Repertorium ĂAò numer /2024

AKT NOTARIALNY

Dnia w Kancelarii Notarialnej w _, przed notariuszem _ stawili siń: ----------

1. **AAA,** ----------
   wedğug oŜwiadczenia zamieszkağy: _ ----------
   dowód osobisty nr ----------
2. **YYY,** córka, PESEL ----------
   wedğug oŜwiadczenia zamieszkağa: _ ----------
   dowód osobisty nr ----------
3. **ZZZ,** syn, PESEL ----------
   wedğug oŜwiadczenia zamieszkağy: _ ----------
   dowód osobisty nr ----------

ToŬsamoŜĆ stawajĹcych notariusz stwierdziğ na podstawie dokumentów wskazanych przy ich danych. ----------

AAA oŜwiadcza, Ůe działa w tym akcie za spółkń pod firmĹ ***PRIMECRAFT DEVELOPER spółka z ograniczonĹ odpowiedzialnoŜciĹ spółka komandytowa z siedzibĹ w Poznaniu*** *(adres: 61-051 PoznaĹ, ul. GoplaĹska nr 6B, NIP: 7822855180, REGON: 382759157, KRS nr 775482)* - jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes ZarzĹdu jej jedynego komplementariusza ***PRIMECRAFT DEVELOPER Spółka z ograniczonĹ odpowiedzialnoŜciĹ z siedzibĹ w Poznaniu*** *(adres: 61-051 PoznaĹ, ul. GoplaĹska nr 6B , NIP: 7822854246, REGON: 382642604, KRS nr 773413)*, na dowód czego okazuje 2 wydruki informacji odpowiadajĹcej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiňbiorców Krajowego Rejestru SĹdowego z dnia __.__.202_r. ----------

lub

AAA oŜwiadcza, Ůe działa w tym akcie w imieniu spółki pod firmĹ ***PRIMECRAFT DEVELOPER spółka z ograniczonĹ odpowiedzialnoŜciĹ spółka komandytowa z siedzibĹ w Poznaniu*** *(adres: 61-051 PoznaĹ, ul. GoplaĹska nr 6B, NIP: 7822855180, REGON: 382759157, KRS nr 775482)* - na podstawie peğnomocnictwa udzielonego jej dnia 17.01.2024r. w akcie notarialnym sporzĹdzonym przed notariuszem w Lubinie Radosğawem Stńpniakiem (zarejestrowanym w Rep. A pod nr 755/2024). ----------

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. DEFINICJE

UŮyte w niniejszej umowie oraz zaĹcznikach do niej określenia oznaczajĹ ----------

1. **Deweloper** - PRIMECRAFT DEVELOPER spółka z ograniczonĹ odpowiedzialnoŜciĹ spółka komandytowa z siedzibĹ w Poznaniu, ----------
2. **Nabywca** - XXX i/lub YYY, ----------
3. **Ustawa** - ustawa z dnia 20.05.2021r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,* ----------
4. **Umowa** - niniejsza umowa deweloperska, ----------

5. **Umowa zbycia** - umowa przenoszĄca na *Nabywcę* własnoŚĆ *Lokalu* - w wykonaniu *Umowy*, ----------
6. **Grunt /NieruchomoŚĆ/** - grunt położony w obrębie 2 miasta Lubina w granicach działki nr 302/31 - objęty obecnie księgĄ wieczystĄ nr LE1U/00082686/4, ----------
7. **Droga** - grunt położony w obrębie 2 miasta Lubina w granicach działki nr 302/29 - objęty obecnie księgĄ wieczystĄ nr LE1U/00082686/4, ----------
8. **Księga** - księga wieczysta prowadzona dla *Gruntu i Drogi*, ----------
9. **Budynek** - budynek mieszkalny wielorodzinny składajĄcy siĘ z 7 segmentów (określanych jako domy jednorodzinne) w zabudowie szeregowej (o 2 kondygnacjach nadziemnych), o łĄcznej powierzchni użytkowej 1.676,64 m^2, który ma zostaĆ wybudowany na *Gruncie*,
10. **Pozwolenie na budowĘ** - decyzja Starosty LubiĄskiego nr 934 z dnia 08.10.2021r. zatwierdzajĄca projekt budowlany i udzielajĄca pozwolenia na budowĘ *Budynku*, --------
11. **Projekt budowlany** - projekt budowlany, na podstawie którego zostało wydane *pozwolenie na budowĘ*, ----------
12. **Lokal** - lokal mieszkalny oznaczony bliżej w § 5, którego budowĘ przewiduje *projekt budowlany*, ----------
13. **NieruchomoŚĆ wspólna** - *Grunt* oraz te czĘŚci *Budynku* (po jego wybudowaniu) i urzĄdzenia, które nie będĄ służyĆ wyłĄcznie do użytku właŚcicieli poszczególnych lokali,
14. **Udział w nieruchomoŚci wspólnej** - udział, którego wysokoŚĆ zostanie określona jako stosunek powierzchni *Lokalu* wraz z powierzchniĄ pomieszczeń do niego przynależnych do łĄcznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w *Budynku* wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, ----------
15. **Rachunek Nabywcy** - rachunek przeznaczony do wpłat na poczet ceny za *Lokal* wskazany w § 6 ust. 6 albo inny rachunek, który go zastĄpi w wyniku czynnoŚci przewidzianych w art. 10 lub 12 Ustawy. ----------

