynku media i warunki dostępu nieruchomości do drogi publicznej. -----

6. Deweloper zobowiązuje się wykonać i wyposażać lokal zgodnie z oznaczeniem i opisem lokalu zawartym w prospekcie informacyjnym oraz projektem budowlanym, standard wykonania lokalu (standard deweloperski) określa załącznik nr 3 do prospektu informacyjnego. -----

7. W ramach nabytego udziału we własności nieruchomości wspólnej Nabywca będzie korzystać z wyłączeniem innych osób – z _____ miejsca parkingowego, którego numer porządkowy zostanie nadany i określony w umowie przenoszącej własność.

§ 3. CENA NABYCIA LOKALU I ZASADY JEJ PŁATNOŚCI. -----

1. Cenę nabycia lokalu wraz z prawami związanymi z własnością lokalu, strony ustalają – po zaokrągleniu do pełnych złotych - na _____ zł brutto, w tym 8% VAT, przy czym cena ta odpowiada iloczynowi metrów kwadratowych powierzchni lokalu – _____ m² i ceny za 1 m² wynoszącej _____ zł. -----

2. Wpłaty Nabywcy dokonywane będą w ratach, na przypisane mu w Otwartym Rachunku Powierniczym Dewelopera indywidualne konto o numerze - (rachunek indywidualny), zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w następujący sposób:-----

a) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 25 %,

b) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 11 %,

c) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 10 %,

d) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 10 %,

e) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 11 %,

- f) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu VI etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 10 %,
- g) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu VII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 13 %.
- h) kwota _____ zł, w terminie 7 dni licząc od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera pocztą elektroniczną o zakończeniu VIII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie wcześniej jednak niż w dniu _____ roku, która stanowić będzie 10 %

3. Cena nabycia, określona w ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: -----

1) ewentualnej zmiany stawki podatku od towarów i usług – w stosunku do przyjętej w ust. 1 przy czym, w razie zmiany ceny: -----

- wysokość poszczególnych rat ulegnie odpowiedniej zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie podwyższenia należnego podatku od towarów i usług, -----

- o zmianie wysokości rat, Deweloper poinformuje pisemnie Nabywcę, powyższa zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy deweloperskiej, -----

- cena nabycia, zostanie ostatecznie skalkulowana, z uwzględnieniem przepisów prawa, w tym w szczególności określających odpowiednie stawki podatku od towarów i usług, obowiązujących na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności, --
--

2) zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego podanej w § 2 ust. 1 umowy w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych, przy czym:-----

- w przypadku, gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa lokalu będzie różnić się od powierzchni użytkowej lokalu podanej w § 2 ust. 1 umowy o więcej niż 1% (jeden procent), cena nabycia określona w ust. 1 ulegnie odpowiedniemu zwiększeniu lub zmniejszeniu w oparciu o dokonany po wybudowaniu lokalu pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej lokalu, przy zastosowaniu stawki brutto za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego, -----

----- w przypadku, gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego będzie różnić się od powierzchni użytkowej lokalu podanej w § 2 ust. 1 umowy nie więcej niż 1% (jeden procent), cena nabycia - określona w ust. 1 - nie ulegnie zmianie. -----

4. Deweloper przedstawi Nabywcy, nie wcześniej niż na jeden miesiąc przed terminem zgłoszenia przez Dewelopera gotowości do wydania lokalu mieszkalnego, rozliczenie ceny nabycia z uwzględnieniem zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego („rozliczenie ceny nabycia”). -----

5. Jeżeli ostateczna cena nabycia, określona w rozliczeniu ceny nabycia będzie wyższa od ceny nabycia, określonej w ust. 1, Nabywca zobowiązany będzie dopłacić różnicę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania rozliczenia ceny nabycia, jednakże nie później niż przed terminem zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi. W razie opóźnienia Nabywcy w dopłacie różnicy, Deweloperowi

przysługują odsetki w wysokości 0,02% za każdy dzień opóźnienia. -----

6. Jeżeli ostateczna cena nabycia, określona w rozliczeniu ceny nabycia będzie niższa od ceny nabycia, określonej w ust. 1, zmiana ta zostanie uwzględniona w umowie przenoszącej własność lokalu. Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy różnicę nadpłaty w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia rozliczenia ceny nabycia, po otrzymaniu od nabywcy pisemnego wniosku o zwrot z podaniem numeru rachunku bankowego Nabywcy, na który ma nastąpić wpłata. W razie opóźnienia Dewelopera w zwrocie różnicy, Nabywcy przysługiwać będą odsetki w wysokości 0,02% za każdy dzień opóźnienia. -----

