

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE: OSIEDLE „FORMUŁA APART”

ZADANIA INWESTYCYJNE: „1 ETAP – BUDYNEK 10B”

Repertorium A Nr / 2021

AKT NOTARIALNY

Dnia ... dwa tysiące dwudziestego pierwszego (.....2021) roku przed Notariuszem **Wojciechem Czarnomskim** w Kancelarii Notarialnej w Płocku przy ulicy Synagogałnej 4, lok.9 stawili się:-----

1. Pani działająca 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 Sąd 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 dzieńjako pełnomocnik - na podstawie aktu notarialnego – pełnomocnictwa z dnia 2021 roku Repertorium A Nr/21 - udzielonego jej przez - Członka Zarządu przedmiotowej Spółki uprawnionego do jej samodzielnej reprezentacji, którego wypis do niniejszego aktu okazano, -----

- Stawająca oświadczyła, 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 – **adres do korespondencji**), 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 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 2021 roku na godz.:....., -----

- Stawająca oświadczyła, że czynność prawną będącą przedmiotem tego aktu notarialnego dokonuje na rzecz reprezentowanej przez Komplementariusza Spółki komandytowej pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni, zwanej dalej Deweloperem,-----

- stawająca oświadczyła, że pełnomocnictwo na podstawie którego działa nie wygasło, 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 oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe, a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółek upadłości, -----

- stawająca oświadczyła również, że Wspólnicy reprezentowanej przez nią Spółki Komandytowej Uchwałą Nr zaprotokołowaną aktem notarialnym z dnia 2021 roku Repertorium A Nr/21, którą do niniejszego aktu okazuje, wyrazili zgodę na dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym tj. zawarcia umowy deweloperskiej oraz umowy przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej, -----

- stawająca oświadczyła, że ani APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ani APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka Komandytowa nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, 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, natomiast Wspólnikami Spółki Komandytowej są ujawnieni w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Komplementariusz (wkład pieniężny 1.000 zł (jeden tysiąc złotych), odpowiedzialność bez ograniczenia), - Komandytariusz (wkład pieniężny 1.385.100 zł (jeden milion trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy sto złotych), suma komandytowa 659.500 zł, - 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 - Komandytariusz (wkład pieniężny 692.800 zł (sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych), suma komandytowa 330.000 zł (trzysta trzydzieści tysięcy złotych)).-----

2. Pan ..., syn ... i ..., ..., dowód osobisty ..., ważny do dnia ... roku, PESEL ..., zamieszkały ..., ul. ... Nr ... m. ..., wskazał **adres do korespondencji**: ..., ul. ... Nr ... m. ..., zwany w dalszej części tego aktu **Nabywcą**-----

Stawający Ad. 2 oświadczył, że posiada wyłącznie obywatelstwo polskie.-----

Tożsamość Stawających ustaliłem na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie, numery oraz terminy ważności wpisano powyżej obok nazwisk, a stan cywilny Stawającego Ad. 2 – według jego oświadczenia.-----

Stawający zapewnili, że nie zaistniały przesłanki do unieważnienia dowodów osobistych potwierdzających ich tożsamość – w związku z treścią art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 653, ze zm.), a także, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych.--

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

Oświadczenia Dewelopera.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył/a, że w księdze wieczystej KW Nr **PL1P/00137336/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych spółka pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrześni wpisana jest jako właściciel nieruchomości (zwanej w dalszej części tego aktu **Nieruchomością** lub **Nieruchomością Wspólną**), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 488/2 (czteryście osiemdziesiąt osiem łamane na dwa), opisanej jako BR- grunty rolne zabudowane, położonej przy ulicy Traktowej w Płocku, gmina Płock M., województwo mazowieckie, obręb 0003 Maszewo, zawierającej powierzchni 1,0486 ha (jeden hektar i czterysta osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych). W dziale III księgi wieczystej wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe: służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: Polska Spółka Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, KRS 0000374001 i jej następców prawnych, polegająca na:
-prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci gazowej z pasem eksploatacyjnym o szerokości 1 m (jednego metra, -----

-prawie wstępu, przechodu, przejazdu oraz swobodnego całodobowego dostępu do sieci gazowej w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami i rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców oraz modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych, -----
- prawie wykonywania wykopów i przekopów przez nieruchomość obciążoną w wyżej wymienionych celach. ---

Zgodność powyższego oświadczenia z treścią wpisów w powołanej wyżej księdze wieczystej potwierdziłem przez osobisty wgląd dokonany w dniu 2021 roku o godzinie ..., a nadto stwierdziłem, że działy I (pierwszy) III (trzeci) i IV (czwarty) powołanej wyżej księgi wieczystej nie zawierają wpisów innych praw rzeczowych ograniczonych, ostrzeżeń, roszczeń i wzmianek o wnioskach.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył/a, że:-----