§ 2. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

1. *Deweloper* prowadzi działalnoŚĆ gospodarczĄ obejmujĄcĄ między innymi budowĘ i sprzedaż lokali - zgodnie z *UstawĄ*. ----------
2. *Deweloper* z tytułu zawarcia *Umowy zbycia* będzie podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11.03.2004r. *o podatku od towarów i usługach*, a zbycie *Lokalu* nie będzie zwolnione z tego podatku. ----------
3. W stosunku do *Dewelopera* nie została ogłoszona upadłoŚĆ, jak również nie toczy siĘ żadne postĘpowanie restrukturyzacyjne, ani nie zostały złożone wnioski o ich wszczĘcie.
4. *Deweloper* nie ma żadnych zobowiĄzań podatkowych ustalonych decyzjĄ właŚciwego organu, ani innych zaległoŚci do których stosuje siĘ przepisy ustawy ordynacja podatkowa. ----------
5. *Deweloper* jest właŚcicielem *Gruntu*. ----------
6. W dziale III *Księgi* wpisane sĄ będĄ roszczenia wynikajĄce z zawartych umów deweloperskich, a wpisana jest służebnoŚĆ przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa WodociĄgów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibĄ w Lubinie (jako właŚciciela sieci wodociĄgowych i kanalizacji sanitarnej). ----------
7. Dział IV *Księgi* nie zawiera wpisów obciĄżeń ani wzmianek. ----------
   Z tego powodu *Deweloper* nie posiada zgody, o której mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 *Ustawy*
8. *Grunt* wolny jest od innych niż wymienione w *Księdze* ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w rozporzĄdzaniu. ----------

