

WZÓR

REPERTORIUM A Nr /rok

AKT NOTARIALNY

Dnia roku dwa tysiące dwudziestego (.....) przede mną **Imię i Nazwisko, notariuszem w**, prowadzącą Kancelarię Notarialną w, przy ulicy numer, w tej kancelarii notarialnej, stawili się:----

1., córka/syn i, zamieszkała w (.....-.....) przy ulicy numer lokal, legitymująca się dowodem osobistym z terminem ważności do dnia roku, posiadająca numer ewidencyjny PESEL..... zwana w dalszej części tego aktu notarialnego również jako „Pełnomocnik Dewelopera”,

• działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą:.....

(adres siedziby Spółki:, REGON:, NIP:), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla....., pod numerem KRS:....., co potwierdza okazany przy niniejszym akcie wydruk z systemu komputerowego Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobrany na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, **jako pełnomocnik** na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A Nr sporządzonym w dniuroku przez, notariusza w, w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym okazanym,

która oświadcza, że:

- pełnomocnictwo, na podstawie którego działa, nie wygasło, nie zostało odwołane, a jego zakres nie uległ zmianie,
- wpisy w rejestrze przedsiębiorców od chwili wygenerowania powołanego powyżej wydruku do chwili obecnej nie uległy zmianie,-----

Pewny Lokal zajmuje się **odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi**. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr **797 014 014**.

- Deweloper nie jest w stanie upadłości, restrukturyzacji lub likwidacji oraz brak jest podstaw prawnych dla zgłoszenia lub otwarcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego, jak również nie toczy się postępowanie likwidacyjne, restrukturyzacyjne, egzekucyjne lub o ogłoszenie upadłości Dewelopera,

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

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

w dalszej części niniejszego aktu zwani również „Nabywcami”.

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów tożsamości, których serie i numery powołane zostały przy Ich nazwiskach, a ponadto Stawający wymienieni pod numerem 2 i 3 oświadczają, że nie prowadzą działalności gospodarczej i nie są zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1.1. Pełnomocnik działająca w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w, w powiecie, w, przy ulicy....., stanowiącej działkę gruntu nr ew. (słownie) z obrębu ewidencyjnego..... (słownie) o obszarze m² (słownie), dla której Sąd Rejonowy w, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr** (słownie), zwanej w dalszej części tego aktu notarialnego również „Nieruchomością”.

Ponadto oświadcza, że:

- w dziale I-Sp księgi wieczystej **KW Nr** nie ma żadnych wpisów,
- w dziale II księgi wieczystej **KW Nr** własność wpisana jest na rzecz Dewelopera - Spółki pod firmą: w - na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym Repertorium A Nr..... sporządzonym w dniu roku przez....., notariusza w,

Pewny Lokal zajmuje się **odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi**. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr **797 014 014**.

- w dziale III księgi wieczystej **KW Nr** wpisanych jest szereg roszczeń wynikających z umów deweloperskich, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy,
- w dziale IV księgi wieczystej **KW Nr** nie ma żadnych wpisów,
- w dziale III powołanej księgi wieczystej zostały zarejestrowane wzmianki o wnioskach dotyczących wpisów roszczeń wynikających z umów deweloperskich, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy, -----
- w Sądzie Rejonowym w....., Wydział Ksiąg Wieczystych do powołanej księgi wieczystej **KW Nr** nie zostały zarejestrowane żadne inne wnioski o wpis.

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

2. Pełnomocnik Dewelopera działająca w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza ponadto, że:

- 1) Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nią, poza ujawnionymi w księdze wieczystej; nie toczy się żadne postępowania sądowe lub administracyjne dotyczące Nieruchomości, które mogłyby ograniczać prawo rozporządzania Nieruchomością,
- 2) stan prawny Nieruchomości od chwili wygenerowania powołanego wyżej odpisu zwykłego księgi wieczystej do chwili obecnej nie uległ zmianie, w szczególności nie zostały w Sądzie zarejestrowane jakiegokolwiek wnioski o wpis dotyczące przedmiotu niniejszej umowy,
- 3) Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy..... poprzez działkę gruntu oraz Nieruchomość Drogową, która szczegółowo opisana jest poniżej w treści aktu,

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

4) teren, na którym znajduje się przedmiotowa działka gruntu jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, zatwierdzonego Uchwałą nr z dnia roku Rady Miasta; zgodnie z ustaleniami planu Nieruchomość położna jest w obszarze oznaczonym symbolem planistycznym:.....,

5) przedmiotowa działka gruntu nie jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las, nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu i w stosunku do tego gruntu nie została wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100, ze zm.),

6) na podstawie ostatecznej Decyzji nr zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę z dnia..... roku wydanej przez (znak:), przeniesionej na Dewelopera ostateczną Decyzją nr z dnia..... r. (znak:) oraz zmienionej następnie ostateczną Decyzją nr z dnia r. (znak:) Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną, w którym to Budynku znajdować się będzie lokali mieszkalnych i garaż wielostanowiskowy na kondygnacji podziemnej, przy czym na podstawie odrębnych pozwoleń na budowę Deweloper planuje zrealizować na nieruchomościach sąsiednich dalsze przedsięwzięcia inwestycyjne w etapach, w ramach budowy osiedla,

7) Deweloper rozpoczął prace budowlane **Przedsięwzięcia deweloperskiego** w dniu roku, a zamierza je zakończyć w terminie do dnia roku, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego zawartym w Prospekcie Informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu,