§ 4. ODBIÓR LOKALU MIESZKALNEGO -----

1. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją lokalu nastąpi w terminie do dnia 30 listopada 2025 roku, przy czym przez zakończenie budowy strony uznają złożenie przez Dewelopera wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lokalu.-----

2. Lokal po jego wybudowaniu i wydaniu przez właściwy organ administracji publicznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lokalu, lecz nie później niż do dnia _____ roku podlegać będzie odbiorowi technicznemu (zwanemu dalej „Odbiorem Technicznym”), którego celem będzie stwierdzenie wykonania lokalu, jego powierzchni oraz ustalenie jego stanu technicznego. -----

3. Strony ustalają następującą procedurę Odbioru Technicznego:-----

1) Odbiór Techniczny odbywać się będzie w lokalu. W ramach Odbioru Technicznego zostanie przeprowadzony pełny przegląd stanu lokalu,-----

2) w Odbiorze Technicznym uczestniczy Nabywca osobiście lub jego pełnomocnik, który okaże pisemne pełnomocnictwo oraz przedstawiciel Dewelopera; w Odbiorze Technicznym uczestniczyć może także osoba towarzysząca Nabywcy, -----

3) Odbiór Techniczny może nastąpić po zapłacie Deweloperowi przez Nabywcę wszystkich wymagalnych płatności na poczet ceny oraz wszelkich płatności dodatkowych jakie mogą być należne Deweloperowi od Nabywcy zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy,-----

4) Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie Odbioru Technicznego za pomocą listu poleconego lub za pomocą poczty elektronicznej z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem,-----

5) w przypadku niestawienia się Nabywcy we wskazanym terminie, Deweloper wyznaczy kolejny termin Odbioru Technicznego, zawiadamiając Nabywcę za pomocą listu poleconego lub za pomocą poczty elektronicznej z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem, przy czym ponowne zawiadomienie o terminie odbioru lokalu może zostać wysłane nie wcześniej niż po 60 dniach, licząc od dnia wysłania pierwszego zawiadomienia, -----

6) z odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu. 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. -----
- 7) Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa wyżej, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:
- a) informację o uznaniu wad albo -----
 - b) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----
-
- 8) Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa wyżej, uważa się, że uznał wady. -----
- 9) Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu. -----
-
- 10) Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa wyżej, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----
- 11) Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym wyżej, 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. -----
- 12) Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole. -----
- 13) W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, stosuje się postanowienia pkt 9)-11), z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy w terminie do dnia _____ roku.
- 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 postanowienia niniejszego paragrafu. -----
- 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 § 5 pkt 3 ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w pkt. 15). -----
- 17) W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt.15), istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy w terminie 30 dni licząc od dnia wydania opinii przez biegłego rzeczoznawcę. -----
-
- 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 następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę przedmiotu niniejszej umowy, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

21) Jeżeli wada lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej własność, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy pkt. 7)-11) stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w pkt. 7) i 9), rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

W przypadku skutecznego wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez każdą ze Stron na warunkach w niej określonych, które nastąpiłoby po wprowadzeniu przez Nabywcę zmian w obrębie lokalu, Nabywca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed wykonania tych zmian, o ile wygaśnięcie, rozwiązanie lub odstąpienie od umowy deweloperskiej nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Nabywcy. -----
Z dniem odbioru lokalu przez Nabywcę, przechodzą na niego wszelkie ciężary i ryzyka związane z posiadaniem lokalu, w tym obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z lokalu. -----