9. Prócz umów deweloperskich, *Nieruchomość* nie jest przedmiotem innych umów zobowiązujących *Dewelopera* do obciążenia lub zbycia *Nieruchomości* (jej części). ------
10. Stan prawny i faktyczny *Nieruchomości* może ulec zmianie w związku z: ----------
    a. zawieranymi umowami deweloperskimi - z powodu ujawnienia roszczeń nabywców;
    b. ustanowieniem służebności lub użytkowania - niezbędnych do prawidłowego korzystania z *Budynku* lub z sąsiednich nieruchomości; ----------
    c. ustanowieniem hipoteki /hipotek/, na rzecz podmiotu finansującego *Przedsięwzięcie deweloperskie*; ----------
    w takim przypadku w chwili zawarcia *Umowy Zbycia Lokal* będzie wolny od obciążeń hipotecznych na rzecz osób trzecich wskutek wykreślenia hipoteki lub dokonania bezobciążeniowego wyodrębnienia *Lokalu*, jeżeli *Nabywca* dokona wpłaty całej ceny;
11. *Lokal* nie jest przedmiotem żadnych umów zobowiązujących *Dewelopera* do jego obciążenia lub zbycia. ----------
12. *Pozwolenie na budowę* nie zostało zaskarżone i jest ostateczne (od dnia 30.10.2023r.), ---
13. Uzyskał na *Grunt* decyzję o trwałym wyłączeniu go z produkcji, w związku z czym powstał obowiązek uiszczania opłat rocznych z tego tytułu, który to obowiązek przejdzie na *Nabywcę* zgodnie z treścią art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w części odpowiadającej jego *Udziałowi w Nieruchomości Wspólnej*. -
14. Na *Gruncie* realizowane jest przez *Dewelopera* ***Przedsięwzięcie deweloperskie*** (w rozumieniu *Ustawy*), w wyniku którego wybudowany ma na nim zostać *Budynek* - zgodnie z *Pozwoleniem na budowę* i sztuką budowlaną ----------
15. *Budynek* będzie wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową --
16. Powierzchnia użytkowa *Budynku* i lokali zostanie ustalona według polskiej normy -------- PN-ISO 9836:2022-07. ----------
17. Dojazd do *Gruntu* z drogi publicznej zapewniony jest poprzez *Drogę*, na której wykonana zostanie również infrastruktura umożliwiająca korzystanie z niej. ----------
18. Przy *Umowie Zbycia Deweloper* przekaże *Nabywcy* świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone dla *Lokalu*. ----------
19. *Deweloper* zastrzega możliwość: ----------
    - dokonania zmian w projekcie budowlanym niezbędnych do zrealizowania *Przedsięwzięcia deweloperskiego*, o ile nie są objęte treścią prospektu i nie będą wpływały bezpośrednio na *Lokal*; ----------
    - wystąpienia zmian na etapie realizacji inwestycji w stosunku do przyjętych koncepcji, wynikających z warunków technicznych wydanych przez stosowne urzędy i bez powiadamiania *Nabywcy*. ----------
20. Deweloper zawarł z Nabywcą w dniu __.__.202_r. umowę rezerwacyjną (obejmującą zobowiązanie do czasowego wyłączenia *Lokalu* z oferty sprzedaży), w której określono wysokość opłaty rezerwacyjnej na kwotę _ zł ----------
    lub ----------
    Deweloper nie zawierał z *Nabywcą* umowy rezerwacyjnej (obejmującej zobowiązanie do czasowego wyłączenia *Lokalu* z oferty sprzedaży). ----------
21. Deweloper wpłaci na *Rachunek Nabywcy* składki przekazywane na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i stanowiące 0,45% kwot: ----------
    - każdej wpłaty dokonanej przez *Nabywcę* na *Rachunek Nabywcy* w wykonaniu *Umowy* - w ciągu na 7 dni od dnia dokonania takiej wpłaty przez *Nabywcę* i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz *Dewelopera*, ----------

- opłaty rezerwacyjnej (przekazywanej przez *Dewelopera* na *Rachunek Nabywcy*) - w ciągu 7 dni od zawarcia *Umowy*, ----------

które następnie bank prowadzący *Rachunek Nabywcy* odprowadzi na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. ----------

§ 3. OŚWIADCZENIA NABYWCY

Nabywca oświadcza, że: ----------

1) odebrał od *Dewelopera* prospekt informacyjny dotyczący *Przedsięwzięcia deweloperskiego* (wraz z załącznikami), z treścią którego się zapoznał oraz został poinformowany przez *Dewelopera* o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa *Dewelopera* z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 *Ustawy*, czyli: ----------
   aktualnym stanem *Księgi*, ----------
   dotyczącym *Dewelopera* aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, ----
   pozwoleniem na budowę, ----------
   sprawozdaniem finansowym *Dewelopera* za ostatnie dwa lata, ----------
   projektem budowlanym; ----------
2) zapoznał się z koncepcją *Budynku*, a także rozmieszczeniem lokali i ich funkcją użytkową, standardem wykonania i wykończenia i nie wnosi względem nich żadnych uwag i zastrzeżeń; ----------
3) zapoznał się z treścią wszelkich dokumentów powołanych w *Umowie* i nie wnosi względem nich żadnych uwag i zastrzeżeń; ----------
4) wyraża zgodę na modyfikacje projektu budowlanego, o ile nie ulegną zmianie podstawowe parametry *Lokalu*, to jest: ilość i rozkład pomieszczeń oraz powierzchnia (za wyjątkiem zmian wynikających z pogrubienia tynków wewnętrznych); ----------
5) akceptuje ewentualne odstępstwa w zakresie zastosowanych materiałów i technologii, równoważnych co do jakości i walorów użytkowych, w ramach obowiązujących norm i przepisów; ----------
6) wyraża zgodę na dostarczanie mu wszelkich zmian dotyczących informacji zawartych w prospekcie informacyjnym (w postaci aneksów, zmienionych lub nowych załączników, ewentualnie nowy prospekt informacyjny) drogą elektroniczną (jeśli wskaże adres poczty elektronicznej) lub w formie papierowej listem poleconym (na jego adres); ----------
7) wyraża zgodę na prowadzenie przez *Dewelopera* na nieruchomościach sąsiednich prac związanych z kolejnymi etapami budowy (*Osiedle*) oraz zobowiązuje się znosić związane z tym uciążliwości; ----------
8) przyjmuje do wiadomości, że do czasu zakończenia budowy i przekazania do użytkowania całego *Osiedla* eksploatację części infrastruktury wspólnej dla całego *Osiedla* (drogi, sieci, zieleń) sprawował będzie zarządca wskazany przez Dewelopera; ---
9) wyraża zgodę na zawarcie przez *Dewelopera* umów o: dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnej *Osiedla*, sprzątania, odśnieżania *Osiedla* itp. - za świadczone usługi zarządca upoważniony będzie do pobierania wynagrodzenia; ----------
10) świadom jest istnienia obowiązku uiszczania opłaty rocznej za wygaśnięcie *Gruntu* z produkcji i przejścia na niego tego obowiązku w części (udziale), w jakim stanie się jego współwłaścicielem; ----------

