

# WZÓR

## ETAP II

Repertorium A nr

/2023

### AKT NOTARIALNY

Dnia \_\_\_\_\_ roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (\_\_\_\_.2023r.) przede mną Magdaleną Kozłowską, notariuszem w Płocku, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Płocku przy pl. Obrońców Warszawy nr 1 lokal nr 2, w Kancelarii tej stawili się: -----

1. \_\_\_\_\_, -----

działająca w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą APARTON spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, adres: 62-300 Września, ul. Warszawska nr 13, lok. 6, posiadającej REGON: 365360626, NIP: 7891761565, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 0000635883, jako Pełnomocnik uprawniona do jej samodzielnej reprezentacji, która to Spółka jest jedynym **komplementariuszem** uprawnionym do samodzielnej reprezentacji **Spółki pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa**, adres: 62-300 Września, ul. Warszawska nr 13, lok. 6, posiadającej REGON: 366363510, NIP: 7891763713, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000658989, co potwierdzają okazane przy tym akcie:-----

1) wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, ze strony internetowej ekrs.ms.gov.pl, nie wymagającej podpisu i pieczęci, według stanu na dzień \_\_\_\_\_ roku, numer KRS 0000635883, -----

2) wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, ze strony internetowej ekrs.ms.gov.pl, nie wymagającej podpisu i pieczęci, według stanu na dzień \_\_\_\_\_ roku, numer KRS 0000658989, -----

3) w wypisie Umowa Spółki Komandytowej, sporządzona w dniu \_\_\_\_ roku przez \_\_\_\_\_, notariusza w \_\_\_\_ za Repertorium A nr \_\_\_\_\_, -----

4) w wypisie Pełnomocnictwo sporządzone w dniu \_\_\_\_ roku przez \_\_\_\_\_, notariusza w \_\_\_\_ za Repertorium A nr \_\_\_\_\_.-----

\_\_\_\_ oświadcza, że do dnia dzisiejszego nie zaszły żadne zmiany w sposobie reprezentacji Spółki pod firmą APARTON spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni oraz że nie zaszły żadne zmiany w sposobie reprezentacji Spółki pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni, pełnomocnictwo powyższe nie wygasło, nie zostało zmienione, ani nie zostało odwołane do chwili obecnej, a od dnia pobrania wyżej powołanych informacji odpowiadających odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie zaszły zmiany podlegające ujawnieniu w tym rejestrze. -----

*Spółka pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni zwana będzie dalej również "Spółką" lub „Deweloperem”, a XY działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą APARTON spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni zwany będzie dalej również „Przedstawicielem Dewelopera”.*-----

2. XY \_\_\_\_\_, syn\_\_\_\_, posiadający obywatelstwo polskie, PESEL\_\_\_\_, według oświadczenia stan cywilny \_\_\_\_\_, zamieszkały:\_\_\_\_, legitymujący się dowodem osobistym nr\_\_\_\_, ważnym do dnia \_\_\_\_\_ roku, -----

*XY zwany będzie dalej "Nabywcą".*-----

*Spółka/Deweloper oraz Nabywca zwani są również dalej łącznie „Stronami”.*-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których seria i numer zostały powołane przy nazwiskach, a stan cywilny Stawającego za nr 2 na podstawie oświadczenia. Stawający oświadczają, że w stosunku do nich nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 46 ust. 1 pkt 2) Ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 671), wobec czego okazane przez nich dowody osobiste są nadal ważne. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### § 1.

#### Określenie stron, miejsca i daty zawarcia umowy deweloperskiej

Niniejsza umowa deweloperska zostaje zawarta w dacie i pomiędzy osobami wymienionymi w komparcji tego aktu, zwanymi dalej „Stronami”. -----

Nabywcy wskazują dane kontaktowe: telefon:\_\_\_\_, e-mail:\_\_\_\_\_ adres korespondencyjny:\_\_\_\_\_.

### § 2.

#### Cena nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej

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

1) cena nabycia praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej wynosi \_\_\_\_\_ (słownie złotych: \_\_\_\_\_),-----

2) powyższa cena obejmuje należny podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki 8 % (osiem procent),-----

3) waloryzacja nie jest dopuszczalna.-----

### § 3.

#### Informacja o nieruchomości, na której ma być przeprowadzone zadanie inwestycyjne

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **488/2** (czterysta osiemdziesiąt osiem łamane przez dwa) o obszarze **1,0486 ha** (jeden cały i czterysta osiemdziesiąt sześć dziesięciotysięcznych hektara), położonej przy ul. Traktowej nr 10, ul. Traktowej nr 10A, ul. Traktowej nr 10B, ul. Traktowej nr 10C, ul. Traktowej nr 10D, w obrębie ewidencyjnym: 0003, Maszewo, jednostka ewidencyjna 146201\_1, M. Płock, powiecie M. Płock, województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr **PL1P/00137336/8**, zwaną dalej Nieruchomością.-----

2. Powyższe oświadczenie potwierdzają okazane przy niniejszym akcie: -----

1) odpis zwykły księgi wieczystej KW nr **PL1P/00137336/8**, stan na dzień \_\_\_ 2023 roku, godzina\_\_\_, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, ul. Czerniakowska 100, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu:\_\_\_, dokument samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 Ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, z którego wynika, że w prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku księdze wieczystej KW nr **PL1P/00137336/8**:-----

- w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. z siedzibą we Wrześni, REGON: 366363510, KRS: 0000658989 wpisana jest jako właściciel nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **488/2** o obszarze **1,0486 ha**, położonej przy ul. Traktowej, w obrębie ewidencyjnym 0003, Maszewo, jednostka ewidencyjna M. Płock, powiecie M. Płock, województwie mazowieckim, określonej w sposobie korzystania symbolem BR - grunty rolne zabudowane,-----