§ 5. ODSZKODOWANIA. -----

Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: -----

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

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

-

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

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy; -----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę, w terminie określonym w niniejszej umowie własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość; -----
- 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 Deweloperskiej; -----
- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; -----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, -----
- 13) w razie zwłoki Dewelopera w rozpoczęciu robót budowlanych przekraczającej 4 (cztery) tygodnie,-----
- 14) w przypadku wykonywania przez Dewelopera robót budowlanych wadliwie i niezgodnie z sztuką budowlaną, po uprzednim wezwaniu Dewelopera do zmian sposobu wykonania, z wyznaczeniem co najmniej jednomiesięcznego terminu na poprawę,
- 15) w razie zwłoki w zakończeniu budowy przekraczającego 12 (dwanaście) tygodni z przyczyn za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności,-----
- 16) w przypadku nieuzasadnionego podwyższenia ceny sprzedaży przedmiotu umowy deweloperskiej, -----
-
- 17) wzrostu ceny nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, jeżeli zmiana stawki podatku od towarów i usług jest większa niż 3 punkty procentowe. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, ----
- 18) gdy zmiana powierzchni lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu lokalu przekracza 2,5% (dwa 5/10 procenta) w stosunku do powierzchni lokalu podanej w umowie deweloperskiej. W takim przypadku Nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie powierzchni.-----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, 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 6, 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.

Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu wpłaconych środków. -----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, 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 9, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem.-----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w § 5, 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. -

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu 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. --

9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. --

10. W przypadku opóźnienia Nabywcy z zapłatą poszczególnych płatności, o których mowa wyżej, Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności części Ceny, do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 2 % Ceny. -----

11. W przypadku zwłoki Dewelopera w przeniesieniu własności lokalu na Nabywcę, w terminie określonym w niniejszej umowie, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od zapłaconej części Ceny, za każdy dzień zwłoki, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 2 % Ceny.-----

12. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Nabywcę w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 6) niniejszego paragrafu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 2 % Ceny, przy czym w tej sytuacji kara umowna, o której mowa w ust. 11 nie będzie należna. -----

13. W przypadku zwłoki Dewelopera w przedstawieniu Nabywcy lokalu do odbioru, w terminie określonym w § 4 pkt 2 tego aktu Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny za każdy dzień zwłoki, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 2 % Ceny.-----

14. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy wpłaconą część Ceny pomniejszoną lub powiększoną o należną karę umowną (w zależności od tego czy Deweloper jest uprawniony do żądania, czy zobowiązany do zapłaty kary umownej), w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron i otrzymania pisemnej informacji o rachunku bankowym, na który Deweloper ma dokonać przelewu. -----

15. Jeżeli szkoda poniesiona przez Nabywcę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

16. Jeżeli szkoda poniesiona przez Dewelopera przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej lub zryczałtowanego odszkodowania, Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----

§ 6. REKOJMIA I GWARANCJA -----

1. Do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi, z uwzględnieniem poniższych postanowień.-----

2. Deweloper udziela gwarancji jakości wykonanego lokalu zgodnie z kodeksem cywilnym. -----

3. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji, wady powstałe wskutek działania siły wyższej, normalnego zużycia oraz szkód wynikłych z winy nabywcy, a w szczególności konserwacji i użytkowania lokalu w sposób niezgodny z przeznaczeniem. – 4. Deweloper oświadcza, iż w pierwszych latach eksploatacji lokalu mogą wystąpić mikropęknięcia wskutek naturalnego osiadania budynku.-----

§ 7. DOZWOLONE OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ I OGRANICZENIA W WYKONYWANIU PRAW DO TEJ NIERUCHOMOŚCI. ZOBOWIĄZANIA NABYWCY - ---

1. Nabywca został poinformowany, akceptuje oraz wyraża nieodwołalnie zgodę na to, że w związku z realizacją niniejszej umowy oraz realizacją inwestycji budowlanych na nieruchomościach sąsiednich, nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy może zostać obciążona nieodpłatnymi prawami do korzystania z części nieruchomości (służebnością – w tym przechodu i przejazdu, prawem użytkowania, użyczeniem, dzierżawą) na rzecz właściwych przedsiębiorstw, właścicieli, polegającymi w szczególności na prawie ułożenia, korzystania i konserwacji urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na Nieruchomości oraz zobowiązuje się zapewnić dostęp do tych instalacji i sieci na rzecz gestorów sieci dla potrzeb konserwacji, modernizacji i remontów.-----

2. Strony zgodnie ustalają, że prawa o których mowa wyżej zostaną ustanowione przez Dewelopera w umowie ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia włas-

ności pierwszego lokalu w budynku, a w innym przypadku Nabywca zobowiązuje się udzielić Deweloperowi w umowie przeniesienia własności lokalu stosownego pełnomocnictwa do ich ustanowienia. -----

3. Nabywca zobowiązuje się nieodwołalnie do zapewnienia zarządcy, administratorowi nieruchomości wspólnej, zarządowi wspólnoty mieszkaniowej i odpowiednim służbom konserwatorskim i technicznym dostępu do części nieruchomości wspólnej, w których przebiegać będą instalacje, w przypadku konieczności przeprowadzenia prac konserwatorskich, okresowych przeglądów technicznych albo okresowych napraw lub remontów budynku. -----

§ 8. OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY I SKŁADKI NA DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY.

