

Repertorium A Nr ...../17

## AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego czerwca dwa tysiące siedemnastego roku (19-06-2017)\_\_\_\_\_

w Kancelarii Notarialnej we Wrześni przy ulicy Jana Pawła II 11/3 przed notariuszem\_\_\_\_\_

**Krzysztofem Baranowskim**\_\_\_\_\_

stawili się :\_\_\_\_\_

1. .... , syn/córka ..... i ..... ,\_\_\_\_\_

(dowód osobisty ..... ważny do dnia ..... roku) ,\_\_\_\_\_

PESEL ..... .\_\_\_\_\_

zamieszkały/a ....-..... ..... ul. .... .\_\_\_\_\_

- stawająca pod 1/ oświadcza, że przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu Spółki pod firmą: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6), NIP 7891761565, REGON 365360626 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000635883, zwanej dalej Spółką z Ograniczoną Odpowiedzialnością, co wynika z okazanej do tego aktu informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 roku Nr 168, poz. 1186 z późn. zm.) według stanu na dzień według stanu na dzień ..... 2017 roku na godz. ....:.....:....., Identyfikator wydruku: RP/635883/.../....., jako pełnomocnik - na podstawie aktu notarialnego - pełnomocnictwa

**z dnia ..... 2017 roku Repertorium A Nr ...../17 tej Kancelarii - udzielonego jej przez Błażej Smektałę, PESEL 84041318159 - Członka Zarządu przedmiotowej Spółki uprawnionego do jej samodzielnej reprezentacji, którego wypis do niniejszego aktu okazano, a który został złożony do akt księgi wieczystej PO1F/00030208/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych.-----**

**- stawający pod 1/ oświadcza, że Spółka pod firmą: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni jest Komplementariuszem uprawnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki pod firmą: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6), NIP 7891763713, REGON 366363510 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000658989, zwanej dalej Spółką Komandytową, co wynika z okazanej notariuszowi informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 roku Nr 168, poz. 1186 z późn. zm.) według stanu na dzień ..... 2017 roku na godz. ....:.....:....., Identyfikator wydruku: RP/658989/.../..... oraz, że czynność prawną będącą przedmiotem tego aktu notarialnego dokonuje na rzecz reprezentowanej przez Komplementariusza Spółki komandytowej.-----**

**- stawający pod 1/ oświadcza, że udzielone jemu pełnomocnictwo nie zostało zmienione, ani odwołane, że przy niniejszej czynności prawnej nie przekracza zakresu swojego umocowania, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców obu Spółek do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie, że Spółki te nie zostały postawione w stan likwidacji, ani nie zostało wszczęte wobec nich postępowanie objęte przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2015 roku, poz. 978 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2015 roku, poz. 233 ze zm.), a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółek upadłości.-----**

**- stawający pod 1/ oświadcza, że Wspólnicy reprezentowanej przez nią Spółki Komandytowej Uchwałą Nr 1 zaprotokołowaną aktem notarialnym z dnia ..... 2017 roku Repertorium A Nr ...../17 tej Kancelarii, którą do niniejszego aktu okazuje**

wyrazili zgodę na dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym. —

- stawający pod 1/ oświadczają, że ani Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, ani Spółka Komandytowa nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1061), natomiast jest przedsiębiorcą Europejskiego Obszaru Gospodarczego w rozumieniu art. 8 ust. 2 tej ustawy, że kapitał zakładowy Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością wynosi 5.000 zł (pięć tysięcy złotych), jej Wspólnikami są posiadający obywatelstwo polskie i ujawnieni w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Błażej Smektała, PESEL 84041318159, który posiada 20 (dwadzieścia) udziałów, o łącznej wartości 2.000 zł (dwa tysiące złotych), Jolanta Urbańska, PESEL 71121901701, która posiada 20 (dwadzieścia) udziałów, o łącznej wartości 2.000 zł (dwa tysiące złotych) i Tomasz Grzegorek, PESEL 75013102333, który posiada 10 (dziesięć) udziałów, o łącznej wartości 1.000 zł (jeden tysiąc złotych), natomiast Wspólnikami Spółki Komandytowej są ujawnieni w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością - Komplementariusz (wkład pieniężny 1.000 zł (jeden tysiąc złotych), odpowiedzialność bez ograniczenia), Błażej Smektała - Komandytariusz (wkład pieniężny 1.385.100 zł (jeden milion trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy sto złotych), suma komandytowa 659.500 zł (sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych)), Jolanta Urbańska - Komandytariusz (wkład pieniężny 1.385.100 zł (jeden milion trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy sto złotych), suma komandytowa 659.500 zł (sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych)) oraz Tomasz Grzegorek - Komandytariusz (wkład pieniężny 692.800 zł (sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych), suma komandytowa 330.000 zł (trzysta trzydzieści tysięcy złotych)).