8) w **Budynku** (.....) który zostanie wybudowany w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego znajdować się będzie - między innymi - na piętrze - kondygnacji nadziemnej - **lokal mieszkalny roboczo oznaczony numerem** (litery „....” /) zwany w dalszej części tego aktu również jako „**Lokal**”, składający się z o projektowanej powierzchni użytkowej m² (..... całych i setne metra kwadratowego) do którego to Lokalu przylegać będzie, a z własnością tego Lokalu związany będzie udział

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

we współwłasności wspólnych części Budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności działki gruntu, na której usytuowany będzie Budynek, wyliczony stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892); *plan Lokalu wraz z jego usytuowaniem na kondygnacji budynku oraz z określeniem powierzchni i układu pomieszczeń stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego aktu notarialnego,*

9) zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper, określa *załącznik Nr 2 do niniejszego aktu notarialnego,*

10) Spółka jest deweloperem w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, *zwanej w treści niniejszego aktu notarialnego również jako „Ustawa”* oraz jest podatnikiem podatku od towarów i usług i z tytułu dokonania sprzedaży opodatkowana jest podatkiem od towarów i usług na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług niekorzystającym ze zwolnienia z tego podatku, *przy czym stawka podatku od towarów i usług na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokali mieszkalnych 8% (osiem procent),*

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

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

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

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

14) rozpoczęcie sprzedaży jako podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło po wejściu w życie Ustawy, wobec czego Deweloper - stosownie do treści art. 4 Ustawy - zawarł z **bankiem..... z siedzibą w** umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, *zwaną w dalszej części tego aktu również jako „Umowa Rachunku”*, z treści której wynika między innymi, że:

a) Bank zobowiązał się do:

- otwarcia i prowadzenia na rzecz Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze:, w walucie PLN,
- gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez Nabywców na podstawie umowy deweloperskiej zawartej z Deweloperem w związku z Przedsięwzięciem deweloperskim, dla którego prowadzony jest Rachunek, przedsięwzięcie posiada przypisany kod identyfikacyjny,
- przechowywania zgromadzonych na Rachunku środków pieniężnych na zasadach wynikających z Umowy Rachunku i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego Nabywcy,
- wykonywania rozliczeń pieniężnych określonych w Umowie Rachunku i Ustawie,

b) Deweloper zobowiązał się do:

- umieszczania w każdej umowie deweloperskiej Rachunku Wirtualnego, przypisanego do lokalu mieszkalnego, powiązanego w umowie deweloperskiej z konkretnym nabywcą, służącego jako rachunek do wpłat i wykorzystywanego do ewidencji wpłat i wypłat dla danego nabywcy w wykonaniu powiązanej z tym lokalem umowy deweloperskiej,
- do dostarczenia do Banku kopii umowy deweloperskiej wraz z załącznikami poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Dewelopera oraz każdej zmiany takiej umowy w formie aktu notarialnego lub na trwałym nośniku informacji,

c) Deweloper każdemu nabywcy nadaje indywidualny numer rachunku, *zwany w treści tego aktu notarialnego również jako „Rachunek Wirtualny”*, którego budowa szczegółowo określona została w treści §4 Umowy Rachunku,

d) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywców - na podstawie oświadczenia Dewelopera - po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji

Przedsięwzięcia deweloperskiego, w terminie do 10 dni roboczych po stwierdzeniu dodatkowych warunków, o których mowa w §6 Umowy Rachunku,

e) Umowa Rachunku zawarta została na czas określony, tj. na czas realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego i rozliczenia płatności związanych z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego pomiędzy Deweloperem a nabywcami,

f) wszelkie koszty, opłaty i prowizje z tytułu prowadzenia rachunku powierniczego obciążają posiadacza rachunku (tj. Dewelopera).

Na podstawie umowy deweloperskiej, udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, Nabywcy zobowiązują się do wpłaty środków pieniężnych z tytułu nabycia Lokalu w Przedsięwzięciu deweloperskim realizowanym przez Dewelopera, na zasadach określonych w złożonym w Banku prospekcie informacyjnym, w częściach i terminach określonych w Harmonogramie płatności (ustalonym w treści §3 tego aktu notarialnego),

przy czym Pełnomocnik Dewelopera działająca w imieniu i na rzecz Dewelopera:

- oświadcza, że jest to jedyny mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty na potrzeby Przedsięwzięcia deweloperskiego zgodnie z wymogami Ustawy,

- wskazuje jako właściwy do dokonywania płatności dla Nabywców Lokalu, następujący numer subkonta: mieszkaniowego rachunku powierniczego podanego wyżej,

16) stosownie do treści par. 15 Umowy Spółki Dewelopera w brzmieniu nadanym jej przez Uchwałę nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dewelopera objętej protokołem udokumentowanym aktem notarialnym Repertorium A Nr sporządzonym w dniu roku przez, notariusza w, na zbywanie lokali mieszkalnych i użytkowych wybudowanych w ramach prowadzonej działalności Spółki (Dewelopera) oraz udziałów w tych lokalach, a także udziałów w nieruchomościach sprzedawanych jako związane ze zbyciem tych lokali lub udziałów w tych lokalach nie jest wymagana zgoda wspólników spółki,

