

WZÓR

ETAP I

Repertorium A Nr/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego trzeciego maja dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (23-05-2024) —
w Kancelarii Notarialnej we Wrześni przy ulicy Jana Pawła II 11/3 przed notariuszem —

stawili się: —

1., córka i, —

(dowód osobisty ważny do dnia roku), —

PESEL —

zamieszkała wg ośw.-..... ul. —

- stawająca pod I/ oświadcza, że: —

a/ przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu Spółki pod firmą:
APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z
siedzibą we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6), NIP 7891759462,
REGON 363836639, zwanej dalej Spółką z Ograniczoną Odpowiedzialnością wpisanej do
Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS
0000604388, co wynika z okazanego do tego aktu wydruku 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, według stanu na dzień
dzisiejszy, który posiada moc dokumentu urzędowego wydawanego przez Centralną
Informację Krajowego Rejestru Sądowego i nie wymaga podpisu, ani pieczęci, jako
pełnomocnik - na podstawie aktu notarialnego - pełnomocnictwa z dnia 2024

roku Repertorium A Nr/2024 tej Kancelarii - udzielonego jej przez, PESEL - Członka Zarządu przedmiotowej Spółki uprawnionego do jej samodzielnej reprezentacji, którego wypis do niniejszego aktu okazano, a który został złożony do akt księgi wieczystej KN1S/00052761/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupcy IV Wydział Ksiąg Wieczystych,_____

b/ Spółka pod firmą: APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni jest Komplementariuszem uprawnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki pod firmą: APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6), NIP 7891759723, REGON 364103353, zwanej dalej Spółką Komandytową wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000610644, co wynika z okazanego do tego aktu wydruku 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, według stanu na dzień dzisiejszy, który posiada moc dokumentu urzędowego wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego i nie wymaga podpisu, ani pieczęci oraz, że czynność prawną będącą przedmiotem tego aktu notarialnego dokonuje na rzecz reprezentowanej przez Komplementariusza Spółki Komandytowej,_____

c/ udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało zmienione, ani odwołane, że przy niniejszej czynności prawnej nie przekracza zakresu swojego umocowania, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców obu Spółek do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie, że Spółki te nie zostały postawione w stan likwidacji, ani nie zostało wszczęte wobec nich postępowanie objęte przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 655 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 872 ze zm.), a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółek upadłości,_____

d/ Wspólnicy reprezentowanej przez nią Spółki Komandytowej Uchwałą Nr 1

zaprotokołowaną aktem notarialnym z dnia 2024 roku Repertorium A Nr/2024 tej Kancelarii, którą do niniejszego aktu okazuje wyrazili zgodę na dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym. _____

- Spółka Komandytowa zwana jest dalej Deweloperem _____

2. , syn/córka i _____

(dowód osobisty ważny do dnia roku) , _____

PESEL _____

zamieszkały/a wg ośw. ul. _____

- zwany/a dalej Nabywcą _____

- wszyscy urodzeni w Polsce, posiadający obywatelstwo polskie _____

Tożsamość osób stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości Rzeczypospolitej Polskiej, których rodzaje, serie, numery i daty ważności powołano przy nazwiskach. _____

art. 35 ust. 1 pkt 1) Ustawy

UMOWA DEWELOPERSKA

**zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym
(tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), zwanej dalej Ustawą**

art. 35 ust. 1 pkt 2) Ustawy

§ 1.

1. Strony zgodnie ustalają cenę nabycia przedmiotu niniejszej umowy - bliżej opisanego w § 3 pkt 1 d/ tego aktu, zwanego dalej łącznie Przedmiotem Umowy Deweloperskiej na kwotę brutto wynoszącą, w tym podatek od towarów i usług VAT w stawce 8 % (osiem procent). _____

2. Cena nabycia ustalona została dla budynku, o powierzchni użytkowej określonej na podstawie projektu budowlanego, przy zastosowaniu stawki w wysokości łącznie z

podatkiem od towarów i usług VAT za 1 m² (jeden metr kwadratowy)._____

3. Cena nabycia nie podlega waloryzacji._____

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

5. Strony ustalają, że:_____

a/ w przypadku, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa budynku będzie mniejsza, albo większa - o wielkość do 1% (jednego procenta) - niż wskazana w § 4 tego aktu, wówczas:_____

