

Repertorium A Nr ...../17

# AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego maja dwa tysiące siedemnastego roku (08-05-2017)\_\_\_\_\_

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

**Grzegorzem Baranowskim**\_\_\_\_\_

stawili się:\_\_\_\_\_

**1. Marek Mrówiński**, syn Eugeniusza i Zofii,\_\_\_\_\_

**PESEL 56102205076**,\_\_\_\_\_

**zamieszkały 62-300 Września ul. Kopernika 23E**,\_\_\_\_\_

- stawający pod 1/ oświadcza, że przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu i na rzecz:\_\_\_\_\_

**1) Jana Nowaka**, syna Józefa i Józefy, **PESEL 47062902738**, zamieszkałego w miejscowości Września (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy Azaliowej 3,\_\_\_\_\_

**2) Pawła Zielińskiego**, syna Stanisława i Kazimiery, **PESEL 66072411713**, zamieszkałego w miejscowości Środa Wlkp. (kod pocztowy 63-000 Środa Wlkp.) na Osiedlu Prymasa Wyszyńskiego 6/63,\_\_\_\_\_

**3) Piotra Kasprowicza**, syna Kazimierza i Eugenii, **PESEL 63042805695**, zamieszkałego w miejscowości Psary Małe (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy Bursztynowej 7,\_\_\_\_\_

**4) Błażeja Pawłowskiego**, syna Zygmunta i Bożeny, **PESEL 63110904631**, zamieszkałego w miejscowości Września (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy Kościuszki 77,\_\_\_\_\_

5) Moniki Grzegorek, córki Jana i Krystyny, PESEL 78010902227, zamieszkałej w miejscowości Września (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy Azaliowej 13 - \_\_\_\_\_

jako współników spółki prawa cywilnego pod nazwą: **NOWE CENTRUM WRZEŚNIA** J. Nowak, P. Zieliński, P. Kasprowicz, B. Pawłowski, M. Grzegorek spółka cywilna z siedzibą w Psarach Małych (adres: Psary Małe, ul. Budowlana 4, 62-300 Września) NIP 7891752715, REGON 302724135 - na podstawie aktu notarialnego - pełnomocnictwa z dnia 11 stycznia 2016 roku Repertorium A Nr 221/16 tej Kancelarii, którego wypis do niniejszego aktu okazano, a który został złożony do akt księgi wieczystej PO1F/00045730/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych oświadczając jednocześnie, że jego mocodawcy żyją, że pełnomocnictwo nie zostało zmienione, ani odwołane, że przy niniejszej czynności prawnej nie przekracza swojego umocowania, że czynność prawną będącą przedmiotem tego aktu dokonuje w związku z prowadzoną przez przedmiotową spółkę prawa cywilnego - na podstawie wpisów do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej ([www.firma.gov.pl](http://www.firma.gov.pl)) prowadzonej przez Ministerstwo Rozwoju, co wynika z nie wymagających podpisu wydruków z systemu komputerowego, a wygenerowanych ze strony <http://prod.ceidg.gov.pl>, które również do niniejszego aktu okazuje - działalnością gospodarczą oraz zapewnia, że dane wynikające z wpisów do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej do dnia dzisiejszego włącznie nie uległy zmianie \_\_\_\_\_

**- stawający pod 1/ zwany jest dalej Deweloperem** \_\_\_\_\_

2. .... , syn ..... i .....

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

PESEL .....

zamieszkały ....-..... ul. ....

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

Stawający pod 1/ jest notariuszowi osobiście znany, natomiast tożsamość osoby stawającej pod 2/ notariusz ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego, którego serię,

numer i datę ważności powołano przy nazwisku. \_\_\_\_\_

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

## **UMOWA DEWELOPERSKA**

**zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw**

**nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**

**(tekst jedn. Dz. U. z 2016 roku, poz. 555 ze zm.), zwanej dalej Ustawą**

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

§ 1.