17) Deweloper zastrzega, że projekt budowlany może ulec modyfikacji w rozumieniu art. 36a ust. 5 Prawa Budowlanego, zwłaszcza w przedmiocie ilości Lokali Mieszkalnych, zaś Nabywcy wyrażają na to zgodę, przy czym zmianom nie mogą ulec istotne parametry Lokalu, takie jak: powierzchnia użytkowa Lokalu (za wyjątkiem zmian wynikających z położenia tynków wewnętrznych oraz różnicy w powierzchni lokalu nie większej niż 2%), ilość i rozkład pomieszczeń,

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

18) Deweloper zobowiązuje się do zawarcia po zakończeniu budowy ostatniego budynku w ramach osiedla, jednak nie później niż w terminie 4 (czterech) miesięcy od zakończenia realizacji całego osiedla według wyboru Dewelopera:

- albo umowy sprzedaży ("Umowa Sprzedaży Nieruchomości Drogowej"), na podstawie której Deweloper sprzedaje Nabywcy udział we współwłasności Nieruchomości Drogowej, odpowiadający stosunkowi jedynki do ilości lokali, które powstaną w ramach realizacji całego osiedla realizowanej przez Dewelopera i\lub osobę trzecią wskazaną przez Dewelopera, które mają dostęp do Nieruchomości Drogowej - na warunkach według swobodnego uznania Dewelopera i za cenę brutto w kwocie zł (słownie) wraz z należnym podatkiem VAT w stawce 23% (dwadzieścia trzy procent) ("Cena Sprzedaży Drogi"),-----

- albo umowy, na podstawie której nastąpi przeniesienie własności udziału we współwłasności Nieruchomości Drogowej, odpowiadającemu stosunkowi ilości lokali w Budynku do ilości lokali, które powstaną w ramach realizacji osiedla przez Dewelopera i\lub osobę trzecią wskazaną przez Dewelopera na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku ("Umowa Przeniesienia Nieruchomości Drogowej na rzecz Wspólnoty"),-----przy czym za Nieruchomość Drogową rozumie się część nieruchomości obejmującej drogi wewnętrzne osiedla wraz z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi, składającej się z działek ewidencyjnych aktualnie oznaczonych numerami , oraz, która pozostanie po wyodrębnieniu części nieruchomości pod kolejne budynki realizowane w ramach budowy osiedla. -----

3. Przy niniejszym akcie notarialnym okazano:

1/ mapę z projektem podziału nieruchomości uregulowanej w KW dz. nr opracowanym w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (w kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem) - wpisaną do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez w dniu roku, za numerem, z mapy tej wynika, że działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym o obszarze m² (słownie), położona w, powiecie, województwie, jednostce ewidencyjnej, obrębie, została podzielona na działki gruntu o numerach ewidencyjnych: -----

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

- (słownie), o obszarze² (słownie), -----

- (słownie), o obszarze² (słownie), -----

- (słownie), o obszarze² (słownie), -----

- (słownie), o obszarze² (słownie), -----

Mapa zawiera adnotacje:-----

-

- różnica między powierzchnią działki a sumą powierzchni działek projektowanych wynika z aktualizacji ewidencji gruntów i budynków,-----

- dostęp do drogi publicznej dla projektowanych działek,, po działce, -----

- dostęp do drogi publicznej dla projektowanej działki po działce i projektowanej działce,-----

2/ ostateczną Decyzję Nr (w kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem) wydaną w dniu roku z upoważnienia.....,

znak: na podstawie art. 93 ust. 1 i 2, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 1, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) w zw. z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 07 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywana podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663) oraz art. 104 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego z treści której wynika, że został zatwierdzony podział nieruchomości objętej księgą wieczystą oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr obrębu, położonej w, na następujące działki, oznaczone jako: -----

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

-
-, o obszarze, -----
-
-, o obszarze, -----
-
-, o obszarze, -----
-
-, o obszarze, -----
-

Decyzja zawiera Uwagi: -----

-
- dostęp do drogi publicznej dla projektowanych działek,, przez działkę, -----
-
- dostęp do drogi publicznej dla projektowanej działki przez działkę i projektowaną działkę-----
-

3/ wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej (w kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem)- opatrzony klauzulą, że jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej – wydany w dniu roku z upoważnienia (znak:), z którego między innymi wynika, że działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi , , , , o łącznym obszarze m², położone są w obrębie ewidencyjnym, jednostce ewidencyjnej, powiecie, województwie i stanowią i nieużytki, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, pastwiska trwałe, grunty orne oznaczone symbolami „.....”, „.....”, „.....”, „.....”, -----

4/ wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem)- wydany w dniu roku z upoważnienia (znak:), z którego między

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

innymi wynika, że teren działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi ,
położonych w obrębie położonych w przy ul.j,
objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr Rady
Miejskiej Nr z dnia roku /Dz. Urz.
województwa..... nr, poz. z dnia..... roku/. Działka o numerze
ewidencyjnym znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:
..... (tereny usługowe) oraz (tereny usług); działka o numerze
ewidencyjnym znajduje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:
..... (tereny usługowe),-----

5/ zaświadczenie (w kopii poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem) wydane z
upoważnienia w dniu roku, znak:
....., z treści którego wynika, że działki o numerach oraz nie są
objęte Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu oraz dla przedmiotowych działek nie były
wydawane decyzje z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasu art. 19
ust. 3 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r poz. 1463 ze zm.), -----