1) Spółka pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrześni jest Deweloperem w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. 2020, poz.471); przedmiotem statutowej działalności Spółki jest m.in. budowa lokali mieszkalnych i niemieszkalnych z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem, -----

2) własność przedmiotowej nieruchomości Deweloper nabył zgodnie z umową sprzedaży z dnia 24 września 2019 roku sporządzonej przed Notariuszem we Wrześni Krzysztofem Baranowskim za nr Rep.A 16408/2019, a stan prawny przedmiotowej nieruchomości jest zgodny z treścią powołanej wyżej księgi wieczystej,-----

3) przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, ograniczeniami w rozporządzaniu (w tym dzierżawą czy użyczeniem) i prawami osób trzecich oraz z tytułu wyroków sądowych oraz nie występują w stosunku do niej należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa,-----

4) w stosunku do Nieruchomości nie jest prowadzona egzekucja sądowa ani administracyjna z jakiegokolwiek tytułu, Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne i nie figuruje w rejestrze zabytków, nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem żadnych postępowań sądowych, upadłościowych, naprawczych administracyjnych czy innych, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań w przyszłości; zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli,-----

5) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Traktowej, granice nieruchomości nie są sporne, a Nieruchomość znajduje się w spokojnym posiadaniu Dewelopera, -----

6) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji Gminy Miasto Płock,-----

7) Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust.

3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach,-----

8) Nieruchomość nie stanowi gruntu pod wodami śródlądowymi w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi ani gruntu pod wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne,-----

9) nieruchomość nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość objęta jest ostateczną Decyzją Prezydenta Miasta Płocka z dnia 22 stycznia 2018 roku za nr 10/2018 (znak: WRM-II.6730.180.AS o warunkach zabudowy ustalającą wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi na nieruchomości w Płocku przy ulicy Traktowej, na działce o numerze ewidencyjnym 488/2, -----

10/ Z informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Płocka przez Dewelopera wynika, że w promieniu 1 (jednego) km od nieruchomości, na której prowadzone jest opisane wyżej przedsięwzięcie deweloperskie, planowane jest w Budżecie Miasta Płocka na 2021 rok zadanie budżetowe: siłownia pod chmurką – Osiedle Winiary – budżet obywatelski, -----

11/ Spółka pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrześni jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, a czynność objęta niniejszą umową opodatkowana będzie podatkiem VAT w stawce 8%, -----

12/ W dniu 19 marca 2018 roku Prezydent Miasta Płocka wydał ostateczną Decyzję nr 123/2018 (znak WRM-IV.6740.42.2018.MW wydaną na poprzedniego właściciela obejmującą budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi i parkingami naziemnymi oraz rozbiórkę fundamentów budynku istniejącego oraz sieci przyległych na nieruchomości w Płocku przy ulicy Traktowej, na działce o numerze ewidencyjnym 488/2, w granicach obrębu ewidencyjnego nr 3 Maszewo; Decyzja ta (**Pozwolenie na budowę**) została przeniesiona na rzecz Spółki pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrześni zgodnie z Decyzją nr 574/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 11 grudnia 2019 roku (znak WRM-IV.6740.537.2019.BD) wraz z Postanowieniem prostującym z dnia 18 grudnia 2019 roku (znak WRM-IV.6740.537.2019.BD). -----

§ 2. Przedmiot umowy.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył/a, że:-----