- stawający pod 1/ zwany jest dalej Deweloperem

2. ...., syn/córka ..... i .....,

(dowód osobisty ..... ważny do dnia ..... roku),

PESEL .....

zamieszkały/a ..... ul. ....

**- stawający pod 2/ zwany jest dalej Nabywcą**

Osoba stawająca pod 1/ jest notariuszowi osobiście znana, natomiast tożsamość osoby stawającej pod 2/ notariusz ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego, którego serię, numer i datę ważności powołano przy nazwisku.

**art. 22 ust. 1 pkt 1 Ustawy**

## **UMOWA DEWELOPERSKA**

**zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku  
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego  
(tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku, poz. 555 ze zm.), zwanej dalej Ustawą**

**art. 22 ust. 1 pkt 2 Ustawy**

§ 1.

1. Strony zgodnie ustalają cenę nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, zwanego dalej zamiennie Lokalem Mieszkalnym, albo Lokalem - bliżej opisanego w § 4 tego aktu na kwotę ..... Cena zawiera podatek od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent).

2. Cena nabycia ustalona została dla lokalu, o powierzchni użytkowej określonej na podstawie projektu budowlanego, przy zastosowaniu stawki w wysokości ..... łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy).

3. Cena nabycia nie podlega waloryzacji.

4. Zmiana ceny nabycia określonej w ust. 1 może nastąpić wyłącznie w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z pomiaru powykonawczego.

5. Strony ustalają, że w przypadku, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza niż wskazana w § 4 tego aktu cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu, natomiast w przypadku, gdy powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne

roszczenia.

---

**art. 22 ust. 1 pkt 3 Ustawy**

§ 2.

1. Deweloper oświadcza, że:

---

- jest wpisany właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Września przy ulicy Kaliskiej, gmina Września, powiat wrzesiński, woj. wielkopolskie, stanowiącej działki numery geodezyjne 3702/5, o obszarze 903 m<sup>2</sup> (dziewięćset trzy metry kwadratowe), 3702/6, o obszarze 691 m<sup>2</sup> (sześćset dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych) i 3702/3, o obszarze 3109 m<sup>2</sup> (trzy tysiące sto dziewięć metrów kwadratowych), o łącznym obszarze 4703 m<sup>2</sup> (cztery tysiące siedemset trzy metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00030208/1, zwanej dalej Nieruchomością, albo Nieruchomością Wspólną,

---

- wpis własności Nieruchomości na rzecz Dewelopera nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 marca 2017 roku Repertorium A Nr 6141/17 tej Kancelarii oraz umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2017 roku Repertorium A Nr 9478/17 tej Kancelarii,

---

- w dziale I S-P księgi wieczystej PO1F/00030208/1 wpisane są:

---

b/ uprawnienie z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - uprawnienie do przejazdu samochodów osobowych i ciężarowych o ładowności do 40 (czterdziestu) ton przez część działki numer geodezyjny 3701/2, drogą o szerokości ok. 6 metrów oraz przechodu przez przejście dla pieszych wyznaczone na obszarze działki numer geodezyjny 3701/2 wynikające z ustanowienia służebności gruntowej - działki zapisanej w księdze wieczystej PO1F/00020054/3,

---

b/ uprawnienie z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - uprawnienie do przejazdu i przechodu w pasie drogowym o szerokości 6,5 metra na obszarze działki numer geodezyjny 3702/1, nieogrodzenia ciągów pieszo - jezdnych, a także przeprowadzenia przez całą nieruchomość wszelkich mediów, sieci, urządzeń i instalacji oraz prawie swobodnego dostępu do tych mediów, sieci, urządzeń i instalacji w celu wykonywania czynności związanych z ich bieżącą eksploatacją, konserwacją, modernizacją, usuwaniem awarii oraz wyprowadzaniem nowych obwodów - działki zapisanej w księdze wieczystej

PO1F/00046641/3,

- dział I S-P księgi wieczystej PO1F/00030208/1 nie wykazuje żadnych wpisów,

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00030208/1 wpisane są:

a/ ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa ustanowiona na czas wykonywania prac związanych z wykonaniem docelowej drogi dostaw obejmująca uprawnienie do przejazdu samochodów ciężarowych o ładowności do 40 (czterdziestu) ton drogą o szerokości ok 6,5 metra - i to na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości PO1F/00020054/3 - przeniesiono służebność w związku z przyłączeniem nieruchomości obciążonej z księgi wieczystej PO1F/00030209/8,

b/ ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa polegająca na zakazie budowy i eksploatacji obiektów handlowych z branży spożywczej i spożywczo - przemysłowej i prowadzenia działalności handlowej z tej branży w istniejących lub nowych obiektach handlowych, których powierzchnia sprzedaży artykułów spożywczych przekraczałyby 150 m<sup>2</sup> (sto pięćdziesiąt metrów kwadratowych) - i to na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości PO1F/00020054/3 - przeniesiono służebność w związku z przyłączeniem nieruchomości obciążonej z księgi wieczystej PO1F/00030209/8,