4. Nabywcy oświadczają, że:

- nie wszczęto wobec Nich postępowania upadłościowego ani naprawczego,
- zapoznali się z treścią - opisaną w §1 ust. 2 pkt 7) niniejszego aktu notarialnego - decyzji o
pozwoleniu na budowę,
- otrzymali od Dewelopera w formie pisemnej prospekt informacyjny wraz z załącznikami i jego
odbior podpisaniem niniejszego aktu potwierdzają, jak również zapoznali się z ich treścią, przy
czym od dnia otrzymania przez Nabywców prospektu informacyjnego wraz z załącznikami ich
treść nie uległa zmianie; prospekt informacyjny w formie pisemnej wraz z załącznikami stanowi
załącznik Nr 3 do niniejszego aktu notarialnego, do którego nie wnoszą zastrzeżeń,
- Deweloper poinformował Nabywców o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa
z następującymi dokumentami: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla
Nieruchomości, kopią aktualnego odpisu Dewelopera z rejestru przedsiębiorców Krajowego
Rejestru Sądowego, kopią ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, sprawozdaniem
finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, jak również spółki dominującej oraz projektem
budowlanym.

*Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi
nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami
szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.*

§2.1. Pełnomocnik Dewelopera działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą:

..... z siedzibą

..... oświadcza, że **reprezentowany przez nią Deweloper zobowiązuje się do wybudowania - na podstawie - opisaney w §1 ust. 2 pkt 7) niniejszego aktu notarialnego - decyzji o pozwoleniu na budowę - na Nieruchomości – Budynku w ramach prowadzonego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz do ustanowienia odrębnej własności - opisanego w §1 ust. 2 pkt 9) niniejszego aktu notarialnego - lokalu mieszkalnego roboczo oznaczonego numerem** o projektowanej powierzchni użytkowej m², do którego to Lokalu przylegać będzie wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej i **jednocześnie do przeniesienia - po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego - na rzecz Nabywców prawa własności tego Lokalu - wolnego od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich - wraz z prawami związanymi w terminie do dnia**, na podstawie zawartej przez Strony umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zwanej w treści niniejszego aktu notarialnego również jako „Umowa Sprzedaży”, które to przeniesienie prawa na Nabywców, zgodnie z treścią art. 27 Ustawy, poprzedzone jest odbiorem Lokalu i zapłatą świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa, przez Strony ustalonej w kwocie brutto zł (..... złotych) zwanego w treści tego aktu notarialnego również jako „Cena”, z czego kwota:

- zł (..... złotych) stanowi cenę netto,

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

a jako Nabywcy oświadczają, że nabycia Lokalu wraz z prawami związanymi dokonają do majątku objętego ustawową wspólnością majątkową małżeńską i zobowiązują się do zapłaty świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa w ustalonej i wymienionej wyżej kwocie, w sposób i w terminach, o których mowa w §3 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego. -----

2. Strony postanawiają, że:

1) Deweloper wskaże Nabywcom z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem, w sposób o jakim mowa w §4 ust. 1 pkt 4): czas i miejsce zawarcia Umowy Sprzedaży, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej Ceny oraz po odbiorze Lokalu,

Pewny Lokal zajmuje się **odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi**. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr **797 014 014**.

2) związany z własnością Lokalu udział w nieruchomości wspólnej zostanie wskazany po dokonaniu obmiarów Lokalu, który to ostateczny pomiar powierzchni użytkowej lokali usytuowanych w Budynku zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę wyznaczonego przez Dewelopera, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 r.

§3.1. Pełnomocnik Dewelopera potwierdza wpłatę na rachunek bankowy Spółki przez Nabywców kwoty brutto zł (słownie), która to kwota stanowi zadek w rozumieniu treści art. 394 Kodeksu cywilnego („Zadek”), który podlega zaliczeniu na poczet ceny

Strony postanawiają, że:

- pozostała część Ceny brutto w kwocie zł zawierająca podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 8% (osiem procent) zostanie zapłacona przez Nabywców przelewem na rachunek bankowy I..... z siedzibą w o numerze subkonta: (który to rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy) w terminach i w kwotach ustalonych w harmonogramie płatności stanowiącym **Załącznik Nr 4** do niniejszej Umowy,
- dzień spełnienia świadczenia stanowi dzień uznania wyżej powołanego Rachunku Wirtualnego kwotą należną,
- wypłata przez Bank Deweloperowi zdeponowanych środków będzie następowała po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z zasadami szczegółowo określonymi w treści Umowy Rachunku.
- wszelkie płatności dokonywane przez Nabywcę na poczet Ceny przed zawarciem Umowy Sprzedaży, a zgodnie z niniejszym paragrafem, będą miały charakter zaliczki na poczet tej zapłaty, z wyjątkiem kwoty Zadatku, która ma skutek określony w art. 394 kodeksu cywilnego i wszystkie kwoty będą podlegać zaliczeniu odpowiednio na poczet Ceny w chwili zawarcia Umowy Sprzedaży.