- na Nieruchomości zgodnie z Pozwoleniem na budowę Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą: „osiedle Formuła Apart”, a w ramach tego Przedsięwzięcia Deweloperskiego na Nieruchomości Wspólnej Deweloper wybuduje pięć budynków wielomieszkańczych wraz z lokalami użytkowymi, w tym w ramach I (pierwszego) jego Etapu, wybuduje **budynek 10B** (określony w zawiadomieniu Prezydenta Miasta Płocka z dnia 19 czerwca 2020 roku znak: WGD-II.ZO.6624.38.2020.MP numerem porządkowym budynku nr 10B, wg oznaczenia projektowego oznaczonym nr „A”), -----
- Budynek 10B będzie posiadał 4 (cztery) kondygnacje nadziemne i 1 (jedną) kondygnację podziemną; Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej unowocześnionej, a standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenu wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości określa załącznik nr 3 do prospektu; -----
- W budynku 10B znajdować się będzie 35 (trzydzieści pięć) samodzielnych lokali mieszkalnych oraz 30 miejsc postojowych w hali garażowej mającej stanowić odrębny lokal niemieszkalny, położony na podziemnej kondygnacji jak też miejsca postojowe przed budynkiem zlokalizowane na Nieruchomości Wspólnej ogólnego użytku;-----
- właściciele lokali mieszkalnych wyodrębnionych w Budynku 10B, znajdujących się na poziomie zero będą mieli prawo do korzystania terenów zielonych przynależnych do tych mieszkań w ramach umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z załączoną kartą lokalu będącą częścią załączonego do aktu i Prospektu Informacyjnego Rzutu lokalu z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, -----
- w ramach umów o określeniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, właścicielom lokali mieszkalnych usytuowanych w wyżej powołanym Budynku będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z przyległych do tych lokali tarasów i balkonów, zgodnie z załączoną kartą lokalu, -----
- na Nieruchomości wspólnej poza budynkami, w których będą znajdować się lokale mieszkalne i garaże wielostanowiskowe, ogródkami i parkingami naziemnymi zostaną usytuowane ponadto altana śmietnikowa, ciągi komunikacyjne i piesze, infrastruktura techniczna, oświetlenie terenu, -----
- w realizowanym Przedsięwzięciu Deweloperskim dostęp do drogi publicznej zapewniony jest bezpośrednio z ulicy Traktowej,-----
- w budynku 10B, usytuowany będzie między innymi lokal mieszkalny, będący przedmiotem niniejszej umowy,

oznaczony numerem projektowym ... (...), położony na ... (...) kondygnacji, ... (...) piętrze, o powierzchni użytkowej (projektowanej) ... m² (... metra kwadratowego), składający się z zwany w dalszej części tego aktu **Lokalem mieszkalnym**; rzut kondygnacji Nr ... z zaznaczonym Lokalem mieszkalnym oraz (*balkonem/tarasem*) stanowi załącznik nr 1 do prospektu informacyjnego stanowiącego integralną część niniejszej umowy,-----

- w ramach związanego z Lokalem udziału w nieruchomości wspólnej, każdorazowy właściciel ww. Lokalu mieszkalnego, korzystać będzie na zasadzie wyłączności z *przyległego do Lokalu mieszkalnego balkonu/tarasu,ogródka* zgodnie z załączoną kartą lokalu, -----

- zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu mieszkalnego, określony jest w części indywidualnej prospektu informacyjnego, który stanowi integralną część niniejszej umowy (załącznik nr 3), -----

- z Lokalem mieszkalnym związany będzie udział we współwłasności Nieruchomości Wspólnej i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali ustalony zgodnie z dyspozycją art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj Dz.U. 2021, poz. 11). -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył/a, że pomiar powykonawczy Lokalu mieszkalnego zostanie określony w świetle ścian – w stanie wykończonym – wg normy ISO 9836 : 1997. Do obmiaru będą uwzględniane ściany przewidziane w projekcie budowlanym co oznacza, że jeśli na życzenie klienta nastąpi dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni lokalu, a jeśli nastąpi usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni lokalu; Pomiarów i obliczeń powierzchni dokonuje się z dokładnością do 0,01 (jednej setnej metra kwadratowego) (**art. 22 ust.1 pkt.14 ustawy**). -----

§ 3.

Zobowiązania i prawa stron.

1. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu Dewelopera oświadczył, że Deweloper **zobowiązuje** się do:---

1) **wybudowania** na Nieruchomości Budynku 10B, zgodnie z Pozwoleniem na budowę i położonego w nim Lokalu mieszkalnego, według standardu prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości oraz harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w prospekcie informacyjnym stanowiącym integralną część niniejszej umowy,-----

2) **ustanowienia** – po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego – **odrębnej własności** Lokalu mieszkalnego, szczegółowo opisanego w § 2) niniejszej umowy,-----

3) **przeniesienia** na rzecz Nabywającego – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich – prawa odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i udziałem w Nieruchomości wspólnej; *gdzie każdorazowemu właścicielowi tego lokalu przysługiwało będzie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej przyległy do tego lokalu balkon/taras/ogródek*, zgodnie z załączoną kartą lokalu,-----

4) umożliwienia Nabywającemu dokonania odbioru Lokalu mieszkalnego w terminie określonym w niniejszej umowie,-----

5) przystąpienia do umowy przenoszącej własność lokalu, na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz w terminie określonym w niniejszej umowie.-----