- gdy powierzchnia będzie mniejsza cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu o wartość kwotową stanowiącą iloczyn podanej ceny brutto za 1 m² (jeden metr kwadratowy) i zmniejszonej powierzchni użytkowej tego budynku; wtedy Deweloper zwróci Nabywcy nadpłaconą cenę. Zwrot nastąpi przed przeniesieniem własności Przedmiotu Umowy Deweloperskiej,_____

- gdy powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia._____

b/ w przypadku, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa budynku będzie mniejsza, albo większa - o wielkość powyżej 1% (jednego procenta) - niż wskazana w § 4 tego aktu, wówczas:_____

- gdy powierzchnia będzie mniejsza cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu o wartość kwotową stanowiącą iloczyn podanej ceny brutto za 1 m² (jeden metr kwadratowy) i zmniejszonej powierzchni użytkowej tego budynku; wtedy Deweloper zwróci Nabywcy nadpłaconą cenę. Zwrot nastąpi przed przeniesieniem własności Przedmiotu Umowy Deweloperskiej,_____

- gdy powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia._____

art. 35 ust. 1 pkt 3) Ustawy

§ 2.

1. Deweloper oświadcza, że:_____

1. jest wpisany właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Pyzdry, gmina Pyzdry, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działki numery

geodezyjne od 2244/ 1 do 2244/ 4 oraz od 2244/ 27 do 2244/ 31, o łącznym obszarze 2604 m² (dwa tysiące sześćset cztery metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KN1S/00052761/9, zwanej dalej Nieruchomością 1, _____

- wpis prawa własności tej Nieruchomości 1, na jego rzecz, nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy o odnowienie świadczenia zawartej w trybie art. 506 Kodeksu cywilnego z dnia 10 listopada 2020 roku Repertorium A Nr 19626/2020 tej Kancelarii, _____

- Nieruchomość 1 nie została nabyta od Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego, _____

- dział I-SP księgi wieczystej KN1S/00052761/9 nie wykazuje żadnych wpisów, _____

- w dziale III księgi wieczystej KN1S/00052761/9 wpisane są: _____

a/ wzmianki o wnioskach i roszczenia wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich - nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy, _____

- dział III księgi wieczystej KN1S/00052761/9 innych wpisów nie wykazuje, _____

- dział IV księgi wieczystej KN1S/00052761/9 nie wykazuje żadnych wpisów, _____

- Nieruchomość 1 bezpośrednio o r a z poprzez działkę numer geodezyjny 2244/123 (drogę wewnętrzną), której jest współwłaścicielem ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (drogi gminnej - powiatowej ???) ulicy Wrocławskiej w miejscowości Pызdry, _____

- w skład Nieruchomości 1 wchodzi odrębnie oznaczone w ewidencji gruntów (po dokonanych podziale geodezyjnym, już ujawnione w księdze wieczystej) działki numer geodezyjne: _____

a/ 2244/ 27, o obszarze 527 m² (pięćset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), zwana dalej Działką 1, _____

b/ 2244/ 28, o obszarze 184 m² (sto osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe), zwana dalej Działką 2, _____

c/ 2244/ 29, o obszarze 184 m² (sto osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe), zwana dalej Działką 3, _____

d/ 2244/ 30, o obszarze 184 m² (sto osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe),

zwana dalej Działką 4, _____

e/ 2244/ 31, o obszarze 301 m² (trzysta jeden metrów kwadratowych), zwana dalej Działką 5, _____

- Działki od 1 do 5 łącznie zwane dalej będą Działkami, _____

2. jest wpisany - w 9/122 częściach właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Pyzdry, gmina Pyzdry, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer geodezyjny 2244/123, o obszarze 7499 m² (siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KN1S/00052762/6, zwanej dalej Nieruchomością 2, _____

- wpis prawa własności tej Nieruchomości 2, na jego rzecz, nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy o odnowienie świadczenia zawartej w trybie art. 506 Kodeksu cywilnego z dnia 10 listopada 2020 roku Repertorium A Nr 19626/2020 tej Kancelarii, _____

- Nieruchomość 2 nie została nabyta od Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego, _____