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

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

3. Cena nabycia nie podlega waloryzacji. \_\_\_\_\_

4. Zmiana ceny nabycia określonej w ust. 1 może nastąpić wyłącznie, gdy nastąpi zmiana: \_\_\_\_\_

a/ powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z pomiaru powykonawczego - w tym przypadku, jeśli w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza, albo większa niż wskazana w § 4 tego aktu Cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu, albo podwyższeniu o wartość kwotową stanowiącą iloczyn podanej ceny brutto za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) i zmniejszonej, albo zwiększonej powierzchni użytkowej tego Lokalu; wtedy Deweloper zwróci Nabywcy nadpłaconą Cenę, albo Nabywca zapłaci Deweloperowi brakującą Cenę. Zwrot albo zapłata nastąpi przed przeniesieniem własności Lokalu Mieszkalnego; \_\_\_\_\_

b/ wysokości stawki podatku od towarów i usług VAT - w tym przypadku Cena ulegnie zmianie

proporcjonalnie do zmiany tej stawki, a strony zobowiązane będą odpowiednio do uiszczenia lub zwrotu ewentualnej różnicy wynikającej z tej zmiany, przy czym Deweloper zobowiązany jest do poinformowania Nabywcy o zmianie Ceny najpóźniej na 14 (czternaście) dni przed dniem ustalonym do zapłaty przez Nabywcę kolejnej transzy Ceny zgodnie z Harmonogramem Płatności.

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

§ 2.

1. Deweloper oświadcza, że:

- we współwłasności łącznej - jest wpisany współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Września przy ulicy Daszyńskiego, gmina Września, powiat wrzesiński, woj. wielkopolskie, stanowiącej działkę numer geodezyjny 931/78, o obszarze 1.16.35 ha (jeden hektar szesnaście arów trzydzieści pięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00045730/7, zwanej dalej także Nieruchomością. Wpisany właścicielem Nieruchomości jest Skarb Państwa - Starosta Wrzesiński,

- wpis prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na rzecz Dewelopera nastąpił w księdze wieczystej na podstawie protokołu zebrania wspólników spółki prawa cywilnego oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości na rzecz spółki prawa cywilnego z dnia 19 marca 2015 roku Repertorium A Nr 3770/15 tej Kancelarii oraz protokołu zebrania wspólników spółki prawa cywilnego oraz wniosku wieczystoksięgowego z dnia 2 stycznia 2016 roku Repertorium A Nr 1/16 tej Kancelarii,

- w dziale I S-P księgi wieczystej PO1F/00045730/7 wpisane są:

a/ termin, do którego zostało ustanowione wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego, jako termin do dnia 5 grudnia 2089 roku,

b/ uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - służebności gruntowe przejazdu i przechodu przysługujące każdoczesnemu właścicielowi i użytkownikowi wieczystemu Nieruchomości polegające na prawie przejazdu i przechodu, nieogrodzeniu ciągów pieszo - jezdnych, przeprowadzenia wszelkich mediów, sieci, urządzeń i instalacji, swobodnego dostępu do tych mediów, sieci, urządzeń i instalacji przez nieruchomości PO1F/00041863/0, PO1F/00042836/9 i PO1F/00045027/6,

- dział I S-P księgi wieczystej PO1F/00045730/7 innych wpisów nie wykazuje, \_\_\_\_\_

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00045730/7 wpisane są: \_\_\_\_\_

a/ ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna i do czasu wydzielenia z sąsiednich nieruchomości działek pod drogi publiczne (KDD1, KDD2) służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu, przeprowadzenia wszelkich mediów, sieci, urządzeń i instalacji, swobodnego dostępu do tych mediów, sieci, urządzeń i instalacji i to na rzecz każdego właściciela nieruchomości PO1F/00042836/9 (nieruchomość współobciążona PO1F/00041863/0), \_\_\_\_\_

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

c/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji linii służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Veolia Energia Poznań Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, \_\_\_\_\_

d/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń i linii elektroenergetycznych służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, \_\_\_\_\_

e/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń i sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni i jej następców prawnych, \_\_\_\_\_

f/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń oraz sieci telewizji kablowej, internetowej i telefonicznej służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: UPC Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i jej następców prawnych, \_\_\_\_\_

g/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń oraz sieci telewizji kablowej, internetowej i telefonicznej służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: INEA Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych, \_\_\_\_\_

h/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń oraz sieci telewizji kablowej, internetowej i telefonicznej służebność przesyłu na rzecz spółki prawa cywilnego pod nazwą: SATPOL - Systemy Telewizji Kablowej Hanna Siudeja, Jan Kaczkowski spółka cywilna z siedzibą w Gnieźnie i jej następców prawnych -