2. Nabywca oświadczył, że na powyższe **wyraża zgodę** oraz że po spełnieniu powyższych zobowiązań przez Dewelopera **zobowiązuje się nabyć** przedmiotowy Lokal mieszkalny wraz z przynależnymi do tego lokalu prawami związanymi z jego własnością *samodzielnie (będąc stanu wolnego)/Nabywca oświadczył, że na powyższe wyraża zgodę oraz że po spełnieniu powyższych zobowiązań przez Dewelopera zobowiązuje się nabyć przedmiotowy Lokal mieszkalny i prawami związanymi z jego własnością (każdy z nich będąc stanu wolnego).---/Nabywcy jako małżonkowie oświadczyli, że na powyższe wyrażają zgodę oraz że po spełnieniu powyższych zobowiązań przez Dewelopera zobowiązują się nabyć przedmiotowy Lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi z jego własnością do majątku wspólnego / w udziałach wynoszących po ... (...) części, bowiem łączy ich ustrój rozdzielności majątkowej godnie z okazaną przy akcie umową małżeńską majątkową z dnia ... Umowa ta nie została dotychczas zmieniona ani rozwiązana.* -----

3. Nabywca oświadcza, że znany jest jemu stan prawny i faktyczny, a także położenie, przeznaczenie, granice i sąsiedztwo Nieruchomości wspólnej, a ponadto znane są jemu wynikające z Prospektu informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością jak też wyraża zgodę na wprowadzanie przez Dewelopera w czasie realizacji wyłącznie nieistotnych – w rozumieniu art. 36a ust 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że nie mogą obniżyć standardu wykonania Budynku 10B (ETAP I) i Lokalu. -----

4. Ponadto Nabywający oświadczył, że zobowiązuje się do:-----

1) dokonywania płatności zgodnie z Harmonogramem wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, stanowiący załącznik nr 2 niniejszej umowy,-----

- 2) przystąpienia do odbioru Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w niniejszej umowie,-----
3) przystąpienia do umowy przenoszącej prawa, o których mowa powyżej, na zasadach określonych w niniejszej umowie.-----

§ 4.

Cena. Rachunek powierniczy.

1. Strony zgodnie ustalają **cenę nabycia** prawa własności lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości wspólnej **na kwotę** Cena zawiera od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent).-----
2. Cena nabycia ustalona została dla lokalu, o powierzchni użytkowej określonej podstawie projektu budowlanego, przy zastosowaniu stawki w wysokości
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 w § 2 tego aktu cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu, natomiast w przypadku powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia.-----
6. Strony zgodnie wskazują, że należność na 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 zwanego dalej (**NRB nabywcy**) o numerze:
7. Należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie według Harmonogramu Płatności, zawierającym kwoty poszczególnych transz oraz terminy płatności, z którym Harmonogramem Płatności Nabywca zapoznał się przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego; Harmonogram płatności, jako Załącznik Nr 2 stanowi integralną częścią niniejszego aktu notarialnego.-----
8. Nabywca może przed terminem dokonać zapłaty całości lub części pozostałych do zapłaty rat.-----
9. Za termin spełnienia świadczeń finansowych przez Nabywcę przyjmuje się uznania NRB Nabywcy otwartego przez Bank dla Rachunku Dewelopera.-----
10. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie Deweloper wystawi Nabywcy jednorazowo, bądź wielokrotnie oraz w terminie, bądź terminach określonych w przepisach odpowiednie dowody finansowe (faktura VAT) na dokonane przez Nabywcę na podstawie niniejszej umowy wpłaty. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawianiasosownych faktur VAT bez jego podpisu. Deweloper może wystawić Nabywcy także korekty już wystawionych dowodów finansowych. Wystawienie korekt faktur VAT wymaga podpisu Nabywcy.-----
11. Od wpłat wniesionych po terminie, Deweloper ma prawo obciążyć Nabywającego odsetkami w wysokości 0,01% (jednej setnej procenta) od wartości danej raty za każdy dzień opóźnienia w zapłacie, bez wysyłania ponaglenia i wyznaczania dodatkowego terminu. Wpłata odsetek za opóźnienie winna być dokonana na rachunek bieżący Dewelopera nr 19 9681 0002 0000 1979 2000 0010.-----
12. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art.4 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 25 czerwca 2021 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku (**art.22 ust 1 pkt 9 Ustawy**), a mianowicie: ----
a) numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: -----
nr 77 9681 0002 0000 1979 2000 0130, -----
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 upadłości - 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 ust. 1, 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 miesięcy od dnia otwarcia rachunku. -----
7. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w umowie deweloperskiej oraz w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z poszczególnych kont technicznych na Rachunek, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, 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 inwestycyjnego 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 pieczętka na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej poprzez złożenie przez Dewelopera nowego wniosku wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzonych zmian.-----
11. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzenie 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 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: 19 9681 0002 0000 1979 2000 0010. -----
15. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:-----
 - wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętka 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 danego 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 tj. w ciągu 5 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 bankowe. W dniu podpisania Umowy o prowadzenie rachunku powierniczego Bank pobierze opłatę w wysokości 14.269,09 zł - tytułem otwarcia i prowadzenia 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 kosztów kontroli etapów realizacji zadania następować będzie w drodze obciążenia bankowego Dewelopera w tym Banku numer: 19 9681 0002 0000 1979 2000 0010.-----