- dział I-SP księgi wieczystej KN1S/00052762/6 nie wykazuje żadnych wpisów, _____

- dział III księgi wieczystej KN1S/00052762/6 nie wykazuje żadnych wpisów, _____

- dział IV księgi wieczystej KN1S/00052762/6 również nie wykazuje żadnych wpisów, _____

- działka numer geodezyjny 2244/123 zwana dalej będzie Działką 123, _____

3. jest wpisany - w 9/122 częściach właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Pyzdry, gmina Pyzdry, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer geodezyjny 2244/59, o obszarze 1527 m² (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KN1S/00052763/3, zwanej dalej Nieruchomością 3, _____

- wpis prawa własności tej Nieruchomości 3, na jego rzecz, nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy o odnowienie świadczenia zawartej w trybie art. 506 Kodeksu cywilnego z dnia 10 listopada 2020 roku Repertorium A Nr 19626/2020 tej Kancelarii,_____

- Nieruchomość 3 nie została nabyta od Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego,_____

- dział I-SP księgi wieczystej KN1S/00052763/3 nie wykazuje żadnych wpisów,_____

- dział III księgi wieczystej KN1S/00052763/3 nie wykazuje żadnych wpisów,_____

- dział IV księgi wieczystej KN1S/00052763/3 również nie wykazuje żadnych wpisów,_____

- działka numer geodezyjny 2244/59 zwana dalej będzie Działką 59,_____

4. Działki od 1 do 5 - każda z nich z osobna - przeznaczona jest pod zabudowę budynkiem mieszkalnym - jednorodzinnym w zabudowie szeregowej, poprzez wyżej opisaną Działkę 123 - stanowiącą teren drogi wewnętrznej (między innymi do Działek od 1 do 5), która w udziale także zostanie zbyta na rzecz Nabywcy będą miały zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej,_____

- Działka 123 jest niezabudowana - stanowi teren drogi wewnętrznej, ma zapewniony bezpośredni dostęp (przylega) do drogi publicznej (drogi gminnej) - ulicy Wrocławskiej Wrocławskiej w miejscowości Pyzdry,_____

- Działka 59 jest niezabudowana - stanowi teren zieleni urządzonej i przepompowni, poprzez wyżej opisaną Działkę 123 - stanowiącą teren drogi wewnętrznej (między innymi do Działki 59), która w udziale także zostanie zbyta na rzecz Nabywcy będą miały zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej,_____

5. Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 i Nieruchomość 3 łącznie zwane dalej będą Nieruchomościami,_____

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:_____

- nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa ustalonych decyzją

właściwego organu administracyjnego ani zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, a w szczególności nie doręczono jemu decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego, ani nie wydano decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej,———

- nie ma wymagalnych zobowiązań podatkowych wobec jednostek samorządu terytorialnego,——

- na Nieruchomościach nie została wpisana żadna hipoteka przymusowa oraz nie ciąży żadne prawa osób trzecich - inne niż wyżej opisane,———

- Nieruchomości nie są przeznaczone na cele publiczne i nie figurują w rejestrze zabytków, nie wchodzi w skład masy upadłości, nie są przedmiotem toczących się postępowań: egzekucyjnego, restrukturyzacyjnego, upadłościowego, sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub układowego, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań w przyszłości,———

- zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia jego wierzycieli,———

- Nieruchomości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry, zatwierdzonym Uchwałą Nr III/27/18 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 28 grudnia 2018 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 9 stycznia 2019 roku, poz. 493) i w tym planie:———

a/ Działki od 1 do 5 - stanowią teren zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej (symbol MN3),———

b/ Działka 123 - stanowi teren drogi wewnętrznej (symbol KDW),———

c/ Działka 59 - stanowi teren zieleni urządzonej (symbol ZP),———

- Nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji oraz nie są położone na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688 ze zm.),———

- Nieruchomości nie są objęte uproszczonym planem urządzania lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tj. Dz. U. z 2023 roku, poz. 1933 ze zm.),———

- zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia jego wierzycieli,———

- wyżej opisany stan prawny ksiąg wieczystych jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,——