- wszystkie wyżej opisane służebności przesyłu polegające na prawie swobodnego dostępu i dojazdu do urządzeń, linii i sieci w celu wykonywania czynności umożliwiających ich pobudowanie, prowadzenie prac eksploatacyjnych, usuwanie awarii, wykonywanie prac konserwatorskich, remontowych, modernizacyjnych, wymiany urządzeń, sieci i wyprowadzania nowych obwodów tych sieci,

i) ograniczone prawa rzeczowe - służebności gruntowe przejazdu i przechodu przez Nieruchomość polegające na prawie przejazdu i przechodu, nieogrodzeniu ciągów pieszo - jezdnych, przeprowadzenia wszelkich mediów, sieci, urządzeń i instalacji, swobodnego dostępu do tych mediów, sieci, urządzeń i instalacji i to na rzecz: każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości PO1F/00041863/0 oraz każdorazowego właściciela nieruchomości PO1F/00042836/9 i PO1F/00045027/6,

- dział III księgi wieczystej PO1F/00045730/7 innych wpisów nie wykazuje,

- w dziale IV księgi wieczystej PO1F/00045730/7 wpisane są n a z a s a d z i e r ó w n e g o p i e r w s z e ń s t w a h i p o t e k :

a/ hipoteka umowna do kwoty 3.000.000 zł (trzy miliony złotych) - na rzecz Powiatowego Banku Spółdzielczego we Wrześni,

b/ hipoteka do kwoty 3.000.000 zł (trzy miliony złotych) - na rzecz SGB - Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu,

- dział IV księgi wieczystej PO1F/00045730/7 innych wpisów nie wykazuje,

- Nieruchomość ma zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej,

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:

- przedmiotem jego statutowej działalności jest między innymi budowa lokali mieszkalnych i niemieszkalnych z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem,

- nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa ustalonych decyzją właściwego organu administracyjnego ani zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy

Ordynacja podatkowa, a w szczególności nie doręczono jemu decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego, ani nie wydano decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej,

- nie ma wymagalnych zobowiązań podatkowych wobec jednostek samorządu terytorialnego,

- na Nieruchomości nie powstała żadna hipoteka przymusowa oraz nie ciąży prawa osób trzecich - inne niż wyżej opisane,

- Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne i nie figuruje w rejestrze zabytków, nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem toczących się postępowań: egzekucyjnego, upadłościowego, restrukturyzacyjnego, naprawczego, 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,

- Wspólnicy Dewelopera w osobach Jana Nowaka, Piotra Kasprowicza i Błażeja Pawłowskiego pozostają w związkach małżeńskich, w których obowiązują ustawowe ustroje wspólności majątkowej - małżeńskiej nie zmienione umowami, ustawą, ani prawomocnymi orzeczeniami sądu, a Nieruchomość ta stanowi ich majątki osobiste, natomiast wspólnicy spółki w osobach Pawła Zielińskiego i Moniki Grzegorek są stanu cywilnego - wolnego,

- Nieruchomość objęta jest aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usług handlu w obrębie ulic Daszyńskiego, Kolejowej i Miłosławskiej we Wrześni zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej we Wrześni Nr XXXII/429/2010 z dnia 29 czerwca 2010 roku ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 197 poz. 3621 z dnia 23 września 2010 roku,

- granice Nieruchomości są bezsporne,

- wyżej opisany stan prawny księgi wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,

- znane są Deweloperowi skutki prawne wynikające ze złożenia nieprawdziwych oświadczeń.

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

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że:

- na Nieruchomości realizowane jest zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego, oznaczonego, jako Budynek C1 i tak dalej zwanego, 7

(siedmio) - kondygnacyjnego, w tym 1 (jedna) - kondygnacja podziemna i pozostałe nadziemne. W Budynku C1 oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano lokal niemieszkalny w postaci hali garażowej oraz pomieszczenia przynależne w postaci skrytek lokatorskich.

