

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego roku (..... r.) przed –, w siedzibie jego Kancelarii Notarialnej w Szczecinie, przy stawili się:---

1. Pan **PAWEŁ CHLEBOWICZ** legitymujący się dowodem osobistym numer . ważnym do dnia ... roku, urodzony ... roku w ..., zamieszkały: ..., posiadający PESEL:
2. Pan **ADRIAN KONIECZNY** legitymujący się dowodem osobistym numer . ważnym do dnia ... roku, urodzony ... roku w ..., zamieszkały: ..., posiadający PESEL:

działający przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz jako wspólnicy SKYBUD spółka cywilna Adrian Konieczny, Paweł Chlebowicz z siedzibą w Szczecinie przy ul. Rapackiego numer 21a, kod 71-467, REGON**385290755**, NIP **8513245231**,-----

Stawający oświadczają, że nie toczy się w stosunku do nich postępowanie upadłościowe, nie został zgłoszony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego, ani nie toczy się w stosunku do nich postępowanie układowe ani naprawcze ani restrukturyzacyjne.-----

Stawający oświadczyli że dane zawarte w tym Ewidencji nie uległy zmianie.-----

ADRIAN KONIECZNY i PAWEŁ CHLEBOWICZ zwani są w dalszej części niniejszego aktu również „Deweloperem”.-----

1.
..... **zwany w dalszej części niniejszego aktu również „Nabywcą”**-----

Deweloper i Nabywca zwani w dalszej części niniejszego aktu z osobna „Stroną”, a łącznie „Stronami”.-----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których numery wpisano obok nazwisk.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

Oświadczenia Stron

1. **Deweloper** oświadcza, że:-----
są właścicielami **na zasadach współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej**,
nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer ewidencyjny **879/1** o obszarze
wynoszącym 0,0906 **ha** położonej w Przęsocinie przy ul. Jeżynowej w obrębie
ewidencyjnym nr 321104_5.0006..., gmina Police, powiat policki, województwo
zachodniopomorskie,-----
dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w
Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach
prowadzi księgę wieczystą numer **SZ2S/00050593/7**,-----
w Dziale I-Sp księgi wieczystej numer **SZ2S/00050593/7** **ujawnione jest UPRAWNIENIE**
WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI
WIECZYTEJ o następującej treści: KAŻDOCZESNY WŁAŚCICIEL
NIERUCHOMOŚCI, OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYTEJ MA
NIEODPŁATNE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO PRZEJAZDU,
PRZECHODU I POPROWADZENIA MEDIÓW PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ
OPISANĄ W KSIĘDZE WIECZYTEJ WSKAZANEJ W POLU 1.11.1.5. (księga
powiązana: -----SZ2S / 00050496 / 7)
w Dziale III księgi wieczystej numer **SZ2S/00050593/7**.

brak jest wpisów, nie zamieszczono w nim również wzmianek o wnioskach niewykonanych w Dziale IV księgi wieczystej numer **SZ2S/00050593/7.../**. dokonano wpisu hipoteki umownej do kwoty 2 250 000,00 zł (słownie: dwa miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) zł na rzecz Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach, a ponadto nie zamieszczono w nim wzmianek o wnioskach niewykonanych,-----

od chwili sporządzenia powołanego w § 3 pkt 1 niniejszej umowy wydruku treści księgi wieczystej numer **SZ2S/00050593/7** nie wpłynęły do tej księgi żadne wnioski.-----

że:-----

[1]) nieruchomości opisane w ust. 1 i 2 powyżej położone są na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wprowadzony uchwałą nr XLVI/360/06 Rady Miejskiej w Policach z dnia 04.07.2006r. r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terenie elementarnym 6-PSN 44 MNU, dla którego ustalenia funkcjonalne przewidują przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wolnostojącą oraz bliźniaczą.-----

1) nieruchomości opisane w ust. 1 i 2 powyżej, nie są położone na obszarze rewitalizacji
2) nie podjęto uchwały ustanawiającej Specjalną Strefę Rewitalizacji-----

3) nieruchomości opisane w ust. 1 i 2 powyżej nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu ani nie zostały w stosunku do nich wydane decyzje z zakresu gospodarki leśnej ,-----

4) nieruchomości opisane w ust. 1 i 2 powyżej, nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, niewpisanymi do księgi wieczystej, wolne są od wszelkich praw, długów, bądź roszczeń osób trzecich i nie występują w stosunku do nich jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu, poza ewentualnymi roszczeniami osób trzecich wynikającymi z zawartych umów deweloperskich, przy czym te roszczenia osób trzecich nie dotyczą przedmiotu umowy objętej niniejszym aktem notarialnym,-----

5)[6]) nie toczy się żadne postępowanie administracyjne ani sądowe, w tym w szczególności postępowanie egzekucyjne, czy zabezpieczające dotyczące własności, bądź posiadania nieruchomości opisanych w ust. 1 i 2 powyżej bądź udziału w nieruchomości opisanej w ust. 2 powyżej,-----

6)[7]) **Deweloper** znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu i współposiadaniu nieruchomości, opisanych w ust. 1 i 2 powyżej, jak również nie toczą się żadne spory z właścicielami, użytkownikami wieczystymi lub osobami władającymi sąsiadującymi lub przyległymi nieruchomościami, które dotyczyłyby granic, emisji lub służebności, praw lub dostępu, bądź innych praw związanych z przedmiotowymi nieruchomościami,-----

7) wobec **Dewelopera** nie ogłoszono upadłości, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe, ani inne określone w ustawie z 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (j. t. Dz. U z 2022 r. poz. 1520 ze zm.), jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości **Dewelopera**,-----

8)[9]) nieruchomości opisane w ust. 1 i 2 powyżej posiadają zapewniony dostęp do drogi publicznej,-----

9)[10]) nieruchomość opisaną w ust. 1 powyżej **Deweloper** nabył w obrocie prywatnym na podstawie „Umowy sprzedaży” sporządzonej w formie aktu notarialnego przez Notariusz w dniu 2025 r. – Repertorium A numer,-----

10)[11]) nieruchomość opisaną w ust. 2 powyżej **Deweloper** nabył w obrocie prywatnym na podstawie „Umowy sprzedaży” sporządzonej w formie aktu notarialnego przez Notariusz w dniu 20.. r. – Repertorium A numer,-----