c/ ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa ustanowiona na czas wykonywania prac związanych z wykonaniem docelowej drogi dostaw obejmująca uprawnienie do przejazdu samochodów ciężarowych o ładowności do 40 (czterdziestu) ton drogą o szerokości ok. 6,5 metra - i to na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości PO1F/00020054/3 (nieruchomość współobciążona PO1F/00046641/3),

d/ ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa obejmująca uprawnienie do przejazdu samochodów ciężarowych o ładowności do 40 (czterdziestu) ton drogą o szerokości ok. 6,5 metra wytyczoną na obszarze części działki numer geodezyjny 3702/1 i to na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości PO1F/00020054/3 (nieruchomość współobciążona PO1F/00046641/3),

e/ ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu w zakresie ciągów komunikacyjnych, które powstaną na nieruchomości, niegrodzeniu ciągów pieszo - jezdnych, a także na prawie przeprowadzenia przez całą nieruchomość wszelkich mediów, sieci, urządzeń i instalacji oraz

prawie swobodnego dostępu do tych mediów, sieci, urządzeń i instalacji w celu wykonywania czynności związanych z ich bieżącą eksploatacją, konserwacją, modernizacją, usuwaniem awarii oraz wyprowadzaniem nowych obwodów - i to na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości PO1F/00046641/3,

f/ wzmianki o wnioskach i roszczenia - dotyczą wnioskowanych i już wpisanych na podstawie zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich i zobowiązujących - roszczeń o wybudowanie budynku, wyodrębnienia w tym budynku lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz przeniesienia prawa własności lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali na rzecz nabywców tych lokali - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy,

- dział III księgi wieczystej PO1F/00030208/1 innych wpisów nie wykazuje,
- dział IV księgi wieczystej PO1F/00030208/1 również nie wykazuje żadnych wpisów,
- Nieruchomość ma zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej,

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:

- przedmiotem jego statutowej działalności jest między innymi budowa lokali mieszkalnych i niemieszkalnych z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem,
- nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa ustalonych decyzją właściwego organu administracyjnego ani zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, a w szczególności nie doręczono jemu decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego, ani nie wydano decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej,
- nie ma wymagalnych zobowiązań podatkowych wobec jednostek samorządu terytorialnego,
- na Nieruchomości nie powstała żadna hipoteka przymusowa oraz nie ciąży prawa osób trzecich - inne niż wyżej opisane,
- Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne i nie figuruje w rejestrze zabytków, nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem toczących się postępowań: egzekucyjnego, naprawczego, restrukturyzacyjnego, upadłościowego, sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub układowego, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań w przyszłości,

- zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera,-----
- granice Nieruchomości są bezsporne, a Nieruchomość znajduje się w jego spokojnym posiadaniu.-----
- Nieruchomość nie jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzedni plan stracił ważność, nowy nie został uchwalony,-
- ostateczną decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Września z dnia 22 lipca 2016 roku Nr WGA.6730.176.2016 o warunkach zabudowy ustalone zostały warunki zabudowy dla Nieruchomości - budowa 2 (dwóch) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą,-----
- wyżej opisany stan prawny księgi wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie,-----
- znane są Deweloperowi skutki prawne wynikające ze złożenia nieprawdziwych oświadczeń.---

**art. 22 ust. 1 pkt 4 Ustawy**

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że:-----

- a/ na Nieruchomości realizowane jest zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego z parterem handlowo - usługowym, 5 (pięć) - kondygnacyjnego, w tym 1 (jedna) - kondygnacja podziemna i 4 (cztery) - kondygnacje nadziemne, oznaczonego, jako Budynek B Etap III i tak dalej zwanego. W Budynku B Etap III oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano również pomieszczenia przynależne do lokali w postaci skrzytek lokatorskich oraz lokale niemieszkalne w postaci lokali handlowo - usługowych i hali garażowej,-----
- b/ Budynek B Etap III, w którym znajdować się będzie Lokal posadowiony będzie na Nieruchomości, a udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest z Lokalem dotyczyć będzie prawa własności tej Nieruchomości.-----

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

- a/ Budynek B Etap III wejdzie w skład przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej stanowiącej Osiedle Nowa Gorzelnia przy ulicy Kaliskiej 1 we Wrześni, zwane dalej także Osiedlem. Osiedle obejmować będzie łącznie 2 (dwa) budynki mieszkalne - wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, które zostaną



objęte jedną Wspólnotę Mieszkaniową.