zapis opcjonalny

11) *Lokal* zostanie nabyty przez obydwoje Nabywców (*do wyboru różne możliwości, np.*) w udziałach wynoszących: é é é , ----------

lub

na zasadach współwłasności łącznej ï jako małżeństwo, w którego stosunkach majątkowych panuje ustrój wspólności majątkowej (ustawowej), ----------

zapis opcjonalny

12) zostałpoinformowany przez *Dewelopera* o następujących zmianach w treści prospektu informacyjnego w czasie pomiędzy jego doręczeniem a dniem dzisiejszym: ----------

a) é

i wyraża zgodę na włączenie ich do treści niniejszej umowy. ----------

§ 4. TERMINY I SPOSÓB ZAWIADAMIANIA

1. *Deweloper* rozpoczął prace budowlane w ramach *Przedsięwzięcia deweloperskiego* w dniu 20.11.2023r. roku i planuje je zakończyć do 01.12.2024r. ---------- *Lokal* będzie gotowy do odbioru nie później niż do dnia 31.12.2024r. (termin odbioru). -
2. *Umowa Zbycia* zostanie zawarta w terminie pisemnie wyznaczonym przez *Dewelopera*, przy czym termin ten będzie przypadał w okresie do 60 dni liczonych od dnia otrzymania przez *Dewelopera* zaświadczenia o samodzielności *Lokalu*, ---------- nie później jednak niż do dnia 28.02.2025r. ---------- *Deweloper* ma prawo wstrzymać się z zawarciem *Umowy zbycia*, jeśli na *Rachunek nabywcy* nie zostanie wpłacona cała cena - nie traktuje się wówczas okresu do momentu wpłaty całej ceny jako zwłoki/opóźnienia *Dewelopera* w zawarciu *Umowy zbycia*. -------
3. *Deweloper* ma obowiązek powiadomić *Nabywcę* przynajmniej na 7 dni naprzód o planowanych: odbiorze *Lokalu* lub zawarciu *Umowy zbycia* listem poleconym lub drogą mailową ----------
4. Terminy określone w ust. 1 oraz 2 mogą ulec wydłużeniu: ----------
   a) z powodu prac dodatkowych przeprowadzonych na pisemne żądanie Nabywcy; ------
   b) na skutek działań osób trzecich niezawinionych przez żadną ze stron, uniemożliwiających lub utrudniających wykonanie prac; ----------
   c) na skutek działań osób trzecich niezawinionych przez żadną ze stron, uniemożliwiających lub utrudniających wydanie *Lokalu* lub przeniesienie jego własności; ----------
   d) z powodu siły wyższej uniemożliwiającej lub utrudniającej wykonanie prac. ----------
5. W przypadkach określonych w ust. 4 *Deweloper* pisemnie powiadomi *Nabywcę* o przesunięciu terminu odbioru *Lokalu* oraz terminu zawarcia *Umowy zbycia*. ----------

§ 5. ZOBOWIĄZANIA

1. *Deweloper* **zobowiązuje się** do ----------
   wybudowania na *Gruncie Budynku*, ----------
   wykonania w *Lokalu* stanu deweloperskiego, zgodnie ze standardem wykończenia stanowiącym załącznik nr 3 do *Umowy*, ----------
   ustanowienia w *Budynku* odrębnej własności lokalu mieszkalnego (***Lokal***) usytuowanego na parterze i piętrze *Budynku (cały jeden segment w ramach zabudowy szeregowej)* o roboczym numerze GGG, który składał się będzie z 4 sypialni, kuchni, łazienki, toalety i garażu o planowanej powierzchni użytkowej 119,76 m^2 (do *Lokalu* przylegał będzie taras służący do wyłącznego korzystania jego właścicielowi) oraz ----------