- w dziale III wpisane są:-----

1) służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Polska Spółka Gazownictwa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie, KRS 0000374001, REGON 142739519 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,-----

2) ciąg roszczeń o wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażami, wraz z infrastrukturą techniczną, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie prawa własności tych lokali mieszkalnych oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali mieszkalnych na rzecz osób uprawnionych, z których żadne nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy,-----

- w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej wpisów nie ma,-----  
- w dziale III przedmiotowej księgi wieczystej uczyniono w dniu \_\_\_wzmiankę o wniosku\_\_\_\_ - wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa,-----

- w przedmiotowej księdze wieczystej innych wzmianek o wnioskach nie uczyniono,----  
2) wypis z rejestru gruntów, sporządzony w dniu 31 sierpnia 2023 roku, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, numer kancelaryjny: WGD-I-ZD.6621.1.1376.2023, jednostka rejestrowa G1021, z treści którego wynika, że położona w obrębie ewidencyjnym: 0003, Maszewo, jednostka ewidencyjna 146201\_1, M.Płock, powiecie M. Płock, województwie mazowieckim, działka:-----

- nr 488/2, adres: Płock, ul. Traktowa 10, Płock, ul. Traktowa 10A, Płock, ul. Traktowa 10B, Płock, ul. Traktowa 10C, Płock, ul. Traktowa 10D, zawiera powierzchni 1,0486 ha i stanowi użytki oznaczone symbolem B – tereny mieszkaniowe i zabudowana jest:-----

- budynkiem mieszkalnym, identyfikator budynku: 146201\_1.0003.488/2.1\_BUD, adres: ulica Traktowa nr 10B, kondygnacje nadziemne: 4, kondygnacje podziemne: 1, powierzchnia zabudowy 598 m<sup>2</sup>; uwagi: inwentaryzacja budynku bez odbioru,-----

3) wyrys z mapy ewidencyjnej sporządzony w dniu 31 sierpnia 2023 roku, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, numer kancelaryjny: WGD-I-ZD.6621.1.1376.2023 dla działki nr 488/2 położonej w obrębie ewidencyjnym 0003, Maszewo, jednostka ewidencyjna 146201\_1, M.Płock, powiecie M. Płock, województwie mazowieckim.-----

**3. Przy niniejszym akcie okazano ponadto:-----**

1) Zaświadczenie wydane w dniu 16 maja 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, za nr WSU-V.6727.162.2023.EC z treści którego wynika, że nieruchomość położona w Płocku przy ul. Traktowej – dz. nr 488/2, obręb geodezyjny 3, zgodnie z Uchwałą Nr 612/XXXV/2017 Rady Miasta Płocka z dnia 29 sierpnia 2017 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20.09.2017 r. poz. 7827) zmienioną Uchwałą Nr 753/XLIII/2018 Rady Miasta Płocka z dnia 22 marca 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 06.04.2018 r. poz. 3523) i Uchwałą Nr 390/XXII/2020 Rady Miasta Płocka z dnia 27 sierpnia 2020 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 07.09.2020 r. poz. 9298) nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu Ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 28), -----

2) zaświadczenie wydane w dniu 16 maja 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, za numerem WKS-II.6162.148.2023.MŚ, z treści którego wynika, że grunt wchodzący w skład wskazanej we wniosku działki o numerze ewidencyjnym 488/2 obręb 0003 Maszewo położonej w Płocku nie jest objęty „Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla właścicieli lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa na okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2028 roku”, ani decyzją określającą zadania w zakresie gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 Ustawy o lasach. -----

**4. Przy niniejszym akcie okazano ponadto:-----**

1) zawiadomienie o ustaleniu numeru porządkowego budynku wydane w dniu 19 czerwca 2020 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka nr WGD-II-ZO.6624.38.2020.MP(4) z treści którego wynika, że dla budynku numer 488/2;2 o statusie „Budynek w trakcie budowy” usytuowany jako „Budynek naziemny”, położony w m. Płock w obrębie nr 3 ”Maszewo” przy ul. Traktowej na działce o numerze ewidencyjnym 488/2 ustala się numer porządkowy 10D (słownie: dziesięć D).-----

**5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, 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 oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1177), zwanej dalej ”Ustawą” lub ”u.o.p.n.DFG” oraz

jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i z tytułu dokonania sprzedaży lokali w ramach prowadzonej działalności gospodarczej opodatkowana jest podatkiem od towarów i usług na podstawie przepisów Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U.2022. poz. 931 ze zm.) i nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku, przy czym stawka podatku od towarów i usług VAT na dzień zawarcia tej umowy wynosi dla lokali mieszkalnych 8% (osiem procent),-----

2) Deweloper przedmiotową nieruchomość nabył na podstawie Umowy sprzedaży zawartej w dniu 24 września 2019 roku przed Krzysztofem Baranowskim, notariuszem we Wrześni za Repertorium A nr 16408/2019,-----

3) stan prawny przedmiotowej nieruchomości nie zmienił się do chwili obecnej i jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----

4) wpisy w księdze wieczystej KW nr **PL1P/00137336/8** nie uległy zmianie od dnia pobrania wyżej opisanego odpisu zwykłego księgi wieczystej; Deweloper nie składał żadnych innych wniosków o wpis do tej księgi wieczystej, ani nie jest mu wiadome, by takie wnioski składały w tym czasie jakiegokolwiek osoby trzecie,-----

5) przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona długami, hipotekami, innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, poza ujawnionymi w wyżej opisanej księdze wieczystej, innymi prawami i roszczeniami osób trzecich poza ujawnionymi w wyżej opisanej księdze wieczystej, ograniczeniami w rozporządzaniu, nie toczy się w stosunku do tej nieruchomości żadne postępowanie administracyjne ani sądowe, nieruchomość nie jest przedmiotem najmu ani dzierżawy, Deweloper nie zawarł żadnych obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, umów zobowiązujących do zbycia przedmiotowej nieruchomości, jej obciążenia lub innych umów z osobami trzecimi z zamiarem sprzedaży,-----