4. **Deweloper** oświadcza, że:-----

na nieruchomości szczegółowo opisanej w ust. 1 i 2 niniejszej umowy prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą: **„Budowa dwóch wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z zewnętrznymi instalacjami: wody, kanalizacji sanitarnej oraz czterech zbiorników bezodpływowych, energii elektrycznej, instalacjami pomp ciepła oraz urządzeniami zagospodarowania terenu.** (zwane dalej „Przedsięwzięciem”) w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.), zwanej dalej „Ustawą”, w ramach którego realizowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej z instalacjami zewnętrznymi (zwane dalej „Budynkiem 1” – budynek położony na działce numer ewidencyjny w Przęsocinie przy ul. oraz „Budynkiem 2” – budynek położony na działce numer ewidencyjnyw Przęsocinie przy ul., oraz łącznie „Budynkami”). Budowa zrealizowana jest w oparciu o projekt architektoniczny budynków, dokumentację projektową całego zadania, pozwolenie na budowę, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami,-----

1) realizacja Przedsięwzięcia będzie finansowana:

a) częściowo środkami własnymi Dewelopera - w kwocie,00 złotych, tj.% wartości przedsięwzięcia,-----

b) częściowo środkami pozyskanymi z kredytu udzielonego przezj z siedzibą w- w kwocie złotych, tj.% wartości przedsięwzięcia,-----

uzyskał ostateczne decyzje wydane z up. Starosty Polickiego (zwaną dalej „Pozwoleniem na budowę”), z których wynika, że Starosta Policki zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwoleń na budowę: nr 540/2024 wydane przez Starostę Polickiego, wydana na Adriana Koniecznego i Pawła Chlebowicza wspólników SKYBUD S.C. zgodnie z którą Budynki obejmować będą łącznie 4 lokale mieszkalne (po dwa lokale w każdym budynku), a usytuowanie Budynków na działkach gruntu numer ewidencyjny nr 321104_5.0006.879/1 zaznaczone zostało na mapie sytuacyjnej stanowiącej **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy,-----

c) budowa Budynków na działce gruntu:

- 879/1 została rozpoczęta w dniu 01.10.2024 r. na podstawie Pozwolenia na budowę z 2024 roku, a zakończenie robót budowlanych planowane jest do dnia 05.01.2027 r. ,-----

5. Ponadto Deweloper oświadcza, że dysponuje promesą zgody Bank z siedzibą w, z której wynika, że Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, która stanowi załącznik nrdo niniejszej umowy.

6. Strony oświadczają, że termin zakończenia robót budowlanych określony w ust. 4 pkt 5 powyżej może ulec zmianie w przypadku:-----

- 1) opóźnienia w realizacji robót z przyczyn niezależnych od **Dewelopera**, w tym powstałych na skutek działania siły wyższej, w tym w szczególności wynikających z ustaw i rozporządzeń wydawanych w stanach wyjątkowych, a także w stanie epidemii, albo stanie zagrożenia epidemicznego, w tym podczas pandemii, uniemożliwiających prawidłowe wykonanie robót lub odbiór robót budowlanych, potwierdzone wpisem do dziennika budowy dokonany przez Inspektora Nadzoru, a w przypadku braku Inspektora Nadzoru – dokonany przez Kierownika Budowy; w takim przypadku termin odbioru może zostać przesunięty o ilość dni, w czasie których niemożliwe było wykonanie robót lub dokonanie odbioru robót, potwierdzone stosownym wpisem w dzienniku budowy,-----

- 2) opóźnienia w realizacji robót z przyczyn niezależnych od **Dewelopera**, powstałych na skutek wniosków o stwierdzenie nieważności decyzji lub wniosków o wznowienie postępowania zakończonego decyzją ostateczną – złożonych w stosunku do ostatecznych decyzji wydanych w postępowaniach w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę (czy zmiany pozwolenia na budowę), na podstawie których realizowane jest Przedsięwzięcie; w takim przypadku termin odbioru, jak również termin zawarcia Umowy przeniesienia może zostać przesunięty o ilość dni, w czasie których niemożliwe było wykonanie robót lub dokonanie odbioru robót.-----

7. **Deweloper** oświadcza, że:-----

- 1) *będący przedmiotem niniejszej umowy* oznaczony **literą** (zwany dalej „*Lokalem*”) usytuowany na parterze i piętrze **w Budynku 1 na działce** numer w Przęsocinie przy ul. będzie składał się na parterze z następujących pomieszczeń:, a na piętrze z następujących pomieszczeń: - o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej wynoszącejm² (....),-

powyższy lokal **od strony**przylega do lokalu mieszkalnego oznaczonego literąusytuowanego w tym samym budynku,-----

będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny oznaczony **literą** (zwany dalej „*Lokalem*”) usytuowany na parterze i piętrze **w Budynku ... na działce** numer ewidencyjny w Przęsocinie przy ul. będzie składał się na parterze z następujących pomieszczeń:, a na piętrze z następujących pomieszczeń: ... - o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej m² (....),-

powyższy lokal **od strony** przylega do lokalu mieszkalnego oznaczonego literą A usytuowanego w tym samym budynku,-----

- [3] dokładne usytuowanie lokali mieszkalnych w Budynkach, a także powierzchnia i układ pomieszczeń w poszczególnych lokalach zostały oznaczone na rzutach kondygnacji stanowiących załącznik numer 1 do Prospektu informacyjnego stanowiącego **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy, a zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się Deweloper stanowi załącznik numer 4 do Prospektu Informacyjnego stanowiącego **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy,-----

- 2) **Nieruchomość Wspólną** stanowić będzie grunt działki numer ... i części Budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, takie jak: fundamenty, elementy konstrukcyjne, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje, ciągi komunikacyjne, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia techniczne, przy czym związany z każdym z lokali udział w nieruchomości wspólnej zostanie wyliczony, jako

stosunek powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Budynkach; ostateczna powierzchnia użytkowa wszystkich Lokali i Budynków oraz wielkość udziału w Nieruchomości Wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu Budynków, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej przez osobę do tego uprawnioną na koszt i zlecenie **Dewelopera**.-----

8. **Deweloper** oświadcza, że w ramach **podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej** (quoad usum):-----