Nabywcy zobowiązują się do dokonywania na wskazany Rachunek Wirtualny płatności poszczególnych części Ceny w częściach i w terminach określonych w harmonogramie płatności stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

§4.1. Strony postanawiają, że:

1) po zakończeniu prac budowlanych w Lokalu, jednakże przed uzyskaniem przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, Deweloper może przedstawić Nabywcom - w terminie uzgodnionym z Deweloperem - Lokal do wstępnego odbioru technicznego („*Wstępny Odbiór Techniczny*”) w celu sprawdzenia jakości wykonanych prac budowlanych oraz umożliwienia Deweloperowi usunięcia wad Lokalu i usterek przed zdefiniowanym poniżej terminem Końcowego Odbioru Technicznego; przy czym:-----

- z przeprowadzonego Wstępnego Odbioru Technicznego Deweloper sporządzi protokół („*Protokół Wstępnego Odbioru Technicznego*”), który powinien być podpisany przez Strony, ----

- dokonanie Wstępnego Odbioru Technicznego nie oznacza wydania Lokalu Nabywcy w posiadanie i nie stanowi odbioru Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w art. 27 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----

2) po sporządzeniu Protokołu Wstępnego Odbioru Technicznego Deweloper - na wniosek Nabywców - może udostępnić Nabywcy Lokal w celu rozpoczęcia przez Nabywców prac wykończeniowych we własnym zakresie, przy czym z dniem udostępnienia Lokalu Nabywcom przechodzą na Nabywców wszelkie obowiązki związane z utrzymaniem Lokalu oraz Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem Lokalu oraz Nieruchomości Wspólnej, w tym kosztów dostawy mediów, utrzymania czystości Nieruchomości Wspólnej, wywozu śmieci, a Nabywcy zobowiązani będą do uiszczania zaliczek na pokrycie powyższych kosztów na rzecz Dewelopera lub powołanego przez Dewelopera administratora, które następnie zostaną rozliczone według faktycznego zużycia, -----

3) Odbiór Lokalu, o którym mowa w art. 27 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej („**Końcowy Odbiór Techniczny**”), nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku - jednak nie później niż do dnia - roku na podstawie protokołu odbioru Lokalu („**Protokół Odbioru Lokalu**”),-----

4) Deweloper zawiadomi Nabywców o terminie Końcowego Odbioru Technicznego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym przez Dewelopera na adres Nabywcy wskazany w komparycji tego aktu notarialnego lub za pomocą poczty elektronicznej na adres

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

poczty elektronicznej wskazany przez Nabywcę: z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem przed planowanym odbiorem Lokalu Mieszkalnego, przy czym zawiadomienie Nabywców będzie skuteczne w przypadku potwierdzenia proponowanego terminu przez Nabywców w drodze informacji wysłanej na adres poczty elektronicznej Dewelopera: lub w przypadku zaproponowania przez Nabywców innego terminu dokonania odbioru Lokalu oraz potwierdzenia takiego terminu przez Dewelopera listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub za pomocą poczty elektronicznej, przy czym w przypadku nieuzyskania przez Dewelopera w terminie 7 (siedmiu) dni potwierdzenia przez Nabywcę terminu odbioru Lokalu oraz w przypadku niezłożenia przez Nabywców własnej propozycji terminu Końcowego Odbioru Technicznego, Deweloper może skierować do Nabywców listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym na adres Nabywców wskazany w komparycji tego aktu notarialnego, pisemne żądanie stawienia się do Wstępnego Odbioru Technicznego oraz Końcowego Odbioru Technicznego wskazujące termin odbioru Lokalu Mieszkalnego, wyznaczony nie wcześniej niż na 7 (siedem) dni od dnia doręczenia pisemnego żądania, -----

5) odbiór dokonywany jest w obecności Nabywców,

6) w przypadku zaistnienia wad Lokalu, żądanie Nabywców usunięcia tych ujawnionych wad musi zostać zawarte w protokole odbioru Lokalu, bez względu na ich istotność; Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru Lokalu, doręczyć Nabywcom oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach; Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru Lokalu usunąć uznane wady Lokalu; jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem ich opóźnienia,

7) wydanie Lokalu do posiadania Nabywcom nastąpi w dniu podpisania Protokołu Odbioru Lokalu, po zapłacie całej należności z tytułu Ceny; nieterminowe uiszczenie jakiegokolwiek płatności z tytułu zapłaty Ceny, niezależnie od przyczyn tego opóźnienia, stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z wydaniem Lokalu do czasu całkowitej zapłaty przez Nabywcę Ceny; za dzień wydania uznaje się dzień wydania (przekazania) Nabywcom kluczy do Lokalu,

8) w zakresie nieuregulowanym w przepisach art. 27 ust. 1-ust. 5 Ustawy do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, ze zm.).

2.Strony postanawiają, że:

- wszelkie prace dodatkowe oraz wykończenia Lokalu dokonywane przez Nabywców we własnym zakresie mogą być prowadzone w Budynku po wydaniu Lokalu w posiadanie Nabywcom, przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej, jak na przykład holów wejściowych, klatek schodowych, wind i innych pomieszczeń,
- wszelkie udokumentowane koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywców lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu, zostaną pokryte w pełni przez Nabywców.

§5.1. Stosownie do treści art. 29 ust. 1 Ustawy **Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej** w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcom, zgodnie z treścią art. 18 i art. 19 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszego aktu notarialnego,
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik Ustawy,
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej.

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

2. W przypadkach, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1)-5) niniejszego aktu notarialnego, Nabywcy mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 6) niniejszego aktu notarialnego, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi (słownie) - dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywcy będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy.

4. Stosownie do treści art. 29 ust. 4 Ustawy **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej** w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

5. Stosownie do treści art. 29 ust. 5 Ustawy **Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej** w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu (Umowa Sprzedaży), pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcom wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.