§ 5. Terminy

- Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że:-----
- 1) rozpoczęcie głównych prac budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy (**I ETAP**) nastąpiło dnia **01.04.2021 r. (pierwszego kwietnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku)**.-----
 - 2) termin zakończenia głównych prac budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego (**I ETAP**), o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, Deweloper wyznacza do dnia **30.09.2022r (trzydziestego września dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)**.-----

§ 6. Odbiór Lokalu mieszkalnego. Rękojmia.

1. Strony niniejszej umowy ustalają termin odbioru Lokalu mieszkalnego (przekazania kluczy) do dnia **28.02.2023 r. (dwudziestego ósmego lutego dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku)**; Odbiór przedmiotu umowy odbywać się będzie po uprzednim uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku 10B (ETAP I), oraz po dokonywaniu płatności zgodnie z Harmonogramem Wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy,-----
- 2) dokładną datę odbioru przedmiotu umowy strony ustalą drogą telefoniczną pod numerem Nabywającego +, po czym informację o uzgodnionej dacie odbioru, Deweloper prześle Nabywającemu drogą elektroniczną na numer email: lub pisemną na wskazany przez Nabywającego z komparycji aktu, z potwierdzeniem odbioru, z uwzględnieniem powyższego terminu odbioru przedmiotu umowy,-----
- 3) w przypadku niestawienia się Nabywającego we wskazanym powyżej terminie, Deweloper dwukrotnie w odstępie co najmniej 60 dni, wezwie Nabywającego do odbioru przedmiotu umowy,-----
- 4) z czynności odbioru Lokalu mieszkalnego zostanie sporządzony protokół odbioru, do którego Nabywający może zgłosić wady Lokalu mieszkalnego,-----
- 5) niestawiennictwo w wyznaczonym terminie do odbioru lokalu mieszkalnego nie zwalnia

Nabywającego z innych obowiązków wynikających z umowy. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył/a, że Deweloper ponosi wobec Nabywającego odpowiedzialność za wady fizyczne i prawne Lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny o rękojmi.-----

§ 7.

Przeniesienie prawa własności.

1. Umowa przenosząca prawa, o których mowa w niniejszej umowie, zostanie zawarta w terminie do dnia **15.05.2023r (piętnastego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku)**, po spełnieniu następujących warunków:-----

a) po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku oraz odbiorze Lokalu mieszkalnego przez Nabywcę zgodnie z niniejszą umową,-----

b) zapłaceniu całej ceny przedmiotu umowy przez Nabywającego.-----

2. Dokładną datę i miejsce podpisania umowy, o której mowa w ust. 1, z uwzględnieniem terminu określonego w ust. 1, Strony ustala telefonicznie, po czym informację o uzgodnionym miejscu i dacie podpisania umowy, Deweloper prześle Nabywającemu drogą elektroniczną lub pisemną na wskazane w komparycji aktu notarialnego adresy, z uwzględnieniem powyższego terminu podpisania Umowy.-----

3. W przypadku nie stawienia się Nabywającego w miejscu i terminie wskazanym w ust. 2 powyżej, Deweloper dwukrotnie w odstępie co najmniej 60 dni, wezwie Nabywającego do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1.-

§ 8.

Odstąpienie od umowy.

I.

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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 przez Dewelopera od umowy deweloperskiej Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwanego dalej Roszczeniem wpisanego na jego rzecz na podstawie zawartej umowy deweloperskiej.-----

4. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od przedmiotowej umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia wpisanego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Podstawą wykreślenia Roszczenia przez Dewelopera jest oświadczenie Dewelopera złożone przynajmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od umowy deweloperskiej oraz zawierające, jako integralną część, wezwanie skierowane przez Dewelopera do Nabywcy do wykonania zobowiązania, bądź zobowiązań powstałych na podstawie niniejszej 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 nie przeniesienia 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 dwudziestu) 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. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej Nabywca wyrazi zgodę na wykreślenie 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. 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. -----

§ 9.

Kary umowne.

1. 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 Dewelopera, -----

2. W przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie Deweloperowi którejkolwiek z rat sprzedaży wynikającej z Harmonogramu Płatności, który wraz z Prospektem Informacyjnym stanowi załączniki do niniejszej umowy - Deweloper może żądać od Nabywcy odsetek za opóźnienie określonych w art. 481 § 2 Kodeksu cywilnego. -----

§ 10.