[1] kaźdoczesny właściciel **lokalu mieszkalnego numer w Budynku 1** korzystać będzie na zasadzie wyłączności z części działki gruntu numer w Przęsocinie przy ul. zaznaczonej kolorem na mapie sytuacyjnej stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszej umowy, w tym **z dwóch miejsc postojowych** (z zastrzeżeniem, że *kaźdocześni właściciele pozostałych lokali mieszkalnych będą mieli prawo wstępu na ten teren w celu przeprowadzania robót w przypadku konieczności usuwania awarii, względnie przeprowadzenia konserwacji, czy wymiany urządzeń instalacji elektroenergetycznej, wodnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej z zastrzeżeniem konieczności uporządkowania terenu po zakończeniu takich robót*),-----

kaźdoczesny właściciel **lokalu mieszkalnego numer w Budynku 2** korzystać będzie na zasadzie wyłączności z części działki gruntu numer w Przęsocinie przy ul. zaznaczonej kolorem na mapie sytuacyjnej stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszej umowy, w tym **z dwóch miejsc postojowych** (z zastrzeżeniem, że *kaźdocześni właściciele pozostałych lokali mieszkalnych będą mieli prawo wstępu na ten teren w celu przeprowadzania robót w przypadku konieczności usuwania awarii, względnie przeprowadzenia konserwacji, czy wymiany urządzeń instalacji elektroenergetycznej, wodnej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej z zastrzeżeniem konieczności uporządkowania terenu po zakończeniu takich robót*),-----

9. **Deweloper** oświadcza, że powierzchnia wewnętrzna Lokalu będzie obliczona zgodnie z art. 5a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, powierzchnię użytkową ustala się zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie, obowiązującej w dniu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dotyczącego lokalu lub domu jednorodzinnego, którego powierzchnia jest ustalana\ Polską Normą ISO 9836:2022-07 10.
Nabywca oświadcza, że:-----

zapoznał się z dokumentacją techniczną **Budynku** i Lokalu , jak również z projektem zagospodarowania nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer ewidencyjny i, a także z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz parametrami standardu **Budynku**, Lokalu i części wspólnych Budynków, ponadto **Deweloper** okazał mu przed podpisaniem niniejszej umowy umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartą dnia roku z Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach o której mowa w § 4 niniejszej umowy i nie wnosi do nich zastrzeżeń,-----

- 1) **Deweloper** poinformował go o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:
 - a) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości,-----
 - b) aktualną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców,-----
 - c) decyzjami o pozwoleniu na budowę, o których mowa w § 3 pkt 2 niniejszej umowy,-----
,-----
 - d) projektem budowlanym,-----
 - e) dokumentem potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy, w przypadku ustanowienia na nieruchomości hipoteki na rzecz Banku.

i zapewnił mu możliwość zapoznania się z powyższymi dokumentami,-----

2)[3] dnia roku otrzymał od **Dewelopera** Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z jego treścią, jak również z treścią załączników - Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy;-----

- 3) wyraża zgodę oraz zobowiązuje się ją powtórzyć w zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy Umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie sprzedaży (zwanej dalej „Umową przeniesienia”) na to, aby każdy z obecnych właścicieli lokali znajdujących się w Budynkach, w ramach podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (quo ad usum) byli uprawnieni do wyłącznego korzystania z części działki gruntu numer (w tym z miejsc postojowych) w sposób, określony w ust. powyżej; Nabywca zobowiązuje się do zawarcia w tym zakresie umowy o podział do korzystania (quoad usum) w odpowiedniej formie, treści i terminie wskazanych przez **Dewelopera** oraz wyraża zgodę na to, że prawa te zostaną ujawnione w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej, a także z przyczyn uzasadnionych treścią

stosunku prawnego wynikającego z Umowy przeniesienia udzieli **Deweloperowi** w powyższym zakresie pełnomocnictwa, zastrzegając, że zrzeka się odwołania tego pełnomocnictwa i postanawiając, że pełnomocnictwo to nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy,-----

4) akceptuje oświadczenia **Dewelopera** zawarte powyżej.-----

11. **Deweloper** oświadcza, że w czasie między doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem niniejszej umowy nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego oraz jego załączników, za wyjątkiem ewentualnych zmian, które zostały wyraźnie uwidocznione w niniejszej umowie i zaakceptowane przez Nabywcę, co Nabywca potwierdza.-----

12. Strony oświadczają, że *nie zawarły między sobą wcześniej umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu stanowiącego przedmiot umowy objętej niniejszym aktem / zawarły między sobą w dniu umowę rezerwacyjną dotyczącą Lokalu, na podstawie której Nabywca wpłacił opłatę rezerwacyjną w kwocie zł, którą Strony zaliczają na poczet ceny brutto za Lokal i którą **Deweloper** zobowiązuje się przekazać na indywidualny rachunek Nabywcy, wskazany w § 6 ust. 3 niniejszej umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dzisiejszego, zgodnie z art. 32 ust. 4 Ustawy, przy czym opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi w podwójnej wysokości w przypadkach przewidzianych w art. 34 ust. 2 i 3 Ustawy.*-----

13. **Deweloper** oświadcza, że w zakresie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1570 ze zm.), a sprzedaż przedmiotów niniejszej umowy opodatkowana będzie podatkiem od towarów i usług i nie jest od tego podatku zwolniona.-----

§ 2.

Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych i ordynacja podatkowa

1. *Notariusz poinformował Strony o obowiązującej zasadzie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i zwrócił ich uwagę na treść art. 5-11 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U. z 2023 r. poz. 146 ze zm.), a zwłaszcza na to, że w interesie Nabywcy leży sprawdzenie treści ksiąg wieczystych, po czym Nabywca oświadczył, że zarówno treść ksiąg wieczystych, jak i stan prawny nieruchomości są jemu znane.*-----

2. Po poinformowaniu Stron o treści art. 112 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.), art. 31 ustawy z dnia 13

października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych (j. t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1230 ze zm.) oraz art. 6 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, a **Deweloper** oświadczył, że prowadzi działalność gospodarczą, lecz przedmiot umowy nie stanowi i nie stanowił zorganizowanej części jego przedsiębiorstwa w rozumieniu ww. ustaw oraz oświadczył, że nie zalega on z zapłatą należności, wobec których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, w tym z zapłatą podatków i składek na ubezpieczenie społeczne.-----

§ 3.