6. Pełnomocnik Dewelopera działająca w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej przez Strony lub odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron:

1) zgodnie z treścią §7 oraz §8 Umowy Rachunku zawartą z..... z siedzibą w powołaną w treści §1 tego aktu, zwrot wpłaconych przez Nabywców poszczególnych części Ceny powinien nastąpić:

a) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze Stron zgodnie z art. 29 Ustawy - najpóźniej w terminie 2 (dwóch) dni roboczych licząc od dnia otrzymania

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, po przedstawieniu następujących dokumentów:

- oświadczenia strony o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 29 Ustawy, sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie umowy, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od umowy,
- dyspozycji płatniczej Nabywców według wzoru obowiązującego w z siedzibą w,

z zastrzeżeniem, że z siedzibą w nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od umowy przez Nabywcę na podstawie art. 29 Ustawy lub rozwiązania umowy w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od umowy lub rozwiązania umowy w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych powyżej;

b) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej przez Strony z innego powodu niż odstąpienie - najpóźniej w terminie 2 (dwóch) dni od dnia otrzymania pisemnego zgodnego oświadczenia woli Stron niniejszej umowy deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywców na Rachunku Wirtualnym (sposobie zadysponowania tymi środkami) oraz dyspozycji płatniczej Nabywców według wzoru obowiązującego w z siedzibą w;

2) pełnomocnik oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do zwrotu Nabywcom wpłaconych przez Nich poszczególnych części Ceny - w przypadku wypłacenia ich Deweloperowi przez Bank w związku z zakończeniem danego etapu realizacyjnego Przedsięwzięcia deweloperskiego - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zdarzenia, na rachunek bankowy Nabywców, z którego płatności następowały,

przy czym:

- w przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywców na skutek okoliczności, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 1)-5) tego aktu notarialnego, Nabywcy otrzymają zwrot wpłaconych kwot na poczet Ceny oraz kwotę Zadatku w nominalnej jego wysokości,

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

- w przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywców na skutek okoliczności, o których mowa w §5 ust. 1 pkt 6) tego aktu notarialnego, Nabywcy otrzymają zwrot wpłaconych kwot na poczet Ceny oraz kwotę Zadatku w podwójnej jego wysokości,
- w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na skutek okoliczności, o których mowa w §5 ust. 4 i ust. 5 tego aktu, Nabywcy otrzymają zwrot kwot wpłaconych kwot na poczet Ceny, zaś kwota Zadatku zostanie zatrzymana przez Dewelopera.

§6.1. Nabywcy oświadczają, że:

- 1) wyrażają zgodę na zawieranie przez Dewelopera z innymi nabywcami umów o korzystanie z przyległych do pozostałych lokali: balkonów/tarasów/ogródków/loggii oraz oświadczają, że nie będą zgłaszać w przyszłości w stosunku do nich jakichkolwiek roszczeń, poza roszczeniem o korzystanie z balkonu/tarasu/ogródka/loggii, przylegającego do Lokalu,
- 2) wyrażają zgodę na dokonanie - przez uprawnionych do korzystania z tarasów przyległych do pozostałych lokali - zabudowy i zadaszeń tarasów, po uzyskaniu przez nich stosownych zgód i zezwoleń, o ile będą one wymagane przez prawo budowlane,
- 3) wyrażają zgodę na dokonanie przez Dewelopera lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z Budynków oraz zobowiązują się - w Umowie Sprzedaży - ustanowić pełnomocnikami Dewelopera oraz Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i upoważnić Ich - każdy z tych podmiotów do samodzielnego działania - do dokonania wyżej opisanej czynności, w tym złożenia związanych z tym wniosków wieczystoksięgowych, a w przypadku zbycia Lokalu przed zakończeniem całej inwestycji, zobowiązują się w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwo w zakresie tożsamym z powyższym pełnomocnictwem, przy czym pełnomocnik upoważniony będzie działać jako druga strona czynności, jak również będzie upoważniony do ustanawiania dalszych pełnomocników spośród pracowników Dewelopera; w powołanym wyżej pełnomocnictwie Nabywcy zrzekną się prawa odwołania pełnomocnictwa oraz postanowią, że pełnomocnictwo to nie wygaśnie z chwilą śmierci,
- 4) w przypadku, gdy Nabywcy, w ramach udziału związanego z własnością Lokalu w nieruchomości wspólnej, będą korzystać - z wyłączeniem innych osób - z wydzielonej części ogródka przydomowego, Nabywcy będą zobowiązani dbać o estetyczny wygląd tego ogródka i żywotność posadzonych w nim roślin oraz ponosić koszty utrzymania tego ogródka;

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

niewykonanie powyższego zobowiązania będzie upoważniało administratora powołanego przez Dewelopera, jak również Wspólnotę i Zarządcę, do wykonania zastępczego, na koszt i ryzyko Nabywców,

5) wyrażają zgodę na ustanowienie wszelkiego rodzaju służebności oraz na ustanawianie innych praw rzeczowych na części nieruchomości wspólnej, w tym: służebności przesyłu, służebności przejścia i przejazdu, w tym również celem umożliwienia montażu i eksploatacji urządzeń oraz instalacji klimatyzacyjnych oraz innego rodzaju urządzeń, służących właścicielom poszczególnych lokali w Budynkach,

6) wyrażają zgodę na dysponowanie przez Dewelopera Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, ze zm.), w tym wykonywania wszelkich prac budowlanych, uzyskiwania koniecznych i użytecznych pozwoleń oraz decyzji administracyjnych, w tym zamiennych pozwoleń na budowę oraz dokonanie podziałów geodezyjnych Nieruchomości, w wyniku którego powierzchnia Nieruchomości ulegnie zmianie,