1. Dla Dewelopera Bank BS _____ (zwany dalej „Bankiem”), na podstawie umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr _____ (zwanej dalej „Umową Otwartego Rachunku Powierniczego”), prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, służący gromadzeniu środków pieniężnych, które mają być wpłacane przez Nabywcę zgodnie z niniejszą umową, którego koszty prowadzenia ponosi Deweloper; Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. -----

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach.-----

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. -----

Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.-----

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.-----

2. 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. -----

3. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w 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, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę Nabywca. -----
--

4. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera.-----
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.-----

W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 ustawy, strony przedstawiają 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. -----
--

5. Deweloper w terminie 7 dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z postanowieniami § 3 niniejszej umowy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, dokona wyliczenia i wpłaci do Banku składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, która to składka wynosi 0,45% wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 ustawy. Bank odprowadza tę składkę do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. ----

§ 9. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE USTALENIA PRAWA DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ.

1. Nabywcy lokali mieszkalnych w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności wraz z prawami z nimi związanymi uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, których numery zostaną oznaczone na gruncie. -----

2. W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności zostanie ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, polegający na tym, że Nabywca powyższego lokalu będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego, w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej. Koszty związane z korzystaniem, eksploatacją, utrzymaniem w należyтым stanie i porządku, remontami oraz bieżącą konserwacją, będzie ponosić Nabywca.-----

3. Nabywca zobowiązuje się do udzielenia w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zgody na dalsze ustanawianie przez Dewelopera odrębnej własności lokali znajdujących się w budynkach na Nieruchomości i przeniesienie ich własności wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i ustalanie z nabywcami sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, jednocześnie wyrazi zgodę na to, że:-----

a) wydzielone części nieruchomości wspólnej - miejsca parkingowe, przeznaczone będą do wyłącznego korzystania i utrzymania przez nabywców tych lokali; odnośnie tych części nieruchomości wspólnej, Nabywca zrzeknie się roszczeń wynikających z art. 12 ustawy o własności lokali;-----

b) ustalony zostanie stosowny podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, ujawniony w księdze wieczystej, polegający między innymi na tym, że w ramach nabytego udziału we własności nieruchomości wspólnej, Nabywca lokalu będzie miał prawo do wyłącznego i nieograniczonego korzystania z miejsca parkingowego.--

§ 10. POSTANOWIENIA DODATKOWE -----

1. Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez Nabywcę na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Dewelopera.-----

-

2. W przypadku zawarcia umowy cesji do umowy deweloperskiej, umowa zawarta pomiędzy Deweloperem a pierwotnym Nabywcą (cedentem) określać będzie zasady zwrotu pieniędzy wypłaconych Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak również zwrot tej części środków znajdujących się na tym rachunku przez Bank prowadzący ten rachunek. -----

3. Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Dewelopera o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu korespondencyjnego, a w przypadku braku możliwości samodzielnego działania ustanowić pełnomocnika umocowanego do dokonywania wszelkich czynności związanych z wykonaniem niniejszej umowy. -----