**art. 22 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy**

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiotem umowy jest:

a/ Lokal Mieszkalny oznaczony numerem budowlanym ..... usytuowany na ..... parterze/piętrze (..... kondygnacji) Budynku B Etap III, położonego w miejscowości Września przy ulicy Kaliskiej 1, o łącznej powierzchni użytkowej ..... wraz z balkonem/tarasem - znajdujący się na opisanej w § 2 tego aktu Nieruchomości. Do Lokalu przynależć będzie pomieszczenie w postaci Skrytki Lokatorskiej oznaczonej numerem budowlanym ....., o powierzchni użytkowej ..... usytuowanej na ..... piętrze (..... kondygnacji) tego budynku,

b/ Lokal Mieszkalny składać się będzie z następujących pomieszczeń: .....,

c/ Skrytka Lokatorska obejmować będzie jedno pomieszczenie.

d/ zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper został określony w załączniku do Prospektu Informacyjnego, który to Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego.

3. Deweloper zastrzega, a Nabywca wyraża zgodę na to, że z Lokalem Mieszkalnym związany będzie udział w nieruchomości wspólnej ustalony zgodnie z dyspozycją art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 1892), to jest we współwłasności gruntu i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

**art. 22 ust. 1 pkt 7 Ustawy**

§ 5.

Przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku B Etap III, nie później jednak niż do dnia 29 lutego 2020 roku pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w postaci całej ceny nabycia.

**art. 22 ust. 1 pkt 8 Ustawy**

§ 6.

1. Strony umowy uzgadniają, że należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie przez

Nabywcę bez dodatkowego wezwania na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej Rachunkiem prowadzony przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni, zwany dalej Bankiem dla Dewelopera za pośrednictwem otwartego przez Bank konta technicznego (NRB), zwanego dalej NRB Nabywcy o numerze:\_\_\_\_\_

.....

Należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie według Harmonogramu Płatności, z którym to Harmonogramem Płatności zawierającym kwoty poszczególnych transz oraz terminy ich płatności Nabywca zapoznał się przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego. Harmonogram Płatności, jako Załącznik Nr 2 stanowi integralną częścią niniejszego aktu notarialnego.\_\_\_\_\_

2. Nabywca może przed terminem dokonać zapłaty całości lub części pozostałych do zapłaty rat.\_\_\_\_\_

3. Za termin spełnienia świadczeń finansowych przez Nabywcę przyjmuje się datę uznania NRB Nabywcy otwartego przez Bank dla Rachunku Dewelopera.\_\_\_\_\_

4. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie Deweloper wystawi Nabywcy jednorazowo, bądź wielokrotnie oraz w terminie, bądź terminach określonych w tych przepisach odpowiednie dowody finansowe (faktura VAT) na dokonane przez Nabywcę na podstawie niniejszej umowy wpłaty. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania stosownych faktur VAT bez jego podpisu. Deweloper może wystawić Nabywcy także korekty już wystawionych dowodów finansowych. Wystawienie korekt faktur VAT wymaga podpisu Nabywcy.\_\_\_\_\_

**art. 22 ust. 1 pkt 9 Ustawy**

§ 7.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 4 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia ..... 2017 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powiernicznego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczącego Rachunku, a mianowicie:\_\_\_\_\_

**a/ numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:**\_\_\_\_\_

.....

**b/ zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku:**

1. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na Rachunek, bank otwiera konta techniczne, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie.-----
2. Umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń.-----
3. Zawarcie umowy deweloperskiej, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku:-----
  - z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi,-----
  - z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem,-----
  - z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną,-----
4. Wzór umowy deweloperskiej stanowi integralną część Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia,-----
5. Przyporządkowane przez Bank numery kont technicznych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umów deweloperskich,-----
6. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek za pośrednictwem kont technicznych, o których mowa w pkt 5 powyżej, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia rachunku.-----
7. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z Rachunku na rachunek wskazany w pkt 14 poniżej, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania, zgodnie

- z harmonogramem zadania inwestycyjnego, \_\_\_\_\_
8. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z Rachunku Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku, \_\_\_\_\_
9. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy, \_\_\_\_\_
10. Podpisy oraz pieczętka Dewelopera złożone na dyspozycji/oświadczeniu winny być zgodne z podpisami oraz odciskiem pieczętki na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej poprzez złożenie przez Dewelopera nowego wniosku wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzanych zmian, \_\_\_\_\_
11. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli przez podmiot zewnętrzny, \_\_\_\_\_
12. Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą, \_\_\_\_\_
13. Koszt kontroli i koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper, \_\_\_\_\_
14. Wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy numer: ....., \_\_\_\_\_
15. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku: \_\_\_\_\_
- wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty/oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów, \_\_\_\_\_
  - przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach/oświadczeniach, \_\_\_\_\_
  - negatywnego wyniku kontroli realizacji etapu zadania, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku, \_\_\_\_\_
  - braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu zadania w

kosztach ogólnych zadania z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu zadania wskazanym w harmonogramie zadania,\_\_\_\_\_