Dokumenty

Deweloper oświadczył, że przedkłada i okazuje:-----

- 1) wydruki treści ksiąg wieczystych numer i SZ2S/..../. prowadzonych przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach z siedzibą w Szczecinie, z przeglądarki ksiąg wieczystych zamieszczonej na stronie internetowej Ministra Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej www.ms.gov.pl, sporządzone w dniu roku,-----
- 2) wypis aktu notarialnego „Umowy sprzedaży” „Umowy sprzedaży” sporządzonej w formie aktu notarialnego przez Notariusz w dniu r. – Repertorium A numer,-----
- 3) ,-----
- 4) odpis decyzji z dnia r., z której wynika, że zatwierdził projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielił pozwolenia na budowę . wraz z zewnętrznymi instalacjami: ,-----
- 5) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia dnia ... r. dla działki gruntu numer ewidencyjny . (Id. dz.: ha, położonej w obrębie ewidencyjnym ...,, o symbolu ..., opatrzone klauzulą, iż dokumenty te przeznaczone są do dokonywania wpisów w księdze wieczystej,-----
- 6) .
umowę z dnia roku zawartą z Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,-----
- 7) aktualną informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców **Dewelopera**.-----

§ 4.

Środki ochrony wpłat

1. **Deweloper** oświadcza, że dla Przedsięwzięcia zawarł w dniu roku z **Bank Spółdzielczy Ziemi Szczecińskiej z siedzibą w Pyrzycach** (zwanym dalej „Bankiem”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze (zwanego dalej „Rachunkiem”) służącego gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców na poczet ceny nabycia lokali mieszkalnych w Budynkach- Deweloper przedstawia Nabywcy zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

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. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (zwaną dalej „kasą”). 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. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w

przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub innej kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, do czasu wykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa powyżej. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. 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. 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 i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi deweloper.

2. Umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego w czasie jej obowiązywania oraz w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, nie

może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

3. W przypadku odstąpienia od umowy, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w ust. 4 albo 5.

4. Gdy nabywca odstąpi od umowy, na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy, ma obowiązek przedstawić:

- 1) dokument tożsamości;
- 2) oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w art. 38 ust. 2 ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;
- 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2;
- 4) umowę, od której odstąpił, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- 5) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego.

5. Gdy deweloper odstąpi od umowy, na podstawie art. 43 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić:

- 1) dokument tożsamości;
- 2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;
- 3) umowę, od której odstąpił deweloper, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;
- 4) oświadczenie nabywcy, o którym mowa w ust. 4 pkt 5.

6. W przypadku rozwiązania umowy, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony tej umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym. Wraz z dyspozycją wypłaty nabywca lub deweloper ma obowiązek przedstawić dokument tożsamości.

7. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w ust. 4 albo 5 albo 6.

1)

8. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na prowadzenie Rachunku i oświadcza, że został poinformowany o tym, że ma prawo uzyskania z Banku informacji o dokonanych przez niego wpłatach na Rachunek i wypłatach, informacji o treści umowy, związanych z nią regulaminów, tabeli opłat, prowizji, oprocentowania oraz o przysługującym mu prawie dostępu do swoich danych w Banku i ich poprawiania.-----

9 Deweloper informuje Nabywcę, że zgodnie z art. 49 ustawy:-----

- 1) Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej jako „Fundusz”) jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera..
 - 2) Składka stanowi iloczyn stawki procentowej, określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz.U. z 2022 roku poz. 1341) wynoszącej 0,45% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 ustawy.
 - 3) Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty.
 - 4) Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.
 - 5) 5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.
-

§ 5.

Zobowiązania Stron

Deweloper oświadcza, że **zobowiązuje się wybudować** na działce gruntu numer opisaną w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, **Budynek** wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu i **ustanowić** w tym budynku odrębną własność **lokalu mieszkalnego oznaczonego literą** oraz **przenieść tytułem sprzedaży** na Nabywcę własność tego Lokalu wraz z udziałem w *Nieruchomości Wspólnej* i przysługującym w ramach tego udziału uprawnieniem do korzystania na zasadzie wyłączności z części działki gruntu numer **zaznaczonej kolorem** na mapie sytuacyjnej stanowiącej **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy, a Nabywca oświadcza, że **zobowiązuje się** powyższy Lokal **wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej** i uprawnieniem do wyłącznego korzystania **kupić** oraz oświadcza, że *nie pozostaje w związku małżeńskim / pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i nabycia dokonają do majątku wspólnego pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a nabycia dokona do majątku osobistego za środki z niego pochodzące, co jego mąż / żona* niniejszym potwierdza / potwierdził/a oświadczeniem złożonym dnia, pod którym podpis poświadczył/a Notariusz, Notariusz w (Rep. A

numer) / pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej wprowadzony aktem notarialnym „.....” sporządzonym dnia roku przez Notariusza, Notariusza w, Repertorium A numer-.....

§ 6.

Cena

1. Strony ustalają cenę łączną za wszystkie przedmioty niniejszej umowy, zgodnie z powierzchnią wynikająca z projektu na **kwotę netto** **zł** (.....), która zostanie powiększona o podatek od towarów i usług w stawkach obowiązujących na dzień zawarcia Umowy przeniesienia; **łączna cena brutto** zawierające obecne stawki podatku od towarów i usług stanowi kwotę **zł** (.....), na którą składają się:-----

- 1) cena netto za Lokal wraz z prawami związanymi z jego własnością w kwocie **zł** (.....), która to cena zostanie powiększona o podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej na dzień zawarcia Umowy przeniesienia (przy czym w dniu dzisiejszym stawka tego podatku wynosi 8 %); a zatem cena brutto za Lokal zawierająca obecną stawkę VAT wynosi **zł** (.....).-----

2. Strony oświadczają, że cena za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu wynosi **netto** **zł** (.....). **Ostateczna** cena lokalu określona zostanie jako iloczyn m² ich powierzchni użytkowej oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej.

3. Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rzecz **Dewelopera** cenę łączną, o której mowa w ust. 1 powyżej, wraz z należnym podatkiem od towarów i usług – w ratach wskazanych w ust. 6 poniżej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu budowy każdego z etapów Przedsięwzięcia, szczegółowo określonych w Prospekcie Informacyjnym i Harmonogramie na indywidualny rachunek Nabywcy o numerzepowiązany z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w następujący sposób:

4. Strony oświadczają, że za dzień zapłaty każdej z rat uważać będą dzień uznania Rachunku wskazanego w ust. .3-----

5. **Deweloper** oświadcza, że o zakończeniu budowy każdego z etapów Przedsięwzięcia poinformuje Nabywcę poprzez przesłanie informacji na adres poczty elektronicznej (e-mail) Nabywcy wskazany w § 15 ust. 2 pkt 2 niniejszej umowy.-----