4. Powołane w niniejszej umowie załączniki, wymienione poniżej stanowią jej integralną część: -----

a) prospekt informacyjny wraz ze wzorem umowy deweloperskiej,-----

- b) załącznik nr 1 – projekt zagospodarowania terenu, -----
- c) załącznik nr 2 – opis stanu deweloperskiego budynku, -----
- d) załącznik nr 3 – rzut kondygnacji lokalu mieszkalnego. -----
5. Niniejsza umowa wraz z wymienionymi w jej treści załącznikami stanowiącymi jej integralną część w sposób kompletny reguluje istniejący stosunek prawny między stronami, wszelkie materiały, w szczególności foldery, mapki, materiały reklamowe i informacyjne Dewelopera, wręczone Nabywcy, a nie załączone do niniejszej umowy, mają charakter wyłącznie informacyjny. -----
6. Wszelkie zmiany, uzupełnienia niniejszej umowy, jej rozwiązanie wymagają formy aktu notarialnego. -----
7. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ----
- § 11. PEŁNOMOCNICTWO -----
- Nabywca - udziela firmie: _____ – pełnomocnictwa z takim samym zakresem umocowania, pełnomocnictwa – z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw – do złożenia oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi wpisanego na jego rzecz w księdze wieczystej – w przypadku skorzystania przez Dewelopera z opisanego wyżej prawa do odstąpienia od niniejszej umowy. Niniejsze pełnomocnictwo jest nieodwołalne, pod warunkiem, że Nabywca nie złoży tego oświadczenia zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy. Strony ustalają, że pełnomocnictwo jest ważne do chwili zakończenia opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego.-----
- § 12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.-----
1. Przedstawiciel Dewelopera informuje, że administratorem danych osobowych Nabywcy jest Deweloper. Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści danych, ich poprawiania oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych oraz w obowiązujących przepisach. --
2. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że odbiorcą przekazanych przez Nabywcę danych osobowych jest Bank, zaś przekazanie danych Nabywcy do Banku następuje w zakresie niezbędnym do wykonania przez Bank czynności wynikających z umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przy czym Deweloper informuje, że administratorem danych osobowych Powierzających jest Bank Spółdzielczy BS _____ (Bank). Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści danych, ich poprawiania oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych. - -----
3. Nabywca wyraża zgodę na odłączanie nieruchomości, lub ich części, a w szczególności samodzielnych lokali bez obciążania ksiąg wieczystych nowozałożonych dla wydzielanych nieruchomości – roszczeniem wpisanym w dziale III księgi wieczystej--

na rzecz Nabywcy. W przypadku, gdy powyższe roszczenie zostanie wpisane w księdze wieczystej (lub przeniesione zostanie do księgi wieczystej) dla nieruchomości, na której nie jest posadowiony Budynek, w którym znajduje się powyższy Lokal – Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia z tej księgi wieczystej.-----

4. Koszty tego aktu, stosownie do art. 40 ust. 2 ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym, ponoszą strony w równych częściach.-----

§ 13. KORESPONDENCJA.-----

1. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i inne pisma kierowane do Dewelopera powinny być składane pod rygorem nieważności na piśmie, w miejscu siedziby Dewelopera – osobiście (za potwierdzeniem odbioru) albo przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru lub kurierską.-----

2. Doręczanie pism związanych z realizacją niniejszej umowy dokonywane będzie na adresy Dewelopera i Nabywcy: określone w komparycji tego aktu. -----

§ 14. Notariusz poinformował o treści art.92 § 4 i § 4¹ w związku z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, a stawający oświadczyli, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował następujące żądanie: -----
o wpis w dziale III księgi wieczystej nr TO1U/00065865/5 roszczenia o wybudowanie budynku nr _____, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr ____ i przeniesienie własności tego lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, uprawnieni: _____ -----

- na podstawie niniejszego aktu.-----

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

Wnioskodawcy oświadczyli, że: -----
należna opłata sądowa, od wniosku o wpis w księdze wieczystej – została uiszczona w tutejszej Kancelarii Notarialnej, -----
nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisach, które dotyczą żądania wniosku ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach.-----

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

§ 15. Notariusz:-----

a) nie pobrał podatku od czynności cywilnoprawnych, ponieważ niniejsza czynność prawna nie podlega temu podatkowi - stosownie do przepisów ustawy z 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych, -----

b) pobrał gotówką wynagrodzenie za czynność notarialną na podstawie: § 3 pkt 5, § 6 rozp. Min. Spraw. z 28 czerwca 2004 roku – _____ zł, -----

ponadto pobrał od wynagrodzenia za czynność notarialną na podstawie art. 5 i następnych ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług 23% VAT – _____zł, -----

c) pobrał gotówką opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na podstawie tego aktu notarialnego, która zostanie zarejestrowana w zastępującym ewidencję Repertorium A pod numerem złożonego wniosku, w kwocie 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) i to art. 43 pkt 3 – od wpisu roszczenia o zawarcie umowy. -----

Podane kwoty nie obejmują wynagrodzenia za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT, która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.