- braku dostępnych środków na realizację transakcji,\_\_\_\_\_

- utraty przez dewelopera pozwolenia na budowę,\_\_\_\_\_

- złożenia przez dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcia postępowania naprawczego,\_\_\_\_\_

- złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych,\_\_\_\_\_

16. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 29 Ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej, 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 technicznym, bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w punktach 17 albo 18 poniżej,\_\_\_\_\_

17. Gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić:\_\_\_\_\_

- dokument tożsamości,\_\_\_\_\_

- oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej,\_\_\_\_\_

- oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej,\_\_\_\_\_

- umowę deweloperską jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu,\_\_\_\_\_

- 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 technicznego.\_\_\_\_\_

18. Gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić:\_\_\_\_\_

- dokument tożsamości, \_\_\_\_\_
- oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, \_\_\_\_\_
- umowę deweloperską, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu, \_\_\_\_\_
- 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 technicznego. \_\_\_\_\_

19. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 29 Ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym, \_\_\_\_\_

20. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie, to jest w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa w punktach 17 albo 18 albo 19 powyżej, \_\_\_\_\_

21. Środki zgromadzone na Rachunku są nieoprocentowane. \_\_\_\_\_

**c/ informacje o kosztach prowadzenia tego rachunku:** \_\_\_\_\_

1. za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Bank będzie pobierał opłaty i prowizje zgodnie z obowiązującą w Banku tabelą opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe. W dniu podpisania Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank pobierze opłatę w wysokości ..... - tytułem otwarcie i prowadzenie rachunku powierniczego, \_\_\_\_\_

2. z tytułu kosztów kontroli zakończenia realizacji poszczególnych etapów zadania, dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, Bank pobierze każdorazowo opłatę po dokonaniu kontroli - wg rzeczywistych kosztów, \_\_\_\_\_

3. należne opłaty i prowizje z tytułów określonych w pkt c/ 1 i 2 powyżej oraz rozliczenie kosztów kontroli etapów realizacji zadania następować będzie w drodze obciążenia rachunku bankowego Dewelopera w tym Banku numer: \_\_\_\_\_

**art. 22 ust. 1 pkt 10 Ustawy**

§ 8.

Deweloper oświadcza, że:\_\_\_\_\_

a/ budowa na Nieruchomości Osiedla, w tym Etapu III Budynku A realizowana jest na podstawie:\_\_\_\_\_

- decyzji - pozwolenia na budowę wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 21 lutego 2017 roku Nr 102/2017,\_\_\_\_\_

- decyzji - przeniesieniu pozwolenia na budowę Nr 102/2017 wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 5 maja 2017 roku Nr 296/2017,\_\_\_\_\_

b/ wyżej opisane decyzje - pozwolenie na budowę oraz o przeniesieniu pozwolenia na budowę są ostateczne i nie zostały zaskarżone.\_\_\_\_\_

**art. 22 ust. 1 pkt 11 Ustawy**

§ 9.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynku B Etap III został ustalony na dzień 1 października 2017 roku.\_\_\_\_\_

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku B Etap III został ustalony na dzień 31 października 2019 roku.\_\_\_\_\_

**art. 22 ust. 1 pkt 12 Ustawy**

§ 10.

I.\_\_\_\_\_

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, 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. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.\_\_\_\_\_

3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.\_\_\_\_\_

4. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od przedmiotowej umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia (cofnięcie wniosku o wpis Roszczenia). Podstawą wykreślenia Roszczenia (cofnięcia wniosku o wpis Roszczenia) jest oświadczenie Dewelopera złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od Umowy.\_\_\_\_\_

## **II.**\_\_\_\_\_

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:\_\_\_\_\_

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 zgodnie z 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 umowy deweloperskiej;\_\_\_\_\_

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;\_\_\_\_\_

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.\_\_\_\_\_

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.\_\_\_\_\_

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, 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. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia (cofnięcie wniosku o wpis Roszczenia). Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi).-----

5. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku skutecznego odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

### **III.**-----

1. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąkolwiek ze stron niniejszej umowy, Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot nastąpi w terminie 3 (trzech) miesięcy, albo od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, albo od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy; oświadczeń złożonych w formie prawem przewidzianej.-----

#### **art. 22 ust. 1 pkt 13 Ustawy**

##### § 11.

1. Strony zgodnie oświadczają, że:-----

a/ w przypadku zwłoki Dewelopera w zawarciu z Nabywcą umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego - Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy brutto - za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 1% (jeden procent) ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy brutto,-----

b/ w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie Deweloperowi którejkolwiek z rat ceny sprzedaży wynikającej z Harmonogramu Płatności - bliżej opisanego w § 6 tego aktu Deweloper może żądać od Nabywcy odsetek za opóźnienie określonych w art. 481 § 2' Kodeksu cywilnego.-----

#### **art. 22 ust. 1 pkt 14 Ustawy**

##### § 12.

1. Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej Lokalu określona zostanie w drodze

pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą ISO 9836:1997. \_\_\_\_\_

2. Do obmiaru będą uwzględniane ściany przewidziane w projekcie budowlanym, co oznacza, że jeśli na życzenie klienta nastąpiło dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni lokalu, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni lokalu. \_\_\_\_\_

3. Pomiarów i obliczeń powierzchni dokonuje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup> (jednej setnej metra kwadratowego) . \_\_\_\_\_

**art. 22 ust. 1 pkt 15 Ustawy**

§ 13.

1. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny zawierający następujące załączniki: \_\_\_\_\_

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, \_\_\_\_\_
- rzut kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia przynależnego, \_\_\_\_\_
- wzór umowy deweloperskiej, \_\_\_\_\_
- standard wykończenia Budynku B Etap III i Lokalu, \_\_\_\_\_

zapoznał się z jego treścią, akceptuje go w całości i nie zgłasza zastrzeżeń w tym przedmiocie. — Strony postanawiają, że Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 z wyłączeniem załącznika do Prospektu Informacyjnego w postaci wzoru umowy deweloperskiej, którego treść jest tożsama z przedmiotowym aktem notarialnym stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego. \_\_\_\_\_

2. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił jemu możliwość zapoznania się w siedzibie Dewelopera od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 16.00 z niżej wymienionymi dokumentami, a mianowicie: \_\_\_\_\_

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, \_\_\_\_\_
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, \_\_\_\_\_
- kopią pozwolenia na budowę, \_\_\_\_\_
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie 2 (dwa) lata, \_\_\_\_\_
- projektem architektoniczno - budowlanym. \_\_\_\_\_

**art. 22 ust. 1 pkt 16 Ustawy**

§ 14.

Przeniesienie na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego poprzedzone jest Odbiorem Lokalu.

---

Odbiór Lokalu nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku B Etap III, lecz nie później niż do dnia 31 stycznia 2020 roku. Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera o terminie Odbioru Lokalu z 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem listem poleconym.

---

**art. 22 ust. 1 pkt 17 Ustawy**

§ 15.

Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego - banku - do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę banku na bezciężzarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę.

---

**art. 22 ust. 1 pkt 18 Ustawy**

§ 16.

1. Deweloper o ś w i a d c z a, że zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku B Etap III, wyodrębnienia w tym budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ..... oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu i przeniesienia prawa własności przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy, w standardzie wykonania Budynku B Etap III i Lokalu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy, a Nabywca o ś w i a d c z a, że zobowiązuje się do nabycia Lokalu Mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej umowy podając, że jest stanu cywilnego .....

---

2. Nabywca ponadto oświadcza, że znany jest jemu stan prawny i faktyczny, a także położenie, przeznaczenie, granice i sąsiedztwo Nieruchomości, a ponadto znane są jemu wynikające z Prospektu Informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.

---

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek B Etap III, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny wybudowany zostanie zgodnie z zatwierdzonym w decyzji o

pozwoleniu na budowę projektem budowlanym. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzanie przez Dewelopera w czasie realizacji wyłącznie nieistotnych - w rozumieniu art. 36 a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 290) zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku B Etap III i Lokalu.

**pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej**

§ 17.

Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera i wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowych przejazdu, przechodu, przesyłu oraz praw użytkowania na rzecz dowolnych osób i gestorów sieci, które to prawa umożliwią dostęp i korzystanie z Nieruchomości oraz położenie niezbędnych sieci doprowadzających media, a także wstęp przedstawicieli dostawców mediów na Nieruchomości w celu dokonania stosownych prac w tym zakresie.

§ 18.

Koszty związane z eksploatacją Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych budynku i infrastruktury, koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń dla budynku ponosi Nabywca od dnia Odbioru Lokalu.

§ 19.

1. Określenie podmiotu sprawującego zarząd Nieruchomością Wspólną nastąpi w akcie notarialnym - umowie sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa w każdym czasie będzie mogła podjąć uchwałę o zmianie sposobu zarządu Nieruchomością Wspólną. Zarząd Wspólnoty poprzez swoich członków będzie mógł sprawować zarząd Nieruchomością Wspólną, albo zlecić jej zarządzanie zewnętrznemu podmiotowi.

Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o szacunkowych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, które przypadać będą na niego, jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

§ 20.

Wszelkie zmiany dotyczące układu wnętrza w Lokalu wymagają pisemnej zgody

Dewelopera z wyszczególnieniem zakresu robót dodatkowych lub zaniechań określonych prac, kosztów i terminów ich wykonania.

---

§ 21.

1. Deweloper oświadcza, że w razie otrzymania stosownego wniosku Nabywcy zobowiązuje się niezwłocznie przygotować wszystkie dokumenty niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu bankowego na zakup Lokalu Mieszkalnego, których to dokumentów Nabywca nie jest w stanie uzyskać bez pomocy Dewelopera.