- znane są jemu skutki prawne wynikające ze złożenia nieprawdziwych oświadczeń.———

art. 35 ust. 1 pkt 4) Ustawy

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że:_____

a/ na Działkach wchodzących w skład Nieruchomości 1 realizuje zadanie inwestycyjne polegające na budowie 5 (pięciu) budynków mieszkalnych - jednorodzinnych, 2 (dwu) - kondygnacyjnych, obie kondygnacje nadziemne, w zabudowie szeregowej, stanowiących Etap 1 Budynków Mieszkalnych Jednorodzinnych, zwanych dalej Etapem 1,_____

b/ w ramach wyżej opisanego zadania inwestycyjnego:_____

- na Działce 1 prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego - jednorodzinnego, 2 (dwu) - kondygnacyjnego, obie kondygnacje nadziemne, w zabudowie szeregowej, oznaczonego numerem budowlanym A1 (A jeden), zwanego dalej Budynkiem 1,_____

- na Działce 2 prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego - jednorodzinnego, 2 (dwu) - kondygnacyjnego, obie kondygnacje nadziemne, w zabudowie szeregowej, oznaczonego numerem budowlanym A2 (A dwa), zwanego dalej Budynkiem 2,_____

- na Działce 3 prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego - jednorodzinnego, 2 (dwu) - kondygnacyjnego, obie kondygnacje nadziemne, w zabudowie szeregowej, oznaczonego numerem budowlanym A3 (A trzy), zwanego dalej Budynkiem 3,_____

- na Działce 4 prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego - jednorodzinnego, 2 (dwu) - kondygnacyjnego, obie kondygnacje nadziemne, w zabudowie szeregowej, oznaczonego numerem budowlanym A4 (A cztery), zwanego dalej Budynkiem 4,_____

- na Działce 5 prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego - jednorodzinnego, 2 (dwu) - kondygnacyjnego, obie kondygnacje nadziemne, w zabudowie szeregowej, oznaczonego numerem budowlanym A5 (A pięć), zwanego dalej Budynkiem 5,_____

c/ Budynki od 1 do 5 łącznie dalej będą zwane Budynkami,_____

d/ przedmiotem umowy jest:_____

- działka numer geodezyjny 2244/....., o obszarzem2, czyli Działka
wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym - jednorodzinnym, w zabudowie
szeregowej, czyli Budynkiem, zwanym dalej Budynkiem,_____

- udział wynoszący 1/122 część w stanowiącej teren drogi wewnętrznej Działce 123

- udział wynoszący 1/122 część w stanowiącej teren zieleni urządzonej i przepompowni Działce 59;

Działka wraz z Budynkiem, udział w Działce 123 oraz udział w Działce 59 łącznie zwane dalej będą Przedmiotem Umowy Deweloperskiej.

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:

a/ Etap 1, to jest Budynki realizowane na Działkach stanowiących część Nieruchomości 1 - wchodzi w skład przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej w miejscowości Pyzdry, zwanego dalej także Osiedlem Nowe Pyzdry w Pyzdrach, bądź Osiedlem. Osiedle obejmować będzie 119 (sto dziewiętnaście) budynków mieszkalnych - jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej (willowej).

art. 35 ust. 1 pkt 5) Ustawy

§ 4.

(nie dotyczy)

art. 35 ust. 1 pkt 6) Ustawy

§ 5.

1. Powierzchnia użytkowa Budynku pobudowanego na Działce wynosić będzie, a składał się on będzie z następujących pomieszczeń:

a/ parter - suma projektowanej powierzchni m², w tym:,

b/ piętro - suma projektowanej powierzchni m², w tym:,

2. Budynek zostanie pobudowany w stanie deweloperskim. Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper został określony w załączniku do Prospektu Informacyjnego, który to Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, jako Załącznik Nr 1 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego.

art. 35 ust. 1 pkt 7) Ustawy

§ 6.

Przeniesienie własności Przedmiotu Umowy Deweloperskiej na rzecz Nabywcy nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie

Budynków, lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, nie później jednak niż do dnia 30 kwietnia 2026 roku, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę, to jest uznania NRB Nabywcy całą ceną.———

art. 35 ust. 1 pkt 8) i 9) Ustawy

§ 7.

1. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej, to jest dokonania zapłaty Ceny nabycia Budynku.———

2. Strony umowy uzgadniają, że należność za Przedmiot Umowy Deweloperskiej płatna będzie przez Nabywcę 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 ewidencyjnego (NRB), zwanego dalej NRB Nabywcy o numerze:———

.....

Należność za Przedmiot Umowy Deweloperskiej płatna będzie zgodnie z postępowaniem faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, według Harmonogramu Płatności, nie wcześniej jednak niż po zakończeniu przez Dewelopera danego etapu zadania i poinformowaniu Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o tym fakcie oraz wskazaniu terminu płatności. Nabywca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego zapoznał się z Harmonogramem Płatności, który otrzymał od Dewelopera, a który zawiera kwoty poszczególnych transz oraz planowanie terminy ich płatności. Harmonogram Płatności, jako Załącznik Nr 3 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego.———

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

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

już wystawionych dowodów finansowych. Wystawienie korekt faktur VAT wymaga podpisu Nabywcy._____

5. Deweloper oświadcza, że wypłata zdeponowanych środków zgromadzonych na NRB Nabywcy następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji prowadzonego przez niego zadania inwestycyjnego._____

art. 35 ust. 1 pkt 10) Ustawy

§ 8.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 23 maja 2024 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:_____

42 9681 0002 0000 1653 2000 0200_____

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 lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy, albo umowy przedwstępne do tych umów, zwane dalej Umową,_____

2. Umowa 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, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku:_____

- z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi,_____
- z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki

zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem,—

- z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną,—

4. Wzór Umowy stanowi integralną część Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia. W przypadku zmiany treści Umowy Deweloper zobowiązany jest do przedłożenia w Banku stosownego aneksu w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia powstania zmiany.———

5. Przyporządkowane przez Bank numery kont ewidencyjnych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do Umów,———

6. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek za pośrednictwem kont ewidencyjnych, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej Umowie, zgodnie z postępowaniem realizacji zadania inwestycyjnego i w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnego etapu przedsięwzięcia, określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego, po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia rachunku.———

7. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z Rachunku na rachunek wskazany w pkt 14 poniżej po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego, nie wcześniej jednak niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy,———

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, 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 inwestycyjnego, Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z Umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i

roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca,_____

9. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania inwestycyjnego oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy,_____

10. Podpisy oraz pieczętka Dewelopera złożone na dyspozycji / oświadczeniu winny być zgodne z podpisami oraz odciskiem pieczętki na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej poprzez złożenie przez Dewelopera nowego wniosku wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzanych zmian. 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,_____

11. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli przez podmiot zewnętrzny,_____

12. Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą,_____

13. Koszt kontroli i koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper,_____

14. Wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy numer: 31 9681 0002 0000 1653 2000 0010,_____

15. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:_____

- stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy,_____

- wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty / oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów,_____

- przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach / oświadczeniach,_____

- negatywnego wyniku kontroli realizacji etapu zadania inwestycyjnego,

skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku,_____

- braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu zadania inwestycyjnego w kosztach ogólnych zadania inwestycyjnego z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu zadania inwestycyjnego wskazanym w harmonogramie zadania,_____

- braku dostępnych środków na realizację transakcji,_____

- 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, zgodnie z art. 43 Ustawy, przez jedną ze stron 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 Umowie niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w punktach 17 albo 18 poniżej,_____

17. Gdy nabywca odstąpi od Umowy, na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić:_____

- dokument tożsamości,_____

- oświadczenie o odstąpieniu od Umowy 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,_____

- Umowę, od której odstąpił nabywca, 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 ewidencyjnego._____

18. Gdy Deweloper odstąpi od Umowy, na podstawie art. 43 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić:_____

- dokument tożsamości,_____

- oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od Umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia,_____

- Umowę, od której odstąpił Deweloper, 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 ewidencyjnego._____

19. W przypadku rozwiązania Umowy, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony Umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym,_____

20. Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa w punktach 17 albo 18 albo 19 powyżej oraz dokumentów tam opisanych._____

c/ informacje o kosztach prowadzenia Rachunku:_____

1. za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Bank będzie pobierał opłaty i prowizje zgodnie z obowiązującą w Banku tabelą opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe. W dniu podpisania Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank pobierze opłatę w wysokości 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) - tytułem otwarcie i prowadzenie rachunku powierniczego,_____