6. Deweloper określił wysokość poszczególnych rat ceny brutto za Lokal w następujący sposób:-----

1) I rata w kwocie netto zł (.....) powiększonej o należny podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej (według obecnie obowiązującej stawki 8 %), tj. kwota brutto zł (.....), co stanowi% (dwadzieścia pięć procent pięć setnych) ceny brutto za Lokal - płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu budowy Etapu I Przedsięwzięcia, szczegółowo określonego w Prospekcie Informacyjnym, przy czym po zaliczeniu na poczet płatności tej raty opłaty rezerwacyjnej, o której mowa w § 1 ust. 11 niniejszej umowy, którą Deweloper zobowiązał się przekazać na indywidualny rachunek Nabywcy, wskazany w § 6 ust. 3 pkt 2 niniejszej umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dzisiejszego, Nabywcy pozostaje do zapłaty z tytułu I raty kwota brutto zł (.....),-----

II rata w kwocie netto zł (.....) powiększonej o należny podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej (według obecnie obowiązującej stawki 8 %), tj. kwota brutto zł (.....), co stanowi% (.....) ceny brutto za Lokal – płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu budowy Etapu II Przedsięwzięcia, szczegółowo określonego w Prospekcie Informacyjnym,-----

III rata w kwocie netto zł (.....) powiększonej o należny podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej (według obecnie obowiązującej stawki 8 %), tj. kwota brutto zł (.....), co stanowi% (.....) ceny brutto za Lokal – płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu budowy Etapu III Przedsięwzięcia, szczegółowo określonego w Prospekcie Informacyjnym,-----

IV rata w kwocie netto zł (.....) powiększonej o należny podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej (według obecnie obowiązującej stawki), tj. kwota brutto zł (.....), co stanowi% (.....) ceny brutto za Lokal - płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu budowy Etapu IV Przedsięwzięcia, szczegółowo określonego w Prospekcie Informacyjnym,-----

V rata w kwocie netto zł (.....) powiększonej o należny podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej (według obecnie obowiązującej stawki 8 %), tj. kwota brutto zł (.....), co stanowi % (.....) ceny brutto za Lokal - płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu budowy Etapu V Przedsięwzięcia, szczegółowo określonego w Prospekcie Informacyjnym,----- 7 Nabywca zobowiązuje się zapłacić **Deweloperowi** odsetki ustawowe za opóźnienie od nieterminowych wpłat określonych wyżej.-----

8. Wszelkie świadczenia uboczne należne **Deweloperowi** od Nabywcy, tj. w szczególności: kary umowne, odsetki, zryczałtowane odszkodowanie Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rachunek bankowy należący do **Dewelopera** o numerze ... prowadzony przez Bank-----

§ 7.

Zmiana stawek podatku VAT

1. **Deweloper** oświadcza, że ceny podane w § 6 niniejszej umowy mogą ulec zmianie w razie zmian stawek podatku VAT; zmiany ceny **Deweloper** dokonuje w drodze oświadczenia woli, w którym podana zostanie nowa cena; w powyższym przypadku Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach wskazanych w § 11 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy.---

2. **Deweloper** oświadcza, że na wniosek Nabywcy przedstawi mu w każdym czasie wyliczenie aktualnej, pozostającej do zapłaty ceny.--.....
b-----

3. **Deweloper** oświadcza, że złożenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej nastąpi przez wysłanie listem poleconym wysłanym na adres wskazany w komparycji niniejszego aktu, bądź poprzez informację wysłaną na adres e-mail wskazany w § 15 ust. 2 pkt 2 niniejszej umowy. -----

§ 8.

Różnica powierzchni po obmiarze powykonawczym

1. Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia różnicy między powierzchnią użytkową Lokalu obliczoną na podstawie pomiarów powykonawczych, a określoną w niniejszej umowie, cena brutto za Lokal zostanie odpowiednio podwyższona, albo obniżona, proporcjonalnie do stwierdzonej różnicy, z uwzględnieniem stawki za 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej, o której mowa w § 6 ust. 2 niniejszej umowy, powiększonej o należny podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki VAT, a ostateczne rozliczenie nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia umowy przeniesienia w wykonaniu niniejszej umowy, po uprzedzeniu Nabywcy przez **Dewelopera** z wyprzedzeniem co najmniej 14 (czternastu) dni.----

2. Strony ustalają, że w przypadku, gdy różnica między powierzchnią użytkową Lokalu obliczoną na podstawie pomiarów powykonawczych a powierzchnią określoną w niniejszej umowie będzie większa niż 2 % (dwa procent) Nabywcy przysługuje **prawo odstąpienia** od niniejszej umowy na zasadach wskazanych w § 11 ust. 2 pkt 2 niniejszej umowy.-----

3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu, o której mowa powyżej Stronom nie będą przysługiwać żadne inne uprawnienia, niż te, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej oraz nie będą one dochodzić względem siebie żadnych innych roszczeń z tego tytułu; dla uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie potwierdzają, że przy obliczaniu powierzchni Lokalu, nie uwzględnia się powierzchni balkonów i tarasów.-----

§ 9.

Odbiór techniczny i wydanie Lokalu mieszkalnego

1. **Deweloper** zawiadomi Nabywcę o terminie odbioru Lokalu nie później niż 14 (czternaście) dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dopuszczeniu budynku do użytkowania na podstawie zgłoszenia o zakończeniu budowy, wobec którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, oraz dokumentu potwierdzającego odrębność Lokalu, wyznaczając termin odbioru (w tym datę i godzinę) nie dłuższy niż 21 (dwadzieścia jeden) dni od dnia wysłania zawiadomienia przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 12 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (j. t. Dz. U. z 2022 r. poz. 896 ze zm.) lub na adres poczty elektronicznej (e-mail) Nabywcy wskazany w § 15 ust. 2 pkt 2 niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, że termin odbioru zostanie wyznaczony nie później niż na dzień ... **roku**.-----

2. Strony oświadczają, że warunkiem wydania Lokalu jest całkowite rozliczenie się Nabywcy ze zobowiązań finansowych wynikających z obowiązku zapłaty ceny sprzedaży, istniejących w dniu wydania i podpisanie protokołu odbioru.-----

3. Strony oświadczają, że Nabywca, który rozpoczął faktyczne korzystanie z przedmiotu umowy, jest zobowiązany pokrywać koszty tego korzystania.-----

4. Strony oświadczają, że z czynności odbioru zostanie sporządzony protokół odbioru, do którego Nabywca może zgłosić wady przedmiotu niniejszej umowy; w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez **Dewelopera** albo odmowę uznania wady istotnej przez **Dewelopera**.-----