przeniesienia na *Nabywcę* prawa własności *Lokalu* ze związanym z nim udziałem w *Nieruchomości Wspólnej*, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (*prócz ewentualnych służebności gruntowych i przesyłu obciążających Nieruchomość Wspólną*), ----------

sprzedaży *Nabywcy* udziału 1/38 w *Drodze*, ----------

ustalenia (w ramach podziału do korzystania z *Nieruchomości Wspólnej*), iż właściciel *Lokalu* ma prawo do wyłącznego korzystania z przylegającego do niego tarasu i ogródka,

a *Nabywca* zobowiązuje się nabyć *Lokal* i udział w *Drodze* za ceny wskazane w § 6 ust. 1, płatne przez niego w sposób określony w § 6 ust. 2 i 3. ----------

2. W *Umowie Zbycia Nabywca* wyrazi zgodę na zawieranie dalszych umów o określenie sposobu korzystania z *Nieruchomości Wspólnej* według ustaleń poczynionych przez *Dewelopera*, z zastrzeżeniem, że każdoczesny właściciel lokalu będzie we własnym zakresie ponosił koszty związane z takim korzystaniem i nie będzie miał prawa dokonywania jakichkolwiek zmian w przedmiocie korzystania, w tym budowlanych lub przestrzennych, które w jakikolwiek sposób utrudniałyby korzystanie lub dostęp do *Nieruchomości Wspólnej* bądź negatywnie oddziaływałyby na jej stan. ----------

§ 6. CENA, RACHUNEK NABYWCY

1. Strony ustalają, że cena brutto: ----------
   a) *Lokalu* wraz z udziałem w *Nieruchomości wspólnej* stanowi kwotę ___ zł i zostaje skalkulowana przy cenie _ zł brutto za 1 m^2 powierzchni *Lokalu*; ----------
   b) udziału w *Drodze* na kwotę 25.000 zł ----------
2. *Nabywca* zobowiązuje się dokonywać, na poczet wskazanej w ust. 1 lit. a) ceny, wpłat pieniężnych na *Rachunek Nabywcy* w wysokościach odpowiadających faktycznemu stopniowi realizacji etapów *Przedsięwzięcia deweloperskiego* określonych w harmonogramie - po zakończeniu danego etapu - w ciągu 7 dni roboczych po otrzymaniu od *Dewelopera* informacji na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu. ----------

   W związku z powyższym *Nabywca* zobowiązany jest do następujących wpłat, przelewem na *Rachunek Nabywcy*: ----------

   I rata w kwocie _ zł brutto do dnia __.__.202_r. ----------
   II rata w kwocie _ zł brutto do dnia 01.04.2024r. ----------
   III rata w kwocie _ zł brutto do dnia 01.08.2024r. ----------
   IV rata w kwocie _ zł brutto do dnia 01.12.2024r. ----------
   V ć
3. *Nabywca* zobowiązuje uiścić na rzecz *Dewelopera* całą wskazaną w ust. 1 lit. b) cenę za udział w *Drodze* przed przeniesieniem własności *Lokalu*. ----------
4. W przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji *Umowy*, przed całkowitą zapłatą *Ceny*, różnica pomiędzy podatkiem należnym a podatkiem wliczonym w *Cenę* zostanie naliczona od rat *Ceny* niezapłaconych przez *Nabywcę* przed zmianą stawki podatku VAT i płatna będzie przez *Nabywcę* odpowiednio przy zapłacie tych rat. ---------

   Zmiana *Ceny* z tego powodu nie wymaga zmiany *Umowy*, a *Deweloper* zobowiązany jest do poinformowania *Nabywcy* na piśmie lub drogą elektroniczną (jeśli *Nabywca* wskaże adres poczty elektronicznej) o takiej zmianie. ----------