6) przedmiotowa nieruchomość jest wolna od wad fizycznych i prawnych, -----

7) nie została wydana decyzja administracyjna ani orzeczenie sądu i nie toczy się żadne postępowanie przed jakimkolwiek organem lub sądem, w tym postępowanie egzekucyjne lub inne, mogące mieć wpływ na nabycie przedmiotu niniejszej umowy,-----

8) zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie będzie powodowało naruszenia żadnego zarządzenia, orzeczenia lub nakazu jakiegokolwiek sądu lub organu administracji publicznej oraz nie będzie wpływało na prawa osób trzecich wynikające z postanowień art. 59 i 527 kodeksu cywilnego,-----

9) nie występują jakiegokolwiek faktyczne okoliczności mogące spowodować obciążenie przedmiotowej nieruchomości, ograniczenie w rozporządzaniu nią lub korzystanie z niej,-----

10) dla przedmiotowej nieruchomości nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, -----

11) przedmiotowa 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, -----

12) przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,-----

13) przedmiotowa nieruchomość nie wchodzi w skład terenów ochronnych ani obszaru ochrony środowiska, -----

14) przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani specjalnej strefy rewitalizacji, -----

15) przedmiotowa nieruchomość nie stanowi gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi w stosunku do których miałyby zastosowanie art. 217 ust. 13 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2022 poz. 2233 ze zm.),-----

16) działka gruntu nr 488/2 nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani dla ww. działki właściwy organ nie wydał decyzji określającej zadania w zakresie gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 Ustawy o lasach,-----

17) przedmiotowa nieruchomość nie jest w dniu zawarcia niniejszej umowy miejscem wykopalisk archeologicznych oraz nie znajdują się na niej stanowiska archeologiczne, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Dewelopera przedmiotowa Nieruchomość w przeszłości nie była terenem badań archeologicznych, ani nie znajdowały się na niej w przeszłości stanowiska archeologiczne,-----

17) nie istnieją żadne spory pomiędzy Deweloperem, a właścicielami lub posiadaczami nieruchomości przylegających do przedmiotowej nieruchomości lub z nią sąsiadujących dotyczące granic, immisji lub służebności,-----

18) działka gruntu nr 488/2 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Traktowej,-----

19) na działce gruntu nr 488/2 w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą: „osiedle FORMUŁA APARTON” został zrealizowany I etap inwestycji, w ramach którego został wybudowany budynek 10B,-----

20) w stosunku do Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe ani nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, jak również nie zachodzą żadne okoliczności natury faktycznej lub prawnej uzasadniające złożenie wniosków o wszczęcie takich postępowań,-----

21) nie została podjęta uchwała o rozwiązaniu Spółki, nie zostało wydane w tej sprawie orzeczenie sądu, ani nie trwa proces jej likwidacji, jak również nie zachodzą żadne inne przyczyny jej rozwiązania,-----

22) Deweloper nie zalega z zapłatą jakichkolwiek opłat, podatków ani innych należności na rzecz Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej, jak również składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, które mogłyby skutkować ustanowieniem obciążeń na Nieruchomości,-----

23) na dokonanie czynności objętych niniejszą Umową została wyrażona przez Spółkę zgoda na podstawie Uchwały Nr 1 Zebrania Wspólników Spółki pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrześni w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę Komandytową nieruchomości, objętej Protokołem Zebrania Wspólników Spółki pod firmą APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrześni sporządzonym w dniu 23 września 2021 roku za Repertorium A nr 19887/2021, która nie została uchylona, ani zmieniona,-----

24) na dokonanie czynności objętych niniejszą Umową nie jest wymagana zgoda żadnych innych organów reprezentowanej przez Przedstawiciela Dewelopera Spółki ani zgoda żadnych osób trzecich.-----

#### § 4.

#### **Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem tej umowy deweloperskiej.**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

1) na Nieruchomości zgodnie z ostateczną Decyzją nr 123/2018 wydaną w dniu 19 marca 2018 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, nr rejestru wniosku o pozwolenie na budowę WRM-IV.6740.42.2018 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę i rozbiórkę 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 Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą: „Osiedle FORMUŁA

APARTON”, w ramach którego na Nieruchomości Wspólnej Deweloper wybuduje pięć budynków wielomieszkańczych wraz z usługami, garażami podziemnymi i parkingami naziemnymi, w tym w ramach II (drugiego) jego Etapu, zrealizuje zadanie inwestycyjne polegające na wybudowaniu budynku D z parkingami naziemnymi; minimalny odstęp pomiędzy budynkami - elewacja południowa 23,39 m, elewacja wschodnia 14,26 m, elewacja południowo-wschodnia 8,02 m,-----

2) budynek, w którym będzie znajdował się przedmiot niniejszej umowy oznaczony będzie numerem porządkowym 10D, położony będzie na osiedlu przy ul. Traktowej, w obrębie ewidencyjnym: 0003, Maszewo, jednostka ewidencyjna 146201\_1, M. Płock, powiecie M. Płock, województwie mazowieckim, na terenie Nieruchomości, w miejscu wskazanym na załączniku nr 1 do Prospektu Informacyjnego, załączonego do niniejszej umowy, -----

3) wyżej opisany budynek będzie budynkiem posiadającym 4 (cztery) kondygnacje, budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej unowocześnionej, standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości określa załącznik nr 4 do Prospektu Informacyjnego, liczba lokali w budynku - 23 (dwadzieścia trzy), liczba miejsc garażowych i postojowych – 1 (jedno) miejsce postojowe na mieszkanie do 50 m<sup>2</sup>, 2 (dwa) miejsca postojowe na mieszkanie do lokalu powyżej 50 m<sup>2</sup>, łącznie 33 (trzydzieści trzy) miejsca postojowe na zewnątrz budynku, ogólnodostępne, dostępne media w budynku – c.o., kotłownia gazowa zbiorcza, licznik ciepłej wody, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna, instalacje teletechniczne (telefon, wideo domofon, TV, internet).-----