5. **Deweloper** zobowiązuje się doręczyć Nabywcy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru - oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.-----

6. **Deweloper** zobowiązuje się usunąć uznane wady Lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru; jeżeli **Deweloper** nie usunie wad w powyższym terminie, mimo dochowania należytej staranności, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem; po usunięciu uznanych przez **Dewelopera** wad, Strony potwierdzą fakt usunięcia uznanych wad.-----

7. Strony ustalają, że jeżeli **Deweloper** nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 6 powyżej albo nie wskaże innego terminu na usunięcie wad, nabywca wyznaczy **Deweloperowi** nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego **Deweloperowi** przez Nabywcę, Nabywca może usunąć wady na koszt **Dewelopera** (dotyczy to wyłącznie wad nieistotnych).-----

8. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że przedmiot niniejszej umowy posiada wadę istotną i jednocześnie **Deweloper** odmawia uznania jej w protokole odbioru; odmowa dokonania odbioru nie ma wpływu na bieg terminu, o który mowa w § 11 ust. 3 niniejszej umowy.-----

9. Strony oświadczają, że w przypadku uznania przez **Dewelopera** wady istotnej w protokole odbioru, zastosowanie mają regulacje przewidziane w ust. 6 i 7 powyżej, z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, Nabywca może od umowy **odstąpić** (Nabywcy przysługuje uprawnienie do usunięcia wady istotnej na koszt **Dewelopera**).-----

10. Strony oświadczają, że w przypadku odmowy dokonania odbioru z uwagi na wadę istotną Strony ustalą nowy termin odbioru umożliwiający **Deweloperowi** usunięcie wady przed dokonaniem powtórnego odbioru; odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy; bieg terminu, o którym mowa w § 11 ust. 3

niniejszej umowy ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia deweloperowi powyższej opinii rzeczoznawcy.-----

11. Strony oświadczają, że w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 10 powyżej istnienia wady istotnej, Nabywca może **odstąpić** od niniejszej umowy.-----

12. Strony oświadczają, że w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii obciążają w całości Nabywcę, a w przypadku stwierdzenia takiej wady, koszty sporządzenia opinii obciążają w całości **Dewelopera**; rozliczenie kosztów sporządzenia opinii nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia Umowy przeniesienia albo w dniu założenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.-

13. Strony oświadczają, że jeżeli wada zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia Umowy przeniesienia, Nabywca może zgłosić taką wadę **Deweloperowi**, a postanowienia ust. 5 - 7 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 5 i 6 powyżej rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

14. Strony oświadczają, że w przypadku nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy lub jego przedstawiciela na wyznaczony termin odbioru, **Deweloper** doręczy Nabywcy pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu dodatkowego terminu odbioru; pomiędzy pierwszym terminem odbioru, o którym mowa w ust. 1 powyżej, a terminem, o którym mowa w niniejszym ustępie musi upłynąć co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.-----

15. Strony ustalają, że wydanie Lokalu (przekazanie posiadania poprzez wydanie kluczy lub kart dostępu) nastąpi po usunięciu uznanych przez **Dewelopera** wad; z czynności wydania zostanie sporządzony protokół wydania; w dniu wydania **Deweloper** przekaze Nabywcy instrukcję użytkowania Lokalu, zaś Nabywca zobowiązany będzie do jej przestrzegania; w protokole wydania Strony potwierdzą stan liczników: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody.-----

16. Nabywca zobowiązuje się nie dokonywać po wydaniu w Lokalu zmian w podziale architektonicznym, w szczególności wyburzeń lub przekuć, a także nie zmieniać przebiegu instalacji w Lokalu - do czasu zawarcia Umowy przeniesienia, a w przypadku naruszenia tych zakazów, zobowiązuje się do zapłaty **kary umownej** na warunkach wskazanych w § 11 ust. 13 niniejszej umowy.-----

17. **Deweloper** oświadcza, że do czasu wydania Lokalu kieruje przebiegiem prac na placu budowy i nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody na osobie i mieniu Nabywcy wynikłe z samowolnego wejścia na teren budowy.-----

18. Strony oświadczają, że wszelkie koszty utrzymania części wspólnych przekazanych do wyłącznego korzystania obciążają wyłącznie właściciela Lokalu, któremu przysługuje tego typu uprawnienie.-----

§ 10.

Zawarcie Umowy przeniesienia

1. Strony postanawiają, że Umowa przeniesienia w wykonaniu niniejszej umowy zostanie zawarta w terminie **do dnia 24.02.2027 roku**, przy czym **Deweloper** zastrzega, że termin ten może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających wykonanie zobowiązania w terminie, niezawinionych przez **Dewelopera**; w takim przypadku przedłużenie terminu nastąpi na podstawie pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez **Dewelopera**, zawierającego w szczególności konkretną przyczynę tych okoliczności wraz ze wskazaniem nowego terminu zawarcia tej umowy.-----

2. Strony oświadczają, że zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 powyżej nastąpi nie wcześniej niż po wpłacie 100 % (sto procent) łącznej ceny brutto przez Nabywcę.-----

3. Strony oświadczają, że w przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności pełnej łącznej ceny brutto termin wskazany w ust. 1 powyżej może ulec przesunięciu, co nie będzie stanowiło naruszenia niniejszej umowy przez **Dewelopera**, w szczególności Nabywcy nie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy ani prawo naliczenia kary umownej.-----

§ 11.

Odstąpienie od umowy, kary umowne

1. Strony oświadczają, że zgodnie z art. 43 Ustawy **Nabywca ma prawo do odstąpienia** od niniejszej umowy:-----

- 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów określonych w art. 35 Ustawy,-----
- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,-----
- 3) jeżeli **Deweloper** nie doręczył - zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy - Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----

- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,-----
- 5) jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy,-----
w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu, stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, w terminie wskazanym w § 10 niniejszej umowy,-----
- 6) w przypadku, gdy **Deweloper** nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,-----
- 7) 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,-----
- 8) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie,-----
- 9) w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy oraz § 9 ust. 9 niniejszej umowy,-----
- 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy oraz § 9 ust. 11 niniejszej umowy,-----
- 11) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy Prawo upadłościowe.-----

2. Strony oświadczają, że **Nabywca ma ponadto prawo do odstąpienia** od niniejszej umowy za zwrotem dotychczas zapłaconej ceny:-----