   W przypadku zwiększenia *Ceny* z tego powodu *Nabywcy* będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od *Umowy* w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania informacji o zmianie *Ceny*. ----------
5. Za nieterminowe wpłaty na poczet *Ceny Deweloper* będzie naliczał odsetki ustawowe za okres opóźnienia. Kolejne wpłaty zaliczane będą w pierwszej kolejności na pokrycie

odsetek od powstałych zaległości. ----------

6. Wszystkie wpłaty dokonywane bądź przez Nabywcę na **indywidualny rachunek bankowy** o numerze **__ *9584 0008 7002 1100 0148 00*__** będący subkontem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 79 *9584 0008 2002 1100 0148 0002* (dalej: „***Rachunek***") prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Oleśnicy (dalej: „***Bank***").
7. Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z *Rachunku* wyłącznie w celu realizacji *Przedsięwzięcia*, dla którego prowadzony jest *Rachunek*. ----------
   Bank wypłaca *Deweloperowi* środki zgromadzone na *Rachunku* nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji *Przedsięwzięcia*, ----------
   za wyjątkiem etapu ostatniego - wówczas *Bank* wypłaca *Deweloperowi* pozostałe środki pieniężne po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego zawierającego *Umowę Zbycia Lokalu* w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę *Nabywca*. ----------
8. W przypadku odstąpienia od niniejszej *Umowy* ----------
   przez jednąz jej stron - zgodnie z art. 43 *Ustawy* lub przez syndyka, ----------
   Bank wypłaca *Nabywcy* przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany *Nabywcy* w wypłatach dokonanych na rzecz *Dewelopera*, zgodnie z prowadzoną w *Banku* ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez *Nabywcę* dokumentów, o których mowa w ust. 9 lub 10. ----------
9. Gdy *Nabywca* odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 *Ustawy*, ma obowiązek przedstawić: ----------
   1) dokument tożsamości; ----------
   2) oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę *Nabywcy* na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; ----------
   3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia *Deweloperowi* oświadczenia, o którym mowa w pkt 2; ----------
   4) umowę deweloperską, jeżeli *Bank* nie znajduje się w jej posiadaniu; ----------
   5) pisemne oświadczenie *Nabywcy*, w którym wskazany zostanie numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego *Nabywcę* na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. ----------
10. 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 umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; ----------
    3) umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; ----------
    4) oświadczenie *Nabywcy*, o którym mowa w ust. 9 pkt 5. ----------
11. W przypadku rozwiązania niniejszej *Umowy* innego niż na podstawie art. 43 *Ustawy*, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez *Nabywcę* na *Rachunku*. Bank wypłaca te środki w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu takich oświadczeń. ----------
12. Koszty prowadzenia *Rachunku* ponosi *Deweloper*. ----------

13. *Deweloper* informuje, że Bank będzie przetwarzał dane osobowe *Nabywcy* w związku z prowadzeniem wskazanego powyżej rachunku oraz ewidencją wpłat i wypłat. ----------

§ 7. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. *Nabywca* jest uprawniony do odstąpienia od *Umowy* w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, jeżeli: ----------
   a) *Umowa* nie zawierałaby elementów, o których mowa w art. 35 *Ustawy*, ----------
   b) informacje zawarte w *Umowie* nie byłyby zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego (za wyjątkiem zmian wprost określonych w *Umowie*), ----------
   c) *Deweloper* nie doręczyłby *Nabywcy*, zgodnie z art. 21 lub art. 22 *Ustawy*, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; ----------
   d) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, byłyby niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy; ---
   e) prospekt informacyjny nie zawierałby danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego. ----------
2. *Nabywca* jest uprawniony do odstąpienia od *Umowy* w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, jeżeli *Deweloper* nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 *Ustawy*. -----
3. *Nabywca* ma prawo do odstąpienia od *Umowy* w następujących przypadkach: ----------
   a) nieprzeniesienia na *Nabywcę* praw wynikających z *Umowy* w terminie z niej wynikającym, po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowo *Deweloperowi*, 120-dniowego terminu na zawarcie *Umowy zbycia*, przy czym pomimo odstąpienia *Nabywca* zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; ---------
   b) gdy po wypowiedzeniu *Deweloperowi* przez bank prowadzący dotychczas mieszkaniowy rachunek umowy o prowadzenie tego rachunku, *Deweloper* w ciągu 60 dni od wypowiedzenia nie przedstawi temu bankowi oświadczenia innego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu *Ustawy* i z tego powodu bank prowadzący dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy zwróci *Nabywcy* środki się na nim znajdujące; ----------
   c) gdy Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym (niż dotychczas) bankiem nie poinformuje *Nabywcy* na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie lub nie przekaże mu oświadczenia tego (nowego) banku potwierdzającego, że rachunek ten jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy, przy czym *Nabywca* ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu *art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10.06.2016r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji* (zawieszenie działalności banku lub ogłoszenie jego upadłości); ----
   d) gdy pomimo uznania przez *Dewelopera* wady istotnej w protokole odbioru *Lokalu Deweloper* nie usunie tej wady w terminie ustalonym w oparciu o zasady wskazane w art. 41 ust. 6÷8 *Ustawy*; ----------
   e) gdy rzeczoznawca budowlany w opinii wydanej w przypadku przewidzianym w art. 41 ust. 13 *Ustawy* stwierdzi istnienie wady istotnej *Lokalu*; ----------
   f) gdyby syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie *art. 98 ustawy z dnia 28.02.2003r. Prawo upadłościowe*, ----------