2. z tytułu kosztów kontroli zakończenia realizacji poszczególnych etapów zadania, dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, Bank każdorazowo po dokonaniu kontroli, wystawi i przekaze Deweloperowi fakturę VAT na kwotę odpowiadającą rzeczywistym kosztom kontroli._____

3. należne opłaty i prowizje z tytułów określonych w pkt c/ 1 i 2 powyżej oraz rozliczenie kosztów kontroli etapów realizacji zadania następować będzie w drodze obciążenia rachunku bankowego Dewelopera w tym Banku numer: 31 9681 0002 0000 1653 2000 0010,_____

d/ informacje o naliczaniu i przekazywaniu składek na Deweloperski Fundusz

Gwarancyjny:

1. Deweloper zobowiązuje się do realizacji obowiązków wynikających z Ustawy, w tym w zakresie terminowej i we właściwej wysokości wpłaty składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz do przekazywania danych i informacji do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

art. 35 ust. 1 pkt 11) Ustawy

§ 9.

Deweloper oświadcza, że:

- 1) budowa Budynków realizowana jest na podstawie decyzji - pozwolenia na budowę Nr 383/2020 wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 5 czerwca 2020 roku,
- 2) wyżej opisana decyzja - pozwolenie na budowę jest ostateczna i nie została zaskarżona.

art. 35 ust. 1 pkt 12) Ustawy

§ 10.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynków został ustalony na dzień 1 kwietnia 2024 roku.
2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynków został ustalony na dzień 30 września 2025 roku.

art. 35 ust. 1 pkt 13) Ustawy

§ 11.

I.

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności tego Budynku, mimo 2 (dwu) krotnego

doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej._____

3. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej Nabywca **z o b o w i ą z u j e s i ę w y r a z i ć z g o d ę** 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. 35 Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,_____

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. 35 ust. 2 Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,_____

3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,_____

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,_____

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie

zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,——

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie w niej określonym - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) 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,——

7) jeżeli Deweloper niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dotychczasowy Bank, nie zawrze takiego samego rodzaju umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową, zwaną dalej kasą, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana - po dokonaniu przez dotychczasowy Bank lub kasę zwrotu Nabywcy środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym,——

8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, czyli zgody na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Budynku i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę - w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,——

9) jeżeli Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy - w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 a/, b/ lub c/ ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, wobec banku lub kasy prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego Dewelopera,——

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach

określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, to jest po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego na jej usunięcie,_____

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Budynku,_____

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe,_____

13) w przypadku zmiany powierzchni Budynku w okolicznościach określonych w § 1 ust. 5 pkt b/ tego aktu - w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia, w którym został poinformowany przez Dewelopera o zmianie Ceny._____

2. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie Roszczenia (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi)._____

3. 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 30 (trzydziestu) dni, albo od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, albo od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy; oświadczeń złożonych w formie prawem przewidzianej._____

art. 35 ust. 1 pkt 14) Ustawy

§ 12.

1. Strony zgodnie oświadczają, że:_____

a/ w przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu z Nabywcą umowy sprzedaży Przedmiotu Umowy Deweloperskiej przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) ceny sprzedaży przedmiotu umowy brutto - za każdy dzień,_____

b/ w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie Deweloperowi którejkolwiek z rat ceny sprzedaży wynikającej z Harmonogramu Płatności - bliżej opisanego w § 6 tego aktu Deweloper może żądać od Nabywcy odsetek umownych za opóźnienie w wysokości 0,01%

(jedna setna procenta) ceny sprzedaży przedmiotu umowy brutto - za każdy dzień. _____

art. 35 ust. 1 pkt 15) Ustawy

§ 13.

Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej Budynków określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą PN - ISO 9836:2022-07. _____

art. 35 ust. 1 pkt 16) Ustawy

§ 14.