---

2. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się udzielić zgody na cesję przez Nabywcę wierzytelności wynikających z niniejszej umowy pod warunkiem, że cesjonariusz przejmie wszystkie zobowiązania Nabywcy wynikające z niniejszej umowy. Powyższe postanowienie nie dotyczy banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

---

§ 22.

1. Nabywca oświadcza, że znane są jemu informacje dotyczące budowy przez Dewelopera na Nieruchomości - Osiedla, akceptuje je w całości i w celu zapewnienia ciągłości procesu inwestycyjnego, a także w celu dostosowania stanu prawnego Nieruchomości do stanu rzeczywistego wyraża zgodę na udzielenie i jednocześnie zobowiązuje się w umowie sprzedaży udzielić Deweloperowi nieodwołalnego do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy na Nieruchomości Osiedla pełnomocnictwa m.in. do:

---

- składania, zgodnie z projektem osiedla oraz wymogami przepisów ustawy prawo budowlane i ustaw pokrewnych wszelkich oświadczeń o wyrażeniu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane,

---

- ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości budynku pobudowanego przez Dewelopera, zmiany wysokości udziału przysługującego Deweloperowi w Nieruchomości, zmiany w zakresie łącznej powierzchni użytkowej budynku znajdującego się na Nieruchomości przysługującej Deweloperowi oraz wszystkim właścicielom lokali wydzielonych z Nieruchomości,

---

- ustalenia sposobu korzystania z Nieruchomości (quoad usum) w zakresie tarasów, balkonów, ogródków przydomowych, miejsc postojowych oraz innych powierzchni służących do wyłącznego korzystania z lokali wydzielonych z Nieruchomości przez ich Nabywców, a

usytuowanych na nieruchomości wspólnej,

- ustanawiania na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowych przejazdu, przechodu, przesyłu oraz praw użytkowania na rzecz dowolnych osób i gestorów sieci,

- reprezentowania Nabywcy na zebraniach właścicieli wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości wraz z prawem głosu nad uchwałami właścicieli lokali w sprawach wyżej opisanych.

2. Deweloper i Nabywca postanawiają, że w przypadku dalszego zbycia przez Nabywcę - Lokalu, do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy Osiedla na Nieruchomości Nabywca w akcie notarialnym dalszego zbycia tego Lokalu poinformuje nowego nabywcę o faktach wyżej opisanych oraz zobowiąże nowego nabywcę do udzielenia w tym akcie notarialnym na rzecz Dewelopera pełnomocnictwa o takim samym zakresie jak określone w umowie sprzedaży Lokalu, do czego Nabywca się zobowiązuje.

### § 23.

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na prowadzenie w lokalach niemieszkalnych, które znajdować się będą w budynkach pobudowanych na Nieruchomości działalności biurowej, usługowej, handlowej, handlowo - spożywczej w tym wymagającej koncesji, w tym koncesji na alkohol i papierosy, a w szczególności na: zorganizowanie i prowadzenie w w/w lokalach sklepu ogólnospożywczego oraz prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach pracy sklepu, wykonanie w w/w lokalach prac adaptacyjnych i ulepszeń prowadzących do nieistotnych zmian konstrukcyjnych w/w lokali, wykonywanie modernizacji wewnętrznej linii zasilającej oraz montaż urządzeń pomiarowych w miejscu ustalonym z zakładem energetycznym bądź na przepisanie licznika prądu, wykonanie otworów wentylacyjnych, umieszczenie szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe najemcy w/w lokali, plakatów reklamowych w ramach oraz urządzeń niezbędnych do funkcjonowania sklepu (np. klimatyzatora zewnętrznego) na ścianach i dachu Budynku (lub w miejscu wskazanym przez Dewelopera) lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, bez obowiązku uiszczania jakichkolwiek opłat z tego tytułu przez właściciela, bądź najemcę tych lokali niemieszkalnych, zainstalowanie anteny radiowej służącej do przekazywania danych pomiędzy urządzeniem do przyjmowania wpłat na gry liczbowe i loterie pieniężne organizowane przez

Spółkę pod firmą: Totalizator Sportowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Centralą Totalizatora lub jego oddziałami, nieodpłatne umieszczanie szyldów zawierających logo Totalizatora Sportowego.

---

Nabywca oświadcza, że jako członek nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej na powyższe wyrazi zgodę, a w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do występowania w jego imieniu i na jego rzecz, na warunkach według uznania pełnomocnika i podjęcia w jego imieniu, jako członka nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej uchwał w tym zakresie; pełnomocnictwo obejmować będzie również umocowanie do załatwienia wszelkich niezbędnych formalności związanych z w/w sprawami. Nabywca oświadcza ponadto oraz, że takiej zgody nie cofnie oraz, że powstrzyma się od zachowań uniemożliwiających i utrudniających, w jakikolwiek sposób pośredni lub bezpośredni, właścicielowi lokali bądź ich Najemcy prowadzenie sklepu ze sprzedażą m.in. napojów alkoholowych.