g) wskazanym w § 6 ust. 3 *Umowy*. ----------

4. Oświadczenie woli *Nabywcy* o odstąpieniu od *Umowy* będzie skuteczne tylko wtedy, jeżeli zawierać będzie zgodę na wykreślenie z *Księgi* roszczenia *Nabywcy* wynikającego z *Umowy* i zgłoszone będzie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. --
5. *Deweloper* ma prawo odstąpić od *Umowy* 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; ----------
   - niestawienia się *Nabywcy* do odbioru *Lokalu* lub podpisania *Umowy zbycia* mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się *Nabywcy* jest spowodowane działaniem siły wyższej.
6. W przypadku odstąpienia od *Umowy* przez *Dewelopera Nabywca* zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z *Księgi* swego roszczenia, składając stosowne oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i doręczyć je Deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od *Umowy*. ----------

§ 8. KARY UMOWNE

1. Kara umowna za opóźnienie w odbiorze (dla Strony opóźnionej) wynosi 0,1% Ceny za każdy dzień opóźnienia, maksymalnie jednak w łącznej wysokości 1% *Ceny*. ----------
2. W przypadku zwłoki w terminie zawarcia *Umowy Zbycia* w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 1 z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę w wysokości 0,1% ceny brutto *Lokalu* za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 1% ceny brutto *Lokalu*. ----------
3. Kara umowna za opóźnienie w doręczeniu *Deweloperowi* zgody na wykreślenie roszczenia w przypadku wskazanym w § 7 ust. 6 wynosi 0,1% *Ceny* brutto *Lokalu* za każdy dzień opóźnienia w doręczeniu, maksymalnie jednak w łącznej wysokości 1% *Ceny*. ----------

§ 9. ZWROT ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Strony ustalają następujące zasady zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez *Nabywcę*:

1/ w przypadku skorzystania przez *Nabywcę* z prawa odstąpienia od *Umowy*, w oparciu o postanowienia *Ustawy lub Umowy*, *Nabywca* nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od *Umowy*, a *Deweloper* zobowiązany będzie zwrócić *Nabywcy* sumę otrzymanych przez *Dewelopera* z *Rachunku Nabywcy* wypłat - bez oprocentowania - w terminie 30 dni od dnia skutecznego odstąpienia przez *Nabywcę* od *Umowy*; ----------

2/ w przypadku odstąpienia od *Umowy* przez *Dewelopera* w myśl postanowień *Ustawy lub Umowy*, *Deweloper* zobowiązany jest zwrócić *Nabywcy* sumę dokonanych na jego rzecz wypłat z *Rachunku Nabywcy* - bez oprocentowania, pomniejszoną o odszkodowanie należne mu z tytułu odstąpienia od *Umowy*, stosownie do postanowień art. 494 Kodeksu cywilnego, przy czym zwrot nastąpi w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od *Umowy*; ---

3/ zwrot kwot na rzecz *Nabywcy* może nastąpić po podpisaniu przez *Nabywcę* stosownych dokumentów księgowych (korekty faktur). ----------

§ 10. DODATKOWE OŚWIADCZENIA NABYWCY

Nabywca udzieli *Deweloperowi* w *Umowie Zbycia* pełnomocnictwa, z uprawnieniem do udzielania dalszych pełnomocnictw (substytucyjnych) oraz reprezentowania innych stron czynności oraz siebie jako drugiej strony czynności, w poniższym zakresie: ----------

1) do ustanowienia na *Nieruchomości* nieograniczonych w czasie, odpłatnych lub nieodpłatnych, ograniczonych praw rzeczowych lub praw obligacyjnych, na rzecz dostawców mediów, w szczególności wody, gazu, odbioru nieczystości płynnych, energii elektrycznej i cieplnej, telekomunikacji, jakie będą potrzebne dla doprowadzenia, wybudowania i utrzymania mediów na *Nieruchomości*, w tym polegających na umożliwieniu tym dostawcom dostępu do *Nieruchomości* celem posadowienia sieci lub przyłączy wraz z prawem do ich eksploatacji, konserwacji, modernizacji, remontu, usuwania awarii lub rozbudowy, ----------
2) do reprezentowania *Nabywcy* przed Starostą Lubińskim, Gminą Miejską Lubin oraz Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Powiecie Lubińskim, we wszelkich postępowaniach administracyjnych, związanych z realizacją przez *Dewelopera Inwestycji* na *Nieruchomości*. ----------