7) Nabywca oświadcza, iż znane im są plany przeprowadzenia przez Dewelopera lub jakąkolwiek inną spółkę powiązaną z Deweloperem lub spółkę, która będzie właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości sąsiednich, inwestycji w etapach polegającej na budowie osiedla i wyraża na nie nieodwołalną zgodę, zobowiązując się do powstrzymania od podejmowania jakichkolwiek działań, a w tym wnoszenia protestów, skarg, odwołań lub innych wniosków, mających na celu uniemożliwienie lub wstrzymanie procedur administracyjnych związanych z realizacją inwestycji,

8) przyjmują do wiadomości, że będą mogli użytkować przedmiot niniejszej umowy deweloperskiej po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku,

9) wyrażają zgodę na przeniesienie przez Dewelopera wszelkich roszczeń, praw i obowiązków Dewelopera z niniejszej umowy deweloperskiej, na rzecz dowolnej innej spółki z udziałem Dewelopera; Deweloper w przypadku przeniesienia roszczeń, praw i obowiązków zobowiązuje się przenieść je wyłącznie na rzecz takiej spółki, która przejmie w całości zobowiązania Dewelopera z tytułu i na warunkach niniejszej umowy; inna spółka z udziałem Dewelopera, na którą zostaną przeniesione roszczenia, prawa i obowiązki z umowy deweloperskiej, uprawniona będzie do podpisania zmiany (aneksów) do zawartej uprzednio pomiędzy Deweloperem a bankiem Umowy Rachunku dotyczących przeniesienia wszystkich praw i obowiązków z Umowy Rachunku na inną spółkę z udziałem Dewelopera.

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

10) wyrażają zgodę na scalenie lub podział Nieruchomości w celu wydzielenia z niej działek pod kolejne budynki wchodzące w skład osiedla, pod drogi lub w innych celach, przy czym w każdym przypadku podział Nieruchomości albo kolejnych podziałów, wielkość i kształt działki przynależnej do danego Budynku (lub Budynków) zostanie ustalony w zatwierdzonym projekcie podziału Nieruchomości oraz ostatecznie w wyniku powykonawczego pomiaru geodezyjnego;-

11) przyjmują do wiadomości, że w Budynku mogą być zlokalizowane lokale o celach innych niż mieszkalne i wyrażają zgodę właścicielom tych lokali oraz ich najemcom na: -----

a) prowadzenie przez nich działalności gospodarczej, w tym także działalności wymagającej koncesji lub zezwoleń (w tym sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach pracy sklepu), z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, a podmiotom korzystającym z przedmiotowych lokali przysługuje prawo dojazdu i dostawy towaru do tych lokali, w taki sposób, aby nie naruszać regulaminu Porządkowego Wspólnoty Mieszkaniowej;-----

b) instalowanie przez nich tablic informacyjnych i reklamowych, logo na elewacji frontowej Budynku, w obrębie wejścia do ich lokali, w bezpośrednim sąsiedztwie witryn tych lokali;-----

c) instalowanie przez nich w lokalach, a także na ścianach zewnętrznych przylegających do tych lokali, wszelkich niezbędnych narzędzi i urządzeń (w tym chłodniczych i klimatyzacyjnych), koniecznych do prowadzenia działalności gospodarczej, w sposób niezmniejszający funkcjonalności Lokalu.-----

12) wyrażają zgodę na nieodpłatne i nieograniczone w czasie umieszczenie na Nieruchomości, w tym na Nieruchomości wspólnej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, energetycznej, telewizyjnej, informatycznej, telefonicznej oraz innych sieci, instalacji i urządzeń zarówno obsługujących Budynek, w którym znajduje się Lokal, jak i inne budynki, w tym znajdujące się poza terenem Nieruchomości oraz zobowiązuje się nie sprzeciwiać wejściu na teren Nieruchomości, w tym Nieruchomości wspólnej i prowadzeniu na niej robót i czynności eksploatacyjnych, konserwacyjnych, naprawczych i modernizacyjnych w zakresie dotyczącym umiejscowionych na Nieruchomości instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i innych przez każdą osobę, która wykaże się upoważnieniem udzielonym jej

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

przez podmiot eksploatujący te instalacje i urządzenia;-----

13) Nabywcy zobowiązują się, że w przypadku, gdy bank hipoteczny w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1771), udzieli Nabywcy kredytu na zakup Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości wspólnej, to Nabywca poinformuje Dewelopera o tym fakcie przed złożeniem do Sądu Rejonowego w, Wydziału Ksiąg Wieczystych, prowadzącego księgę wieczystą dla Nieruchomości, wniosku o wpis roszczenia, o którym mowa w art. 20 ust. 5 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Ponadto, Nabywca zobowiązuje się, iż niezwłocznie po złożeniu takiego wniosku, jednakże nie później niż w terminie dwóch dni, dostarczy jego kserokopię Deweloperowi. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron, Nabywca zobowiązany jest w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni uzyskać i dostarczyć Deweloperowi zgodę Banku na wykreślenie przedmiotowego roszczenia z księgi wieczystej – w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. --

2. Nabywcy oświadczają ponadto, że Ich zgody wymienione w niniejszym paragrafie nie zostaną cofnięte ani odwołane, a zgody, o których mowa w niniejszym paragrafie, zobowiązują się ponownie złożyć w Umowie Sprzedaży, a ponadto w zakresie opisanych zgód zobowiązują się udzielić Deweloperowi w Umowie Sprzedaży stosownych pełnomocnictw.