1. Nabywca oświadcza, że na trwałym nośniku odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny zawierający następujące załączniki: _____

- rzut kondygnacji budynku stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, _____
- szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia, _____
- standard wykończenia Budynków, _____
- wzór umowy deweloperskiej, _____

zapoznał się z jego treścią, akceptuje go w całości i nie zgłasza zastrzeżeń w tym przedmiocie. -

Strony postanawiają, że Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 z wyłączeniem załącznika do Prospektu Informacyjnego w postaci wzoru umowy deweloperskiej, którego treść jest tożsama z przedmiotowym aktem notarialnym stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego. _____

2. Deweloper oświadcza, że w czasie między doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem niniejszej umowy, w Prospekcie Informacyjnym i jego załącznikach nie nastąpiły żadne zmiany. _____

2. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił jemu możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera we Wrześni przy ulicy Warszawskiej 13/6 od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 16.00 z niżej wymienionymi dokumentami, a mianowicie: _____

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, _____
- wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, _____
- pozwoleniem na budowę, albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno - budowlanej nie wniósł sprzeciwu; _____
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie 2 (dwa) lata, a w przypadku: _____

a/ prowadzenia działalności przez okres krótszy niż 2 (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 roku Kodeks spółek handlowych oraz spółki celowej;_____

- projektem budowlanym;_____

- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie Budynków lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;_____

- aktem sprzedaży Przedmiotu Umowy Deweloperskiej,_____

- dokumentem wydanym przez bank, kasę lub innego wierzyciela hipotecznego (w formie prawem przewidzianej) potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Przedmiotu Umowy Deweloperskiej i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę - w przypadku obciążenia Nieruchomości 1 hipoteką._____

art. 35 ust. 1 pkt 17) Ustawy

§ 15.

1. Przeniesienie na Nabywcę Przedmiotu Umowy Deweloperskiej poprzedzone jest odbiorem budynku._____

2. Odbiór budynku nastąpi zgodnie z procedurą określoną w art. 41 ust. 2 - 19 Ustawy, albo po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków, albo po złożeniu przez Dewelopera do właściwego miejscowo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, nie później jednak niż do dnia 31 stycznia 2026 roku. Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera o terminie odbioru z 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem listem poleconym._____

art. 35 ust. 1 pkt 18) Ustawy

§ 16.

1. Deweloper potwierdza swoje oświadczenie, że Nieruchomości nie są obciążone żadną hipoteką na rzecz banku lub innego wierzyciela hipotecznego oraz oświadcza, że w czasie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy, a umową przeniesienia własności przedmiotu

niniejszej umowy nie planuje dokonać takiego obciążenia. _____

2. Deweloper dalej oświadcza, że przypadku dokonania przez niego takiego obciążenia w okresie, o którym mowa w pkt 1 powyżej, zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym fakcie Nabywcę oraz zawrzeć z Nabywcą aneks do objętej tym aktem umowy deweloperskiej, którego integralną częścią będzie zgoda banku lub innego wierzyciela hipotecznego, bądź zobowiązanie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego do wydania zgody (wszystkie wyżej opisane złożone w formie prawem przewidzianej) na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Przedmiotu Umowy Deweloperskiej na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę, to jest uznania NRB Nabywcy całą ceną. _____

art. 35 ust. 1 pkt 19) Ustawy

§ 17.

1. Deweloper o s w i a d c z a, że zobowiązuje się do wybudowania na Działce (numer geodezyjny 2244/....., o obszarze m2) - Budynku, to jest budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w zabudowie szeregowej, o powierzchni użytkowej m2 oraz do przeniesienia prawa własności: _____

- tej działki wraz z posadowionym na niej budynkiem, _____

- udziału wynoszącego 1/122 część w Działce 123 (numer geodezyjny 2244/123),—

- udziału wynoszącego 1/122 część w Działce 59 (numer geodezyjny 2244/59),—

czyli Przedmiotu Umowy Deweloperskiej na rzecz Nabywcy, w standardzie wykonania określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy, a Nabywca o s w i a d c z a, że zobowiązuje się do nabycia Przedmiotu Umowy Deweloperskiej podając, że jest stanu cywilnego _____

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

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynki wybudowane zostaną zgodnie z zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na budowę projektem budowlanym. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzanie przez Dewelopera w czasie realizacji wyłącznie

nieistotnych - w rozumieniu art. 36 a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2023 roku, poz. 682 ze zm.) zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynków. _____

art. 35 ust. 1 pkt 20) Ustawy

§ 18.