2. Nabywca oświadcza, że powyższe przyjmuje do wiadomości. -----

#### **§ 5.**

#### **Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że lokal mieszkalny stanowiący przedmiot niniejszej umowy usytuowany jest w opisanym wyżej budynku wskazanym na Załączniku nr 1 do Prospektu Informacyjnego. -----

2. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę. -----

#### **§ 6.**

#### **Określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

1) przedmiotem niniejszej Umowy jest:-----

- lokal mieszkalny oznaczony symbolem M \_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_ m<sup>2</sup> składający się z następujących pomieszczeń:\_\_\_\_\_o powierzchni , usytuowany w budynku D; układ pomieszczeń oraz powierzchnia każdego z nich zostały przedstawione na rzucie kondygnacji wraz z zaznaczonym lokalem stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu,-----

- pomieszczenie przynależne – skrytka lokatorska oznaczona numerem SK\_\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup> usytuowana na kondygnacji „1”,-----

2) Rzut kondygnacji wraz z zaznaczonym lokalem stanowi załącznik nr 1 do prospektu.-----

3) Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper jest zgodny z załącznikiem nr 4 do prospektu.-----

2. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę. -----

#### **§ 7.**

#### **Termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

- przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej na rzecz Nabywcy nastąpi w terminie nie później niż do dnia 15 (piętnastego) września 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej w postaci całej ceny nabycia.-----

2. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę. -----

## § 8.

### **Zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej**

Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z Umowy deweloperskiej tj.:-----

a) do zapłaty pełnej ceny nabycia przedmiotu umowy, w wysokości wskazanej w § 2 niniejszej umowy, -----

b) objęcia w posiadanie przedmiotu umowy, -----

c) nabycia prawa własności przedmiotu umowy. -----

## § 9.

### **Wysokość, terminy i sposób dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy**

1. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do dokonywania wpłat ceny nabycia przedmiotu niniejszej umowy na mieszkaniowy rachunek powierniczy - na przyporządkowany indywidualnie przez Bank numer konta ewidencyjnego [REDACTED], zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego.-----

2. Wysokość wpłat ceny dokonywana przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, szczegółowo sprecyzowanym w Prospekcie Informacyjnym. -----

3. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do dokonywania wpłat ceny na mieszkaniowy rachunek powierniczy - na przyporządkowany indywidualnie przez Bank numer konta ewidencyjnego [REDACTED], po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do informowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. Strony zgodnie ustalają, że innym trwałym nośnikiem będzie wiadomość elektroniczna (e-mail).-----

## § 10.

### **Informacje dotyczące:**

- *mieszkaniowego rachunku powierniczego, w szczególności nazwy banku, numeru rachunku, zasad dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz informacja o kosztach prowadzenia rachunku,-----*
- *naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.-----*

I. 1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

1) Deweloper zgodnie z art. 6 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zwanego dalej "Rachunkiem" prowadzonego dla Dewelopera przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000103927, REGON 000506449, NIP 789-000-33-25), zwany dalej „Bankiem” na podstawie zawartej dnia 21 sierpnia 2023 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie



otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanej dalej Umową oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie:-----

a) numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego: 64 9681 0002 0000 1979 2000 0170,-----

b) zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku: -----

1. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na rachunek, Bank otwiera konta ewidencyjne na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie. -----
2. Przyporządkowane przez Bank numery kont ewidencyjnych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umów deweloperskich.-----
3. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek, za pośrednictwem kont, o których mowa w ust. 2, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, zgodnie z postępowaniem realizacji zadania i w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania, określonych w harmonogramie zadania, po zakończeniu danego etapu zadania, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 miesięcy od dnia otwarcia rachunku.-----
4. Wpłaty na rachunek mogą być dokonywane przez nabywców w formie gotówkowej w placówkach Banku, w placówkach Poczty Polskiej lub w placówkach innych banków oraz bezgotówkowo z rachunku bankowego prowadzonego w innej placówce Banku lub w innym banku. -----
5. Za dzień wpłaty na rachunek (zaewidencjonowania środków na koncie ewidencyjnym) uznaje się:-----
  - dzień dokonania wpłaty gotówkowej na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego;-----
  - dzień otrzymania przez Bank dyspozycji uznania rachunku, za pośrednictwem konta ewidencyjnego o ile spełnia ona warunki określone w regulaminie.-----
6. Bank nie ponosi odpowiedzialności za dokonywanie przez nabywców wpłat na rachunek w innych terminach lub w innej wysokości, niż wynikające z terminarza płatności zawartego w indywidualnej umowie deweloperskiej. -----
7. Na żądanie nabywcy Bank przekazuje informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych przez nabywcę w wykonaniu umowy, której jest stroną, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym odrębnie dla każdego nabywcy oraz informacje dotyczące salda konta ewidencyjnego nabywcy w zakresie danego zadania.
8. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków określonych w niniejszej umowie, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z rachunku na rachunek Dewelopera, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania, nie wcześniej jednak niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem zadania.-----
9. 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, o braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku. Przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania, Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. -----
10. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania; kontrola obejmuje co najmniej zakres

określony w art. 17 Ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy. Bank może przeprowadzić kontrolę w szerszym zakresie niż wynikający z art. 17 Ustawy.-----