Oświadczenia Nabywcy.

Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny zawierający następujące załączniki:-----

Załącznik nr 1 Prospekt informacyjny -----

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, -----
2. Wzór umowy deweloperskiej, -----
3. Standard wykończenia budynku i lokalu, -----

Załącznik nr 2 Harmonogram płatności -----

oraz 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 i 2 stanowi integralną część niniejszego aktu. -----

Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w biurze Dewelopera 62-300 Września ul. Warszawska 13/6 od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 16.00 z wymienionymi dokumentami, a mianowicie: -----

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

Ponadto Deweloper zapewnił możliwość zapoznania się z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wspólnej, kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, kopią pozwolenia na budowę w Biurze Dewelopera w Płocku przy ul. Harcerza Antolka Gradowskiego 15/7L, 09-402 Płock.-----

§ 11.

Oświadczenia Dewelopera .

Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży Lokalu Nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego - banku – do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę banku na bezciążarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz

Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę (*art.22 ust. 1 pkt. 17 Ustawy*). -----

§ 12.

Pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej.

Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera i wyraża zgodę 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 Nieruchomości oraz położenie niezbędnych sieci doprowadzających media, a także wstęp przedstawicieli dostawców mediów na Nieruchomości w celu dokonania stosownych prac w tym zakresie.-----

§ 13.

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

§ 14.

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 zarządu Nieruchomością Wspólną. Zarząd Wspólnoty poprzez swoich członków będzie 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 wspólnoty mieszkaniowej. -----

Strony uzgadniają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na zawieranie przez Spółkę dalszych umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, mocą których właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynkach na Nieruchomości, będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z balkonów, tarasów i ogródków przyrzędzonych do lokali. -----

§ 15.

Wszelkie zmiany dotyczące układu wnętrza w Lokalu wymagają pisemnej zgody Dewelopera z wyszczególnieniem zakresu robót dodatkowych lub zaniechań określonych kosztów i terminów ich wykonania.

§ 16.

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 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. -----

§ 17.

1. Nabywca oświadcza, że znane są jemu informacje dotyczące budowy Dewelopera na Nieruchomości – Osiedla Formuła Apart, akceptuje je w całości i w celu zapewnienia ciągłości procesu inwestycyjnego, a także w celu dostosowania stanu prawnego Nieruchomości do rzeczywistego wyraża zgodę na udzielenie i jednocześnie zobowiązuje się w umowie udzielić Deweloperowi (przedstawicielowi Dewelopera) nieodwołalnego do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy Nieruchomości Osiedla Formuła Apart 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 na Nieruchomości przysługującej Deweloperowi oraz wszystkim właścicielom 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,-----

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

§ 18.

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 Spółką pod firmą: Totalizator Sportowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Centralą Totalizatora lub jego oddziałami, nieodpłatne umieszczenie 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 wszelkich warunkach według uznania pełnomocnika i podjęcia w jego imieniu, jako członka nowopowstałej wspólnoty mieszkaniowej uchwał w tym zakresie; pełnomocnictwo będzie obejmować będzie również umocowanie do załatwienia wszelkich niezbędnych formalności związanych w/w sprawami. Nabywca oświadcza ponadto oraz, że takiej zgody nie cofnie oraz, 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. -----

§ 19.

Nabywający oświadcza, że:-----

- w razie rozwiązania niniejszej umowy na mocy zgodnego porozumienia Stron, Nabywający niezwłocznie wyrazi zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy; powyższa zgoda zostanie wyrażona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,-----
- sieci telekomunikacyjne, ciepłownicze, energetyczne i związane z nimi urządzenia pozostają wyłączną własnością firm, które je wykonały,-----
- przyjmuje do wiadomości, że marketingowe materiały graficzne przedstawiające Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą: osiedle Formuła Apart (w tym karty lokali, wizualizacje, i inne materiały graficzne sporządzone na podstawie projektu PZT i projektu budowlanego) mają charakter poglądowy, przedstawiają przykładowy sposób zagospodarowania terenu oraz wykonania elewacji budynku i nie stanowią oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,-----
- przyjmuje do wiadomości, że sposób zagospodarowania terenu może ulec zmianie w stosunku do materiałów graficznych o których mowa wyżej jedynie, gdy taka zmiana będzie wymuszona realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie ze sporządzoną dla tego Przedsięwzięcia dokumentacją wykonawczą, przyjmuje również do wiadomości że ostateczne wykonanie elewacji budynku może odbiegać od prezentowanego w materiałach graficznych o których mowa wyżej w zakresie np. dobranej kolorystyki i faktury elewacji, ram okiennych, oraz technologii wykonania balustrad balkonowych,-----
- w trakcie lub po wybudowaniu Budynku, Deweloper przystąpi do dalszych prac związanych z realizacją kolejnego etapu tej inwestycji i będzie go prowadził, aż do jego ukończenia;-----

§ 20.

Zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper może:-----

- dokonywać scaleń i podziałów geodezyjnych Nieruchomości jedynie jeżeli działania takie okażą się niezbędne, zgodnie z dokumentacją wykonawczą, dla prawidłowej realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
- ustanawiać służebności gruntowe, bądź służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów niezbędne dla prawidłowej realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w sposób nie naruszający uprawnień Nabywającego nabytych na mocy niniejszej umowy i umowy przenoszącej prawa do Lokalu mieszkalnego o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 3) niniejszej umowy, odpłatnie bądź nieodpłatnie, na warunkach według uznania Dewelopera, z tym zastrzeżeniem, że ustanowienie w.w praw nie może rodzić zobowiązań finansowych po stronie Nabywającego. -

§ 21.

5. Nabywający oświadcza, że:-----

1) przyjmuje do wiadomości, że administratorem danych osobowych Stron niniejszej czynności notarialnej jest Kancelaria Notarialna Marcin Szczepaniak, Wojciech Czarnomski – Notariusze Spółka Cywilna w Płocku przy ulicy Synagogałnej 4 lokal 9; dane osobowe są przetwarzane w celu świadczenia usług notarialnych oraz obsługi Stron czynności notarialnych; podanie danych osobowych wynika z obowiązku prawnego; podstawą przetwarzania danych jest Ustawa z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1000, ze zm.); zgodnie z przepisami, osoba której dane osobowe będą przetwarzane ma prawo do: wglądu do swoich danych i ich poprawiania, wnioskowania o zmianę treści danych, ich usunięcie, przeniesienie, zaprzestanie przetwarzania, cofnięcia zgody lub wniesienia skargi do organu nadzorczego; dane osobowe będą przetwarzane przez czas wynikający z przepisów prawnych; kontakt z administratorem danych: Kancelaria Notarialna Marcin Szczepaniak, Wojciech Czarnomski - Notariusze Spółka Cywilna, 09-400 Płock, ulica Synagogałna 4/9,-----

2) przyjmuje do wiadomości, że w związku z zawarciem niniejszej umowy ich dane osobowe będą przetwarzane dla potrzeb jej realizacji, zostali poinformowani, że przysługuje im prawo dostępu do swoich danych z możliwością ich poprawiania, a administratorem danych osobowych jest Spółka Aparton Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k., ,-----

3) przyjmuje do wiadomości, że w związku z otwarciem i prowadzeniem przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla niniejszego Przedsięwzięcia Deweloperskiego jego dane osobowe będą przetwarzane dla potrzeb niezbędnych do obsługi przez Bank (administrator danych) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i jego subkont, został poinformowany, że przysługuje mu prawo dostępu do swoich danych z możliwością ich poprawiania,-----

4) zobowiązuje się nie podejmować działań utrudniających Deweloperowi bądź jego następcy prawnemu realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz podejmować działania jakie będą konieczne do wykonania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a w przypadku zbycia Lokalu mieszkalnego i udziału w Nieruchomości Wspólnej poinformować następców prawnych o konieczności złożenia takich oświadczeń,-----

5) wyraża zgodę na dokonanie ewentualnych podziałów geodezyjnych przedmiotowej Nieruchomości, celem poprawienia warunków zagospodarowania przedmiotowej inwestycji i jednocześnie wyraża zgodę na zwolnienie tej części Nieruchomości (nowopowstałej działki geodezyjnej) z obciążenia wpisem roszczenia na rzecz Nabywającego danego lokalu mieszkalnego; podział o którym wyżej mowa nie może naruszać praw i roszczeń Nabywcy nabytych na podstawie niniejszej umowy i może wynikać jedynie z potrzeby realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie ze sporządzoną dla tego Przedsięwzięcia dokumentacją wykonawczą.

§ 22.

Zmiany aranżacji Lokalu mieszkalnego.

Nabywający za zgodą Dewelopera, po odbiorze Lokalu mieszkalnego, uprawniony będzie do dokonywania na swój koszt zmian aranżacji wewnętrznej Lokalu mieszkalnego, pod warunkiem jednak, iż pozostaną one w zgodzie z zasadami sztuki budowlanej, nie powodując zmian w fasadzie budynku czy rozkładzie sąsiednich lokali, oraz nie prowadząc do podziału Lokalu mieszkalnego na mniejsze.-----

§ 23.