3. Pełnomocnik Dewelopera działająca w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w celu zapewnienia ciągłości inwestycji oraz przyśpieszenia jej zakończenia Deweloper będzie czynił lub może czynić starania o uzyskanie kredytu, który będzie wymagał zabezpieczenia hipotecznego na Nieruchomości. Nabywcy wyrażają zgodę na obciążenie Nieruchomości hipoteką zabezpieczającą kredyt uzyskany przez Dewelopera, z tym zastrzeżeniem, że do Umowy Sprzedaży Deweloper zobowiązuje się uzyskać odpowiednie zgody wierzycieli hipotecznych na zbycie przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej w stanie wolnym od wszelkich ewentualnych hipotek i przedłożyć je do Umowy Sprzedaży.

4. Nabywcy mają prawo, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Dewelopera - przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy deweloperskiej na osobę trzecią.

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

Przeniesienie praw i obowiązków na osobę trzecią, będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywców wynikające z umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym ("Cesjonariusz") wyrazi zgodę na przystąpienie do umowy deweloperskiej i na przyjęcie zawartych w niej warunków; po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane dotychczas przez Nabywcę zostaną uznane na rzecz Cesjonariusza, na którego zostaną przeniesione prawa i obowiązki na podstawie umowy przeniesienia praw i obowiązków. Nabywcy oświadczają, że nie będą wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy deweloperskiej, a ponadto najpóźniej w umowie przeniesienia praw i obowiązków wyrazi zgodę na wykreślenie roszczeń wpisanych na jego rzecz do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.-----

§7. Strony postanawiają, że:

- 1) zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany na zasadach określonych w ustawie o własności lokali,
- 2) spory mogące powstać na tle niniejszej umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny,
- 3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali oraz ustawy o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- 4) koszty zawarcia Umowy Sprzedaży: koszty notarialne, podatek od towarów i usług od czynności notarialnych, podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe, koszty sądowe, koszty wpisów w księgach wieczystych oraz koszty związane z niestawiennictwem Nabywców na odbiór Lokalu oraz celem zawarcia Umowy Sprzedaży, ponoszą w całości Nabywcy,
- 5) wszelkie zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą miały formę pisemną za potwierdzeniem odbioru i będą doręczane osobiście lub listownie na adresy podane niżej:

Dla Dewelopera:

.....
..... ,

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

..... , ul. lokal,

e-mail:

Dla Nabywców:

....., -----

e-mail:

6) Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie, o każdej zmianie adresu do korespondencji; w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu wszelka korespondencja będzie wysyłana na adres, o którym mowa powyżej.

§8. Koszty sporządzenia niniejszej umowy deweloperskiej ponoszą Strony po połowie.

§9. Notariusz poinformowała Strony o treści:

- art. 64 i art. 563 §1 Kodeksu cywilnego oraz art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego,
- art. 22, art. 23, art. 27, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie prawa nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (w tym w szczególności o tym, że oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej ujawnionych na rzecz Nabywców roszczeń wynikających z zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie ujawnionych w księdze wieczystej),
- art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790, ze zm.),
- art. 394 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym w razie braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

§10.1. Nabywcy oświadczają, że w przypadku niewyrażenia przez Nich zgody w terminie 14 (czternastu) dni, od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu Dewelopera od umowy, na

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

wykreślenie z księgi wieczystej: roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera stosownie do postanowień §5 tego aktu, zgodnie z art. 31 ust. 2 Ustawy, na podstawie art. 29 ust. 4 i ust. 5 Ustawy, Nabywcy udzielają Deweloperowi pełnomocnictwa do reprezentowania go przed Sądem Rejonowym w w zakresie wykreślenia przedmiotowego roszczenia pod warunkiem odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy oraz nie wyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie tego roszczenia w terminie wskazanym powyżej.

2. W wykonaniu obowiązku informacyjnego przewidzianego zgodnie z przepisami 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 (dalej: RODO) nałożonego postanowieniami Umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper w imieniu przedstawia zasady przetwarzania przez Bank danych osobowych Nabywców, które zamieszczone są w Załączniku nr 4 do niniejszej Umowy.-----

Nabywca upoważnia Dewelopera do udostępnienia swoich danych osobowych (w szczególności zawarcia umowy powierzenia danych) każdoczesnemu zarządcy nieruchomości wspólnej oraz podmiotom wykonującym wszelkie czynności związane z pełnieniem zwykłego zarządu nieruchomości wspólnej, a także przyjmują do wiadomości, iż posiadają prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo do ich modyfikacji – przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z RODO, w szczególności art. 17 ust. 3 RODO.-----

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

- **wpis w dziale III księgi wieczystej roszczenia na rzecz, syna, PESEL oraz jego żony, córki, PESEL: o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego roboczo**

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

oznaczonego numerem do którego przylegać będzie i przeniesienie na rzecz Nabywców prawa własności tego lokalu mieszkalnego w terminie do dnia

2. Notariusz poinformowała o treści art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

§12. Pobrano:

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

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

złotych:

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

złotych:

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

złotych:,00

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

Pewny Lokal zajmuje się odbiorami technicznymi od deweloperów, przeglądami technicznymi nieruchomości na rynku wtórnym, analizami umów deweloperskich, audytami działek i operatami szacunkowymi. Szczegóły na www.pewnylokal.pl lub pod nr 797 014 014.

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oraz kosztu czynności notarialnej (wynagrodzenia notariusza wraz z należnym podatkiem od towarów i usług – 246,00 zł) polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.