11. 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, określonej w „Regulaminem świadczenia usług w zakresie prowadzenia rachunków bankowych dla klientów instytucjonalnych”, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzanych zmian. Dyspozycje oraz oświadczenia Dewelopera związane z wypłatą środków z rachunku mogą zostać złożone także w trybie określonym w art. 78(1) Kodeksu cywilnego, tj. w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym. -----
12. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli, o której mowa w ust. 10, przez podmiot zewnętrzny.-----
13. Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli, o której mowa w ust. 10, wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą.-----
14. Koszt kontroli, o której mowa w ust. 10, ponosi Deweloper.-----
15. W przypadku, gdy po dokonaniu przez Bank wypłaty środków z rachunku z tytułu zrealizowanego i skontrolowanego etapu zadania, zgodnie z dyspozycją, o której mowa w ust. 2, na rachunek wpłyną środki, np. z tytułu zaległych wpłat nabywców lub z tytułu wpłat dokonanych przez nowo pozyskanych nabywców, Bank dokona dalszej wypłaty środków dotyczących danego zrealizowanego etapu zadania, po przedłożeniu przez Dewelopera dodatkowej dyspozycji wypłaty, z zastrzeżeniem ust. 16 i 17.-----
16. Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego nabywcy na koncie ewidencyjnym, za dany zrealizowany etap zadania, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zrealizowanego zadania w ogólnych kosztach realizacji zadania i ceny nabycia lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego albo ceny nabycia lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego albo ceny nabycia domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego (w zależności od umowy zawartej przez nabywcę z Deweloperem); Bank nie dokonuje częściowych wypłat z konta ewidencyjnego nabywcy w przypadku niezaewidencjonowania na koncie ewidencyjnym pełnej kwoty środków należnych Deweloperowi za dany zrealizowany etap zadania.-----
17. Kwota środków wypłacona Deweloperowi, za zrealizowany etap zadania, musi być zgodna z procentowym udziałem danego etapu zadania w ogólnych kosztach zadania określonego w harmonogramie zadania i stanowić sumę przysługujących Deweloperowi wypłat od nabywców dokonanych zgodnie z algorytmem określonym w ust. 16.-----
18. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:-----
  - 1) stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy;-----
  - 2) wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętka Dewelopera na dyspozycjach wypłaty/oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów;-----
  - 3) przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach/oświadczeniach;-----
  - 4) negatywnego wyniku kontroli realizacji danego etapu przedsięwzięcia/zadania, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku;-----

- 5) braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu zadania w kosztach ogólnych zadania z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu zadania wskazanym w harmonogramie zadania; -----
- 6) braku środków na realizację transakcji (przynajmniej na jednym koncie ewidencyjnym nabywców musi być zaewidencjonowana pełna kwota środków należnych Deweloperowi za dany zrealizowany etap liczonej według algorytmu, o którym mowa w ust. 16;-----
- 7) złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych.-----
- 2) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.-----
- 3) Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----
- 4) Środki pieniężne zgromadzone w Powiatowym Banku Spółdzielczym we Wrześni, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177). -----
- Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:-----
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Powiatowego Banku Spółdzielczego we Wrześni,-----
  - w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,-----
  - limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro, -----
  - podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,-----
  - wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,-----
  - wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,-----
- Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.-----
- II. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu. Środki Funduszu są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1 pkt. 1) do 8) i ust. 2 Ustawy.-----
- III.1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem” jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi

w art. 8 Ustawy, a w przypadku o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera.-----

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 poniżej oraz:---

1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo ---  
wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4.

3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1.-----

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.-----

6. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:-----

1) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo-----  
2) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi, w drodze rozporządzenia:-----

1) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,-----  
2) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy-----  
- mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z Ustawy.-----

## § 11.

### **Numer pozwolenia na budowę, oznaczenie organu, który je wydał, oraz informacja, czy jest ostateczne lub czy zostało zaskarżone**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zadanie inwestycyjne jest realizowane na podstawie: -----

1) ostatecznej Decyzji nr 123/2018 wydanej w dniu 19 marca 2018 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, nr rejestru wniosku o pozwolenie na budowę WRM-IV.6740.42.2018 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę i rozbiórkę 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,-  
2) ostatecznej decyzji nr 574/2019 wydanej w dniu 11 grudnia 2019 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, nr rejestru wniosku o pozwolenie na budowę WRM-IV.6740.537.2019.BD o przeniesieniu pozwolenia na rzecz innego podmiotu, na podstawie której Prezydent Miasta Płocka orzekł za zgodą strony na rzecz której decyzja została wydana, przenieść Decyzję nr 123/2018 z dnia 19 marca 2018 roku, znak: WRM-IV.6740.42.2018 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę i rozbiórkę 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, na rzecz APARTON Sp. z o.o. z siedzibą we Wrześni,-----

3) ostatecznego Postanowienia wydanego w dniu 18 grudnia 2019 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Płocka, nr rejestru wniosku o pozwolenie na budowę WRM-IV.6740.537.2019.BD w sprawie sprostowania z urzędu oczywistej omyłki w treści decyzji Prezydenta Miasta Płocka nr 574/2019 z dnia 11 grudnia 2019 roku , znak: WRM-IV.6740.537.2019.BD o przeniesieniu na rzecz firmy APARTON Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą we Wrześni przy ul. Warszawskiej 13/6 decyzji Prezydenta Miasta Płocka nr 123/2018 z dnia 19 marca 2018 roku znak: WRM-IV.6740.42.2018 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę i rozbiórkę obejmujące 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, powstałą wskutek wpisania niewłaściwej nazwy wnioskodawcy (inwestora) APARTON Sp. z o.o. z siedzibą we Wrześni a powinno być wpisane APARTON Sp. z o.o. Sp.k z siedzibą we Wrześni.-----

#### § 12.

#### **Termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych zadania inwestycyjnego;**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----
  - roboty budowlane zadania inwestycyjnego rozpoczęły się w dniu 01 (pierwszego) maja 2023 (dwa tysiące dwudziestego trzeciego) roku,-----
  - roboty budowlane zadania inwestycyjnego zakończą się w dniu 31 (trzydziestego pierwszego) października 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, przy czym przez zakończenie robót budowlanych należy rozumieć termin, w którym Deweloper otrzyma ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku.-----
2. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę. -----