Korespondencja.

1. Strony ustalają, że miejscem dla doręczeń wszelkiej korespondencji będą adresy do korespondencji pocztowej wskazane w komparycji aktu notarialnego i adresy e-mail wskazane w niniejszej umowie,-----

- dla Dewelopera: Aparton Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k. 62-300 Września ul. Warszawska 13/6, adres e-mail: biuro@aparton.info ,-----

- dla Nabywającego:-----

W przypadku braku zastrzeżenia przez Nabywającego wyłącznego sposobu doręczeń w niniejszej umowie, Deweloper dokonuje doręczeń wedle własnego wyboru bądź na adres e-mail Nabywającego bądź na stacjonarny adres do korespondencji.-----

2. Strony ustalają, że w przypadku zmian adresów do korespondencji wskazanych w niniejszej umowie, wzajemnie się o tym fakcie powiadomią.-----

§ 24.

Żądania do wniosku wieczystoksięgowego.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby Notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 540, ze zm.), dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: dokonanie w dziale III (trzecim) księgi wieczystej KW Nr **PL1P/00137336/8** wpisu praw i roszczeń o wybudowanie Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażami, wraz z *infrastrukturą techniczną, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym ... (...), położonego na ... (...) kondygnacji, tj. ... (...) piętrze, o powierzchni użytkowej (...) ... m² (... metra kwadratowego), wraz z przynależną do niego komórką lokatorską oznaczoną numerem projektowym ... (...) o projektowanej powierzchni ... m² (... metra kwadratowego) i przeniesienie prawa własności tego lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu mieszkalnego – na rzecz Pana ..., syna*-----

Nabywca oświadczył, że:-----

1) wyraża zgodę na odłączanie z księgi wieczystej KW Nr **PL1P/00137336/8** lokali, bez przenoszenia do ksiąg wieczystych założonych dla tych lokali roszczenia Nabywcy, które zostanie wpisane na podstawie wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego,-----

2) zrzeka się doręczania mu zawiadomień o wyodrębnieniu z księgi wieczystej KW Nr **PL1P/00137336/8** innych lokali, niż lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy.-----

§ 25.

Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie zmiany w treści umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----

2. Spory wynikające z niniejszej umowy strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia poddadzą do rozpatrzenia przez właściwy Sąd.-----

3. W sprawach nieunormowanych w niniejszej umowie, w szczególności w zakresie odpowiedzialności Dewelopera za wady Lokalu mieszkalnego, mają zastosowanie aktualne przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2020, poz. 471).-----

4. Integralną część niniejszej umowy stanowi prospekt informacyjny (załącznik nr 1) wraz z następującymi załącznikami: Rzutem lokalu z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, Wzorem umowy deweloperskiej, Standardem wykończenia budynku i lokalu oraz Harmonogram płatności (załącznik nr 2).-----

§ 26.

Pouczenia.

Notariusz pouczył strony o skutkach wynikających z:-----

- skutkach wynikających z art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1958, ze zm.),-----

- skutkach wynikających z art. 21 i art. 53 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 900),-----

- skutkach wynikających z art. 64, 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1963 roku Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2020, poz. 1740, 2320),-----

- skutkach wynikających z art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737),-----

skutkach wynikających z art. 5, 16 ust. 1 pkt 2 i 17 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 1916, ze zm.), to jest o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to jest o uprawnieniu do ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, to jest o tym, że ujawnione w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu,-----

- skutkach wynikających z art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego (t. j. Dz.U. z 2018, poz. 1360 ze zm.), w

szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez Notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
- treści art. 4, 13, 14, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,-----
- o treści art. 425¹-425⁵ ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. 2003 nr 60 poz. 535).-----

§ 27. Opłaty.

1. Koszty niniejszego aktu, to jest wynagrodzenie Notariusza, koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu niniejszej umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę.-----
2. Koszty sporządzenia aneksu do niniejszego aktu ponosi ta strona, na której wniosek ma być dokonana zmiana.-----
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej prawo własności Lokalu mieszkalnego, to jest wynagrodzenie Notariusza, koszty sporządzenia wypisów aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponosi Nabywca.-----
4. Pobrano:-----
 - a) na podstawie § 3 w zw. z § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 272, ze zm.) kwotę ..., - złotych,-----
 - b) podatek VAT według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2018, poz. 2174, ze zm.) w kwocie ..., - złotych,-----
 - c) opłatę sądową od wniosku o wpis do księgi wieczystej na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 785) – w kwocie **150,-** złotych.-----

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 1 ust. 1 a contrario ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1150, ze zm.).----

Łącznie pobrano kwotę ..., - zł (...).-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----