---

§ 24.

Nabywca oświadcza, że Deweloper oraz Bank stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 922) mają prawo przetwarzania jego danych osobowych w zakresie koniecznym do realizacji niniejszej umowy oraz w związku z otwarciem i prowadzeniem przez Bank NRB Nabywcy dla Rachunku Dewelopera.

---

§ 25.

Zmiana albo rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy aktu notarialnego, odstąpienie przez Dewelopera formy pisemnej pod rygorem nieważności, odstąpienie przez Nabywcę formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

---

§ 26.

Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane na adresy do doręczeń niżej podane. Strony ponadto zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń, niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę. Pisma wysłane pod te adresy i zwrócone z powodu nieodebrania będą uważane za doręczone.

---

Adresy do doręczeń:

---

- Deweloper: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa,

62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, adres mailowy: biuro@aparton.info, \_\_\_\_\_

- Nabywca: ....., .....-..... ....., ul. ...., \_\_\_\_\_

§ 27.

Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenia budowlane Budynku B Etap III i Lokalu Mieszkalnego mają charakter tymczasowy i przy umowie sprzedaży mogą ulec zmianie.-

§ 28.

Notariusz poinformował strony o : \_\_\_\_\_

- treści przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 555 ze zm.),—

- treści przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 790 ze zm.) dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz o treści art. 17 tej ustawy, \_\_\_\_\_

- treści przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 1892), a w szczególności o współwłasności przymusowej, prawach i obowiązkach właściciela lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną. \_\_\_\_\_

§ 29.

Stawający oświadczają, że zgodnie z art. 26 ust. 2 Ustawy koszty niniejszego aktu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w częściach równych Dewelopera i Nabywcę z tym, że koszty ciężące na Deweloperze uści on przelewem w terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określonych na fakturze VAT, natomiast koszty ciężące na Nabywcy uści on w całości gotówką. \_\_\_\_\_

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości . \_\_\_\_\_

§ 30.

Notariusz poinformował strony o treści art. 79 pkt 8a oraz art. 92 § 3, § 4 i §4.1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 164 ze zm.), a s t r o n y o ś w i a d z a j ą , ż e w o l ą i c h j e s t , a b y n o t a r i u s z d o k o n a ł c z y n n o ś c i p o l e g a j ą c e j n a z ł o ż e n i u , z a p o ś r e d n i c t w e m s y s t e m u t e l e i n f o r m a t y c z n e g o o b s ł u g u j ą c e g o p o s t ę p o w a n i e s ą d o w e , n a s t ę p u j ą c e g o w n i o s k u w i e c z y s t o k s i ę g o w e g o :

1) o wpis w dziale III księgi wieczystej PO1F/00030208/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku B



Etap III, wyodrębnienia w Budynku B Etap III Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ....., przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z przedmiotowego Lokalu na rzecz ....., syna/córki .....

Wnioskodawców wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu.

Uczestników postępowania nie wskazano.

Wnioskodawcy oświadczają, że nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku, ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach.

Notariusz poinformował stawających o treści art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

#### § 31.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o własności lokali oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

#### § 32.

1. Strony potwierdzają, że umowa niniejsza jest kompletna, a strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie byłyby zawarte w niniejszej umowie.

2. Nabywca oświadcza, że treść umowy została z nim indywidualnie uzgodniona to jest została przez niego przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji stron, a jej postanowienia są dla Nabywcy w całości zrozumiałe i jednoznaczne.

#### § 33.

Podatku od umowy deweloperskiej nie pobrano, jako nie przewidzianego w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 233 ze zm.).

#### § 34.

#### **N a l i c z o n o :**

a/ z §§ 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.)

- wynagrodzenie notariusza ————— **0,00 zł**
- b/ za złożenie wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, —  
zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisanego pod odrębnym numerem —  
w Repertorium A wynagrodzenie z § 16 taksy notarialnej ————— **0,00 zł**
- c/ za pięć wypisów tego aktu wpisanych pod odrębnymi numerami w Repertorium A —————  
wynagrodzenie z § 12 taksy notarialnej ————— **0,00 zł**
- d/ z art. 46 ust. 1 oraz art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów ———  
i usług (Dz. U. z 2016 roku, poz. 710 ze zm.) podatek od towarów i usług w stawce 23% ———  
od sumy kwot wymienionych w pkt. a/, b/ i c/ ————— **0,00 zł**
- e/ opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu ———  
teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisaną ———  
pod wskazanym powyżej odrębnym numerem Repertorium A, zgodnie z art. 43 ustawy ———  
z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 ———  
roku, poz. 623 ze zm) ————— **0,00 zł**
- o g ó ł e m : ————— **0,00 zł**
- (zero złotych). —————

**A k t o d c z y t a n o, p r z y j ę t o i p o d p i s a n o.**