#### § 13.

#### **Określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, o których mowa w art. 43 Ustawy, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w razie skorzystania z tego prawa**

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----
  - 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w [art. 35](#) Ustawy; ---
  - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w [art. 35 ust. 2](#) Ustawy;-----
  - 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z [art. 21](#) Ustawy lub [art. 22](#) Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
  - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
  - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego;-----

- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;-----
  - 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w [art. 10 ust. 1](#) Ustawy;-----
  - 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w [art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2](#) Ustawy;-----
  - 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w [art. 12 ust. 2](#) Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;-----
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w [art. 41 ust. 11](#) Ustawy;-----
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w [art. 41 ust. 15](#) Ustawy;-----
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie [art. 98](#) Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----
- 2.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----
  - 3.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----
  - 4.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej o dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z [art. 10 ust. 3](#) Ustawy.-----
  - 5.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----
  - 6.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w [art. 12 ust. 1](#) Ustawy.-----
  - 7.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
  - 8.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
  - 9.** W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 Ustawy, przez jedną ze stron tej umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w tej umowie, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w ust. 10 albo 11.-----
  - 10.** Gdy nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej, na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, ma obowiązek przedstawić:-----
    - 1) dokument tożsamości;-----
    - 2) oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w

art. 38 ust. 2 Ustawy, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej;-----

3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2;-----

4) umowę, od której odstąpił, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;-----

5) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego. -----

**11.** Gdy deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej, na podstawie art. 43 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić: -----

1) dokument tożsamości;-----

2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od tej umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;-----

3) umowę, od której odstąpił deweloper, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;----

4) oświadczenie nabywcy, o którym mowa w ust. 2 pkt 5.-----

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

**13.** Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w ust.10 albo 11 albo 12.----  
Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wpłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

#### **§ 14.**

##### **Określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej**

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, Deweloper może żądać od Nabywcy odsetek umownych za opóźnienie w wysokości 0,01% ceny sprzedaży przedmiotu umowy brutto - za każdy dzień. -----

#### **§ 15.**

##### **Wskazanie sposobu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego**

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej 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.-----

#### **§ 16.**

##### **Oświadczenie nabywcy o odbiorze Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami i zapoznaniu się przez nabywcę z ich treścią**

**oraz poinformowaniu nabywcy przez dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w [art. 26 ust. 1 i 2](#) Ustawy**

1. Nabywca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy odebrał od Dewelopera, w czasie umożliwiającym mu zapoznanie się z jego treścią prospekt informacyjny wraz z załącznikami dotyczący przedmiotu niniejszej umowy, zapoznał się z nimi i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń odnośnie ich treści.-----
2. Nabywca oświadcza, że został uprzednio poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się na jego żądanie ze znajdującymi się w siedzibie Dewelopera we Wrześni, przy ul. Warszawskiej 13 lokal nr 6 dokumentami, o których mowa w [art. 26 ust. 1 i 2](#) Ustawy tj.-
  - 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;-----
  - 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego;-----
  - 3) pozwoleniem na budowę;-----
  - 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:-----
    - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata - sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,-----
    - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej w rozumieniu [art. 4 § 1 pkt 4](#) Ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. [poz. 1526](#) i [2320](#)) oraz spółki celowej;-----
  - 5) projektem budowlanym.-----

**§ 17.**

**Termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego**

1. Strony zgodnie oświadczają, że: -----
  - 1) przez pojęcie „odbioru przedmiotu umowy” Strony rozumieją objęcie przedmiotu umowy w posiadanie przez Nabywcę, -----
  - 2) przedmiot umowy zostanie wydany w posiadanie Nabywcy najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2025 roku, jednak w żadnym przypadku nie wcześniej, niż po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, oraz po rozliczeniu ze Spółką wszystkich należności, -----
  - 3) Deweloper wezwie Nabywcę do odbioru przedmiotu umowy, pismem wysłanym na adres wskazany w § 1. tego aktu najpóźniej 14 (czternaście) dni przed planowanym terminem odbioru, jednak w żadnym przypadku nie wcześniej, niż po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, -----
  - 4) z czynności odbioru przedmiotu umowy sporządzony zostanie protokół, który zostanie podpisany przez obie Strony, a do którego Nabywca może zgłosić wady przedmiotu umowy,--
  - 5) Deweloper zobowiązany jest w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy,-----
  - 6) Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad lub o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 5) powyżej uważa się, że uznał wady,-----
  - 7) Deweloper jest obowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, -----
  - 8) Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym w ust. 7) powyżej, albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera,-----



9) od dnia odbioru, na Nabywcę przechodzą wszystkie ryzyka i obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych, związanych z lokalem. Od tego dnia Nabywca zobowiązuje się pokrywać koszty określone w art. 13 i 14 Ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ponoszone w związku z użytkowaniem będącego przedmiotem tej umowy lokalu mieszkalnego, takie jak wydatki związane z utrzymaniem tego lokalu oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Wymienione opłaty obciążają Nabywcę również w sytuacji, gdy lokal mieszkalny, będący przedmiotem niniejszej umowy, nie może zostać wydany Nabywcy z ich winy, pod warunkiem uprzedniego dwukrotnego doręczenia im przez Spółkę wezwania do odbioru w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni. -----

#### § 18.

#### **Informacja o zgodzie lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy**

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nieruchomość opisana w § 3 tego aktu, na której realizowane jest zadanie inwestycyjne, nie została obciążona hipoteką. -----

W przypadku jeśli Deweloperowi udzielony zostanie bankowy kredyt w celu realizacji inwestycji (zadania inwestycyjnego) przez Bank celem zabezpieczenia tego kredytu ustanowiona zostanie na rzecz wskazanego banku hipoteka na Nieruchomości, to Deweloper:

1) z dniem ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości będzie dysponować zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § ..... niniejszej Umowy,