- 1) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), zgodnie z treścią § 7 niniejszej umowy – w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o zmianie ceny sprzedaży,-----
- 2) w przypadku stwierdzenia na podstawie pomiarów powykonawczych różnicy powierzchni Lokalu odbiegającej o ponad 2% (dwa procent) od powierzchni projektowej, w przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 2 niniejszej umowy - w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o podwyższeniu ceny sprzedaży lub zmianie powierzchni o ponad 2 % (dwa procent),-----
- 3) w przypadku niewyrażenia przez Nabywcę zgody na wprowadzenie zmian w zakresie budynku, w którym znajduje się Lokal, jakie wynikać będą z przepisów prawa lub

uwarunkowań technicznych, a których wprowadzenie może zostać (z przyczyn niezależnych od **Dewelopera** lub osób, za które **Deweloper** ponosi odpowiedzialność) nakazane przez organy administracji publicznej, wiążących się ze wzrostem ceny - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o konieczności dokonania w zakresie budynku, w którym znajduje się Lokal zmian wiążących się ze wzrostem ceny.-----

2. Strony oświadczają, że Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 powyżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----

3. Strony oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca ma obowiązek wyznaczyć **Deweloperowi** 120-dniowy (studwudziestodniowy) termin na przeniesienie prawa odrębnej własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. Strony oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy po dokonaniu przez Bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

5. Strony oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.-----

6. Strony oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.-----

7. Strony oświadczają, że jeżeli Nabywca odstąpi od umowy z powodu okoliczności określonych w ust. 1 pkt 1 – 11 powyżej, **Deweloper** wypłaci Nabywcy **karę umowną** w wysokości 4 % (cztery procent) ceny netto za Lokal, określonej w § 6 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy.-----

8. Strony oświadczają, że **Deweloper ma prawo do odstąpienia** od niniejszej umowy:---

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w § 6 niniejszej umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

2) w przypadku niestawienia się przez Nabywcę do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego obejmującego Umowę przeniesienia, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. Strony oświadczają, że w każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę jego oświadczenie woli o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

10. Strony oświadczają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez **Dewelopera**, Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod rygorem zapłaty **kary umownej** na rzecz **Dewelopera** w wysokości 0,01 % ceny netto za Lokal wskazanej w § 6 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy - za każdy dzień zwłoki.-----

11. Strony oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia niniejsza umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy, przy czym w mocy pozostają postanowienia niniejszej umowy dotyczące zwrotu wpłat i kar umownych.-----

12. Strony oświadczają, że w przypadku niedotrzymania terminu wydania Lokalu do wykończenia lub nieprzeniesienia na Nabywcę sprzedanych praw Nabywca może za czas zwłoki żądać od **Dewelopera kary umownej** w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonych od ceny netto za Lokal określonej w § 6 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy; zapłata kary umownej nie pozbawia Nabywcy prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----

13. Strony oświadczają, że w przypadku naruszenia przez Nabywcę postanowień § 9 ust. 16 niniejszej umowy, Nabywca zapłaci na rzecz **Dewelopera karę umowną** w wysokości 4 % (cztery procent) ceny netto za Lokal określonej w § 6 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy; Strony ustalają, że **Deweloper** uprawniony jest do dochodzenia dodatkowego odszkodowania z tytułu

szkody poniesionej wskutek dokonania zmian przez Nabywcę, o których mowa w niniejszym ustępie na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego.-----

14. Strony oświadczają, że **Deweloper** ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy, zwrócić Nabywcy środki wpłacone **Deweloperowi** przez Bank z Rachunku w związku z realizacją niniejszej umowy; natomiast zwrot środków pieniężnych zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z zasadami wskazanymi w § 4 ust. 3 niniejszej umowy.-----

§ 12.

Gwarancja i rękojmia

1. **Deweloper** oświadcza, że odpowiada wobec Nabywcy z tytułu rękojmi na zasadach określonych w przepisach obowiązującego prawa, a w szczególności w Kodeksie cywilnym, z tym że **Deweloper** wyraża zgodę Nabywcy, na korzystanie z gwarancji na urządzenia i elementy wyposażenia Budynków udzielonych przez producentów tych urządzeń i elementów.-

2. **Deweloper** oświadcza, że udzieli Nabywcy 12-miesięcznej (dwunastomiesięcznej) gwarancji związanej z wykonaniem niniejszej umowy; okres gwarancji liczony jest od dnia odbioru Lokalu; gwarancja i rękojmia nie dotyczy mikrospektań ścian, sufitów i podłóg wynikających z pracy Budynków.-----

3. **Deweloper** ponosi odpowiedzialność wobec Nabywcy za wady fizyczne wykonanych robót budowlanych w okresie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia odbioru przez Nabywcę Lokalu oraz zobowiązuje się rozpatrzyć zgłoszenie ujawnionych w tym okresie wad w ciągu 14 (czternastu) dni od daty otrzymania pisemnego – pod rygorem nieważności – zawiadomienia od Nabywcy, a w przypadku uznania reklamacji za zasadną, niezwłocznie, to jest nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od daty uznania reklamacji, o ile pozwalają na to względy techniczne, przystąpić do usunięcia wad; w przypadku nieprawidłowej eksploatacji powodującej zniszczenia lub uszkodzenia elementów Lokalu, pomieszczeń ogólnych i dachu **Deweloper** jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu gwarancji; **Deweloper** może odmówić realizacji swych zobowiązań wynikających z udzielonej gwarancji w szczególności w przypadku:-----

- a) dokonania w Lokalu lub części wspólnej Budynków przeróbek, przebudów lub modernizacji, które nie zostały pisemnie zaakceptowane przez **Dewelopera**,-----

b) dokonania w Lokalu lub części wspólnej Budynków przeróbek, przebudów lub modernizacji, przez ekipy budowlane, nieposiadające uprawnień budowlanych, określonych przepisami prawa.-----

4. Notariusz poinformował Strony o tym, że do odpowiedzialności ustawowej **Dewelopera** za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny o rękojmi.-----

§ 13.

Odsetki i zwrot wpłat

1. Strony oświadczają, że od wszelkich wymienionych w umowie nieterminowych wpłat i wypłat, na żądanie uprawnionego naliczane mogą być odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.-----

2. Strony oświadczają, że:-----

- 1) zwrot środków Nabywcy znajdujących się w chwili odstąpienia od niniejszej umowy na Rachunku, nastąpi zgodnie z zasadami wskazanymi § ust. niniejszej umowy oraz wynikającymi z umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa w § 4 niniejszej umowy,-----
- 2) zwrot środków Nabywcy, które w chwili odstąpienia od niniejszej umowy zostały już przekazane **Deweloperowi** przez Bank z Rachunku nastąpi bezpośrednio od **Dewelopera** w wysokości nominalnej niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy.-----

§ 14.