Deweloper i Nabywca zgodnie oświadczają, że dnia roku została zawarta pomiędzy nimi umowa rezerwacyjna, zwana dalej Umową Rezerwacyjną dotycząca Przedmiotu Umowy Deweloperskiej oraz, że w związku z zawartą Umową Rezerwacyjną opłata rezerwacyjna wynosiła kwotę w wysokości
albo _____

Deweloper i Nabywca zgodnie oświadczają, że n i e z o s t a ł a zawarta pomiędzy nimi umowa rezerwacyjna, zwana dalej Umową Rezerwacyjną dotycząca Przedmiotu Umowy Deweloperskiej oraz, że w związku z powyższym n i e z o s t a ł a dokonana pomiędzy nimi opłata rezerwacyjna. _____

pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej

§ 19.

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

§ 20.

Koszty związane z eksploatacją budynku ponoszą Nabywcy od dnia odbioru Przedmiotu Umowy Deweloperskiej. _____

§ 21.

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

§ 22.

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

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

§ 23.

Nabywca oświadcza ponadto, że został poinformowany o tym, że Bank będzie przetwarzał jego dane osobowe w związku z otwarciem i prowadzeniem przez Bank NRB Nabywcy dla Rachunku Dewelopera._____

§ 24.

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

§ 25.

Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenia geodezyjne Działek oraz numeryczne oznaczenia budowlane Budynków mają charakter tymczasowy i przy umowie sprzedaży mogą ulec zmianie._____

§ 26.

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

2. Adresy do doręczeń:_____

- Deweloper: APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, adres mailowy: biuro@biuro@apartgd.pl,_____

- Nabywca:,-....., ul., adres mailowy:@.....

§ 27.

Notariusz poinformował strony o:_____

- treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177),_____
- treści przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1728 ze zm.) dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz o treści art. 17 tej ustawy,_____
- treści przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz.U.U.E.L.2016.119.1) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), a w szczególności o treści art. 13 tego rozporządzenia._____

Strony zgodnie oświadczają, że w związku z zawartą przez nich umową wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych._____

§ 28.

Stawający oświadczają, że zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy koszty niniejszego aktu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w częściach równych Dewelopera i Nabywcę z tym, że koszty ciążące na Deweloperze uiszcza on przelewem w terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określonych na fakturze VAT, natomiast koszty ciążące na Nabywcy uiszcza on w całości gotówką._____

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości ._____

§ 29.

Notariusz poinformował strony o treści art. 79 pkt 8a oraz art. 92 § 3, § 4 i §4.1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1799 ze zm.), a strony oświadczają, że wolą ich jest, aby notariusz dokonał czynności polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, następującego wniosku wieczystoksięgowego:_____

1) o wpis w dziale III księgi wieczystej KN1S/00052761/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupcy IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie na Działce (numer geodezyjny 2244/....., o obszarze m2) - Budynku, to jest budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w zabudowie szeregowej, o powierzchni użytkowej m2 oraz do przeniesienia prawa własności tej działki wraz z posadowionym na tej działce budynkiem na rzecz, syna/córki

Wnioskodawców oraz uczestników postępowania wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu. Innych uczestników postępowania nie wskazano.

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

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

§ 30.

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

§ 31.

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

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

§ 32.

Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy deweloperskiej nie pobrano, jako nie przewidzianego w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 111 ze zm.).

Naliczono:

- a/ z §§ 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) wynagrodzenie notariusza **0,00 zł**
- b/ za złożenie wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisanego pod odrębnym numerem w Repertorium A wynagrodzenie z § 16 taksy notarialnej **0,00 zł**
- c/ za cztery wypisy tego aktu wpisane pod odrębnymi numerami w Repertorium A wynagrodzenie z § 12 taksy notarialnej **0,00 zł**
- d/ z art. 41 ust. 1 oraz art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) podatek od towarów i usług w stawce 23% od sumy kwot wymienionych w pkt. a/, b/ i c/ **0,00 zł**
- e/ opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisaną pod wskazanym powyżej odrębnym numerem Repertorium A, zgodnie z art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1125 ze zm.) **0,00 zł**
- o g ó ł e m : **0,00 zł**
- (zero złotych).

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