2) od dnia ustanowienia tej hipoteki na Nieruchomości zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera ze zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § ..... niniejszej Umowy,-----

3) do Umowy Przeniesienia Własności, zobowiązany będzie przedłożyć zgodę wyżej wskazanego banku lub zobowiązanie wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny, o której mowa w § ..... niniejszej Umowy.-----

#### § 19.

#### **Zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę i przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do: -----

1) **wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego**, na nieruchomości opisanej w § 3 tego aktu, w którym znajdować się będzie przedmiot niniejszej umowy,-----

2) **ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego symbolem M \_\_\_\_ o łącznej powierzchni użytkowej projektowanej\_\_\_\_**, położonego na \_\_\_\_piętrze, \_\_\_\_\_ kondygnacji do którego przynależeć będzie skrytka lokatorska oznaczona numerem SK\_\_\_\_ o powierzchni \_\_\_\_m<sup>2</sup> usytuowana na kondygnacji „1”, stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, -----

3) **przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego** stanowiącego przedmiot niniejszej umowy w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, ---

4) **przeniesienia na Nabywcę, związanego z własnością lokalu mieszkalnego udziału w nieruchomości wspólnej**, przy czym nieruchomość wspólna obciążona będzie opisaną wyżej służebnością przesyłu, oraz roszczeniami innych klientów Dewelopera o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie prawa własności tych lokali na tych klientów Dewelopera.-----

2. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę. -----

## § 20.

### **Informacja o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej albo o braku takiej umowy.**

Strony oświadczają, że zawarły umowę rezerwacyjną w rozumieniu art. 29 Ustawy dotyczącą przedmiotowego Lokalu mieszkalnego na podstawie której Nabywca zapłacił Deweloperowi kwotę \_\_\_\_\_zł tytułem opłaty rezerwacyjnej, która to kwota zostanie przekazana przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy i zostanie zaliczona na poczet pierwszej płatności Ceny.-----

## § 21.

### **Dodatkowe oświadczenia Stron**

1. Nabywca oświadcza, że znany jest mu stan prawny i faktyczny przedmiotowej Nieruchomości, jej położenie i granice, sposób dostępu do drogi publicznej i treść dokumentów stanowiących podstawę przygotowania niniejszej umowy.-----

2. Nabywca oświadcza, że nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego.---

3. Nabywca oświadcza, że w małżeństwie obowiązuje go ustrój rozdzielności majątkowej na podstawie Umowy zawartej w dniu \_\_\_\_\_/lub w małżeństwie obowiązuje go ustrój wspólności ustawowej.-----

4. Nabywca oświadcza, że znane są mu informacje dotyczące budowy przez Dewelopera na Nieruchomości Osiedla FORMUŁA APARTON, 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 ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży udzielić Deweloperowi (przedstawicielowi Dewelopera) nieodwołalnego do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy Nieruchomości Osiedla FORMUŁA APARTON 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. -----

5. Deweloper i Nabywca postanawiają, że w przypadku dalszego zbycia przez Nabywcę - Lokal, do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy Osiedla FORMUŁA APARTON 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. -----

6. Strony zgodnie ustalają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności Nabywca będzie zobowiązany 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 przyporządkowanych do lokali. -----

7. Nabywca oświadcza, że:-----

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

b) 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 z w/w sprawami. Nabywca oświadcza ponadto 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. -----

8. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że 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, odpłatnie bądź nieodpłatnie, na warunkach według uznania Dewelopera, z tym zastrzeżeniem, że ustanowienie w.w. praw nie może rodzić zobowiązań finansowych po stronie Nabywającego.-----

9. Strony zgodnie ustalają, że:-----

a) wszelkie zmiany dotyczące układu wewnątrz w lokalu wymagają pisemnej zgody Dewelopera z wyszczególnieniem robót dodatkowych, kosztów i terminów,-----

b) 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,-----

c) 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.-----

10. Strony zgodnie ustalają, że Zarząd Nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). 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 zleci 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. -----

11. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o tym, że jego dane osobowe są przetwarzane przez Spółkę – będącą administratorem danych osobowych Nabywcy. Spółka przetwarza dane osobowe w celu zapewnienia niezbędnych warunków dla należytego wykonania niniejszej Umowy (art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej zwane: „**RODO**”) oraz obowiązków podatkowych związanych z ich wykonaniem (art. 6 ust. 1 lit. c RODO). Odbiorcami danych Nabywców mogą być: podmioty świadczące usługi (w tym usługi IT), Generalny Wykonawca i jego podwykonawcy, podwykonawcy Spółki, Inspektor Nadzoru, pracownia projektowa i projektanci. O możliwościach uzyskania kopii danych lub o miejscu udostępnienia danych można się dowiedzieć poprzez kontakt ze Spółką. Dane osobowe będą przetwarzane przez czas niezbędny do zawarcia i realizacji niniejszej Umowy oraz przez czas koniecznych dla dochodzenia ewentualnych roszczeń, tj. przez okres 7 lat od zawarcia niniejszej umowy. -----

Zgodnie z przepisami RODO Nabywcy przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jak również prawo do żądania od Spółki: -----

- 1) dostępu do danych osobowych gromadzonych przez Spółkę oraz ich sprostowania; -----
  - 2) usunięcia danych osobowych dotyczących Nabywcy; -----
  - 3) ograniczenia danych osobowych dotyczących Nabywcy; -----
  - 4) zaprzestania przetwarzania danych osobowych dotyczących Nabywcy (sprzeciw wobec przetwarzania); -----
  - 5) przenoszenia danych dotyczących Nabywcy, -----
- oraz Nabywca oświadcza, że podanie danych osobowych przez Nabywcę jest dobrowolne, i wiadomym jest mu, że niepodanie danych osobowych uniemożliwi zawarcie i realizację niniejszej Umowy. -----