Zgody i pełnomocnictwa

1. Nabywca oświadcza, że w Umowie przeniesienia wyrazi zgodę na podłączenie mediów (gaz, energia elektryczna, woda i kanalizacja), które przebiegają także przez działki gruntu nr ... i prowadzone będą do działek sąsiednich lub na tych działkach zgodnie z projektami i wymaganiami technicznymi dostawców tych mediów i z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego wynikającego z tej umowy przyrzeczonej udzieli **Deweloperowi** w powyższym zakresie pełnomocnictwa, zastrzegając, że zrzeka się odwołania tego pełnomocnictwa i postanawiając, że pełnomocnictwo to nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy, a wygaśnie z chwilą przejścia odrębnej własności ostatniego lokalu

wyodrębnionego z nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer opisaną w § 1 ust. 1 niniejszej umowy - na nabywcę tego lokalu.-----

2. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do tego, iż w Umowie przeniesienia **Deweloperowi** zgody i pełnomocnictwa do ustanowienia na nieruchomościach stanowiących działki gruntu numer, opisanych w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej umowy, na rzecz dostawców mediów i ich następców prawnych nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie służebności przesyłu o treści i na warunkach według uznania **Dewelopera**, w tym między innymi polegających na prawie wstępu i korzystania z nieruchomości w celu wybudowania i korzystania z urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem, a także na prawie całodobowego dostępu i dojazdu ciężkim sprzętem służb eksploatacyjnych w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, rozbudową, konserwacją, demontażem, modernizacją oraz związanych z tym robót, wraz z prawem przejazdu i przechodu w celu umożliwienia uprawnionym (lub podmiotom przez nich upoważnionym) każdorazowego dostępu do tych urządzeń, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, na tym pasie gruntu.-----

§ 15.

Adresy do doręczeń

1. Strony ustalają, że miejscem doręczeń dla **Dewelopera** i Nabywcy są ich adresy do korespondencji podane w komparycji niniejszego aktu.-----

2. Celem składania oświadczeń woli zgodnie z art. 61 § 2 Kodeksu cywilnego (w formie elektronicznej) Strony podają adresy poczty elektronicznej do doręczeń:-----

1) **Deweloper**.....,-----

2) **Nabywca**:;-----

3. Strony zobowiązane są powiadamiać się o zmianie adresu, w tym adresów do korespondencji elektronicznej. Niezawiadomienie drugiej Strony umowy o tej zmianie czyni skutecznym doręczenie dokonane na ostatni podany przez strony adres.-----

4. Strony oświadczają, że dopuszczają możliwość wzajemnego kontaktu telefonicznego – ale nie celem składania oświadczeń woli zgodnie z art. 61 § 2 Kodeksu cywilnego – w związku z czym wskazują następujące numery kontaktowe:-----

1) **Deweloper**.....,-----

2) **Nabywca**:-----

5. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym.-----

§ 16.

Załączniki

Załącznikami do niniejszej umowy - stanowiącymi jej integralną część - są:-----

- 1) **Załącznik nr 1** - Prospekt informacyjny z załącznikami, tj. rzutem kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu, wzorem umowy deweloperskiej, szkicem koncepcji zagospodarowania terenu oraz zakresem i standardem prac,-----
- 2) **Załącznik nr 2** - mapa sytuacyjna z zaznaczeniem *kolorem* części *Nieruchomości Wspólnej* przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez każdorazowego właściciela Lokalu,-----
- 3) **Załącznik nr 3** – Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

§ 17.

Wniosek wieczystoksięgowy

1. Nabywca zobowiązuje Notariusza, aby działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (j. t. Dz. U z 2022 r. poz. 1799) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie – XI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach obejmującego żądanie wpisania w Dziale III księgi wieczystej numer na rzecz Nabywcy roszczenia o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie z oznaczonego numerem i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu.-----

2. Zastępca Notarialny pouczyła Strony o:-----

- 1) przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księgę wieczystą i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U z 2015 r., poz. 1645),-----

2) treści art. 6264 k.p.c., z którego wynika m.in., że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----

3) treści art. 62610 § 11 i § 12 k.p.c., z którego wynika m.in., że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania, w tym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie, chyba, że uczestnik zrzekł się takiego zawiadomienia.-----

Strony oświadczyły, że podają adresy do doręczeń wskazane w komparycji tego aktu i żadna z nich nie zrzeka się zawiadomienia.-----

§ 18.

Wypisy i koszty

1. Strony oświadczają, że wszelkie koszty związane z niniejszą umową ponoszą po połowie, zaś koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży będzie ponosił Nabywca.-----

2. Wypisy niniejszego aktu można wydawać Stronom w dowolnej liczbie egzemplarzy.--

§ 19.

Świadcstwo Charakterystyki Energetycznej

Notariusz poinformował Strony o obowiązku sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej dla Lokalu, zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (j. t. Dz.U. z 2021 r. poz. 497 ze zm.) i obowiązku przekazania tego świadectwa Nabywcy przez **Dewelopera** najpóźniej w dniu zawarcia Umowy przeniesienia zgodnie z art. 11 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, a także o zasadach prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków, w tym o wykazach umożliwiających zweryfikowanie autentyczności posiadanego świadectwa i o karze grzywny za niewykonanie
powyższego obowiązku.-----

§ 20.

Ochrona danych osobowych

Działania Notariusza w zakresie przetwarzania danych osobowych Stawających podejmowane są na podstawie przepisów prawa nakładających na niego obowiązki związane z wykonywaną funkcją i zadaniami (spełnia to wymogi art. 6 ust. 1 lit. b i e oraz art. 9 ust. 2 lit. g, f oraz j RODO). Szczegółowy zakres obowiązków Notariusza definiują przepisy prawa

powszechnie obowiązującego, a zwłaszcza ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie. Notariusz przekazywał będzie dane osobowe Stawających organom publicznym (np. sądom i organom skarbowym) w zakresie realizacji obowiązków prawnych. Klauzula informacyjna w zakresie przetwarzania danych osobowych stron umowy i ich reprezentantów dostępna jest w Kancelarii Notariusza.-----

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.