§ 11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelka korespondencja i zawiadomienia oraz inne dokumenty pomiędzy Stronami, które mają zostać sporządzone zgodnie z *Umową* zostaną dostarczone drugiej Stronie osobiście, poprzez wiadomość e-mail, listem poleconym lub poprzez uznaną firmę kurierską na adres podany poniżej, o ile Strony nie postanowią inaczej: ----------
   a) *Deweloper: 61-051 Poznań, ul. Gopla Łeka nr 6B* ----------
   b) *Nabywca:* ----------
   e-mail: _ ----------
2. *Nabywca* wyraża niniejszym zgodę na gromadzenie, przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do *Dewelopera* oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do prawidłowej realizacji *Umowy*, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku *o ochronie danych osobowych*. *Nabywca* ma prawo wglądu do takiej bazy danych w celu uzupełniania, zmieniania lub aktualizacji swoich danych osobowych. ----------
3. *Nabywca* upoważnia *Dewelopera* do wystawiania *Nabywcy* faktur (na poczet Świadczeń wynikających z *Umowy*) bez jego podpisu. ----------
4. Prawa i obowiązki wynikające z *Umowy* mogą być przeniesione przez *Nabywcę* na osoby trzecie wyłącznie za uprzednią zgodą *Dewelopera* wyrażoną w formie aktu notarialnego, którego koszty poniesie *Nabywca*. ----------
5. Wszelkie zmiany *Umowy* wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -
6. W sprawach nieuregulowanych w *Umowie* zastosowanie znajdą przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego oraz Prawa Budowlanego. ----------
7. Jeśli jakiekolwiek części postanowień lub postanowienia *Umowy* zostałyby uznane przez Strony Umowy, sąd lub inną właściwą władzę za nieważne lub nie nadające się do wykonania w całości lub części, inne postanowienia *Umowy* i pozostałe części niekwestionowanych postanowień pozostają w mocy. W odniesieniu do postanowień uznanych za nieważne lub nienadające się do wykonania, Strony Umowy będą negocjować w dobrej wierze i w granicach obiektywnej wykonalności zastępcze postanowienia ważne i nadające się do wykonania, odzwierciedlające pierwotną wolę Stron. ----------
8. Koszty niniejszej umowy, w tym koszt opłaty sądowej, ponoszą Strony po połowie. ------ Koszty *Umowy Zbycia* poniesie *Nabywca*. ----------
9. Załącznikami do umowy są: ----------
   - Dodatkowe warunki umowy deweloperskiej – załącznik nr 1; ----------

- Prospekt informacyjny i załącznik nr 2. ----------

§ 12. DO WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

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 żądanie --- *skierowane do Sądu Rejonowego w Lubinie V Wydział Ksiąg Wieczystych* ---------- **wpisu** w dziale III księgi wieczystej nr ***LE1U/00082686/4*** **roszczenia** *Nabywcy* o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu (nr GGG) i przeniesienie własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z niego na *Nabywcę*. ----------
2. Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626^4 *kodeksu postępowania cywilnego*, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----------

§ 13. KOSZTY

1. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, gdyż czynność niniejsza nie jest objęta dyspozycją przepisu art. 1 ustawy z dnia 09.09.2000 r. *o podatku od czynności cywilnoprawnych*. ----------
2. Do pobrania: ----------

a/ za sporządzenie aktu na mocy § 2, 3 i 6 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 r. *w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej* kwotę **___ zł00 gr**

b/ podatek VAT w wysokości 23% i na mocy art. 5 i 8 oraz art. 41 ust. 1 i art. 146a ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług i od kwoty podanej w niniejszym paragrafie pod literą a) w kwocie **.....__ zł00 gr**

c/ opłata sądowa od wniosku o wpis w księdze wieczystej na mocy art. 43 ustawy z dnia 28.07.2005 r. *o kosztach sądowych w sprawach cywilnych* - w kwocie **..... 150 zł00 gr**

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

3. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego (§ 16 rozporządzenia) wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246 zł**) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. ----------

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