Nabywca przyjmuje do wiadomości, że odbiorcą przekazanych przez Nabywcę danych osobowych jest Bank, zaś przekazanie danych Nabywcy do Banku następuje w zakresie niezbędnym do wykonania przez Bank czynności wynikających z umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

## § 22.

### Postanowienia końcowe

Strony zgodnie oświadczają, że:-----

1. Przeniesienie przez Nabywcę praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy może nastąpić za uprzednią zgodą Dewelopera wyrażoną - pod rygorem nieważności - na piśmie.----

2. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja między Stronami, wynikająca z postanowień niniejszej umowy, winna być dokonywana na piśmie na adresy do korespondencji wskazane w niniejszym akcie lub za pomocą środków porozumiewania się na odległość na adresy e-mail wskazane w niniejszym akcie. Strony zobowiązują się do zawiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji wskazanego w tym akcie oraz adresu e-mail wskazanego w niniejszym akcie w terminie 7 dni roboczych od dnia, w którym nastąpiła zmiana. W przypadku braku takiego zawiadomienia korespondencja będzie dokonywana na adresy do korespondencji oraz adresy e-mail w tym akcie wskazane.-----

3. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja między Stronami wynikająca z postanowień niniejszej umowy może być doręczana: osobiście, listem poleconym, kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub elektronicznie, na adresy podane niżej:-----

a) Deweloper: \_\_\_\_\_

b) Nabywca: \_\_\_\_\_

4. Niniejsza umowa obejmuje całość uzgodnień Stron w zakresie stanowiącym przedmiot tej umowy. -----

5. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----

6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, Ustawy o własności lokali oraz Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1177).-----

7. Integralną część niniejszej Umowy stanowią:-----

a) Prospekt Informacyjny z załącznikami:-----

1) rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,-----

2) wzorem umowy deweloperskiej,-----

3) szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia, -----

4) standardem prac wykończeniowych budynku i lokalu,-----

5) rzutem kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia przynależnego – skrytki lokatorskiej.---

b) Harmonogram płatności.-----

## § 23.

## Pouczenia

- Notariusz poinformowała Strony o treści: -----
- art. 64 kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 kodeksu postępowania cywilnego, art. 481 i art. 563 §1 kodeksu cywilnego, -----
  - art. 45 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1177), w szczególności o tym, że Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w [art. 38 ust. 2](#) Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz , że w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera na podstawie [art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy](#), nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w [art. 38 ust. 2](#) Ustawy,-----
  - art. 16 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia; -----
  - art. 425 a – 425 s Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 roku (t.j. Dz.U. z 2022r. , poz. 1520).-----

### § 24.

#### Wpis roszczenia do księgi wieczystej

1. 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 1991r. *Prawo o notariacie*, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: -----

- wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr **PL1P/00137336/8** roszczenia o wybudowanie budynku D, przy ul. Traktowej, w obrębie ewidencyjnym 0003, Maszewo, jednostka ewidencyjna M. Płock, powiecie M. Płock, województwie mazowieckim, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego symbolem M \_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_m<sup>2</sup> , położonego na \_\_\_piętrze wraz z pomieszczeniem przynależnym – skrytką lokatorską oznaczoną numerem SK\_\_\_ o powierzchni \_\_\_m<sup>2</sup> i przeniesienie prawa własności lokalu i praw niezbędnych do korzystania z lokalu na rzecz \_\_\_\_\_,-----

**oraz przesłał do Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.**-----

2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wykreślenie na wniosek złożony przez Dewelopera z księgi wieczystej **PL1P/00137336/8** roszczenia wynikającego z niniejszej Umowy Deweloperskiej w przypadku wygaśnięcia tej Umowy Deweloperskiej, w szczególności w przypadku skutecznego odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron od tej Umowy Deweloperskiej i jednocześnie udzielają Deweloperowi pełnomocnictwa do reprezentowania Nabywcy przed Sądem Rejonowym w Płocku, VI Wydziałem Ksiąg Wieczystych w postępowaniu dotyczącym wykreślenia przedmiotowego roszczenia. -----

3. Stawający oświadczają, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą strony niniejszej czynności i wskazują adresy do doręczeń: -----

1) Nabywca:\_\_\_\_, -----

2) Deweloper: 62-300 Września, ul. Warszawska nr 13 lokal nr 6.-----

4. Stawający oświadczają ponadto, że:-----

- nie zrzekają się zawiadomienia o dokonanych wpisach przez Sąd,-----

- nie wskazują kont do doręczeń zawiadomienia o wpisach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. -----

5. Notariusz poinformowała stawających o:-----

1) brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----

2) brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2015r., poz. 1645).-----

## § 25. Opłaty

1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem niniejszej Umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę.-----

2. Pobrano przelewem od Dewelopera:-----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie §6 pkt 15a) w związku z §3 rozporządzenia Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.)---- \_\_\_\_\_ zł

- podatku od towarów i usług (VAT) 23% na podstawie art. 146aa ust. 1 pkt 1) w zw. z art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (t. j.: Dz.U. z 2022, poz. 931 ze zm.) ----- \_\_\_\_\_ zł

- opłaty sądowej: 75,00 zł – na podstawie art. 43 pkt 3) Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1125 ze zm.), łącznie opłaty sądowej pobrano:-----75,00 zł

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

3. Pobrano gotówką od Nabywcy:-----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie §6 pkt 15a) w związku z §3 rozporządzenia Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.)---- \_\_\_\_\_ zł

- podatku od towarów i usług (VAT) 23% na podstawie art. 146aa ust. 1 pkt 1) w zw. z art. 41 ust. 1 Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (t. j.: Dz.U. z 2022, poz. 931 ze zm.) ----- \_\_\_\_\_ zł

- opłaty sądowej: 75,00 zł – na podstawie art. 43 pkt 3) Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1125 ze zm.), łącznie opłaty sądowej pobrano:-----75,00 zł

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

4. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) pobranego na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j.: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z postawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

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