- Budynek C1, w którym znajdować się będzie Lokal posadowiony będzie na Nieruchomości, a udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest z Lokalem dotyczyć będzie prawa użytkowania wieczystego tej Nieruchomości.

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:

- Budynek C1 wejdzie w skład przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej stanowiącej Osiedle przy ulicy Daszyńskiego we Wrześni, zwane dalej także Osiedlem. Osiedle obejmować będzie łącznie 7 (siedem) budynków mieszkalnych - wielorodzinnych, które objęte zostaną jedną Wspólnotą Mieszkaniową.

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

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadcniają, że przedmiotem umowy jest:

a/ Lokal Mieszkalny oznaczony numerem budowlanym ..... usytuowany na ..... piętrze (..... kondygnacji) Budynku C1, położonego w miejscowości Września przy ulicy Daszyńskiego, o łącznej powierzchni użytkowej ..... wraz z balkonem - znajdujący się na opisanej w § 2 tego aktu Nieruchomości. Do Lokalu przynależać będzie pomieszczenie w postaci Skrytki Lokatorskiej oznaczonej numerem budowlanym ....., o powierzchni użytkowej ..... usytuowanej na ..... piętrze (..... kondygnacji) tego budynku,

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

c/ Skrytka Lokatorska obejmować będzie jedno pomieszczenie.

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

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

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

§ 5.

Przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku C1, nie później jednak niż do dnia 15 lutego 2019 roku pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w postaci całej ceny nabycia.—————

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

§ 6.

1. Strony umowy uzgadniają, że należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie przez Nabywcę bez dodatkowego wezwania na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej Rachunkiem prowadzony przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni, zwany dalej Bankiem dla Dewelopera za pośrednictwem otwartego przez Bank konta technicznego (NRB), zwanego dalej NRB Nabywcy o numerze:—————

.....

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

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

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

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

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

§ 7.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 4 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 8 czerwca 2017 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczącego Rachunku, a mianowicie:\_\_\_\_\_

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

76 9681 0002 0000 1135 2000 0030\_\_\_\_\_

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

1. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na Rachunek, bank otwiera konta techniczne, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie.\_\_\_\_\_
2. Umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń.\_\_\_\_\_
3. Zawarcie umowy deweloperskiej, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku:\_\_\_\_\_
  - z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi,\_\_\_\_\_
  - z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem,\_\_\_\_\_
  - z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną,\_\_\_\_\_
4. Wzór umowy deweloperskiej stanowi integralną część Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia,\_\_\_\_\_
5. Przyporządkowane przez Bank numery kont technicznych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umów deweloperskich,\_\_\_\_\_

6. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek za pośrednictwem kont technicznych, o których mowa w pkt 5 powyżej, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia rachunku.

---

7. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w umowie deweloperskiej oraz w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z poszczególnych kont technicznych na Rachunek, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego,

---

8. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z Rachunku Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku,

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

14. Wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera

rachunek bankowy numer: 34 9681 0002 0000 1135 2000 0010,

15. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:

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

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

- negatywnego wyniku kontroli realizacji etapu zadania, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku,

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

- braku dostępnych środków na realizację transakcji,

- utraty przez dewelopera pozwolenia na budowę,

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

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

16. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 29 Ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w punktach 17 albo 18 poniżej,

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

- dokument tożsamości,

- oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie

własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej,——

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

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

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

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

- dokument tożsamości,——

- oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia,——

- umowę deweloperską, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu,——

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

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

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

21. Środki zgromadzone na Rachunku są nieoprocentowane.——

**c/ informacje o kosztach prowadzenia tego rachunku:**——

1. za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Bank będzie pobierał opłaty i prowizje zgodnie z obowiązującą w Banku tabelą opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe. W dniu podpisania Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku

powierniczego Bank pobierze opłatę w wysokości 18.248,21 zł (osiemnaście tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych dwadzieścia jeden groszy) - tytułem otwarcie i prowadzenie rachunku powierniczego.

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

3. należne opłaty i prowizje z tytułów określonych w pkt c/ 1 i 2 powyżej oraz rozliczenie kosztów kontroli etapów realizacji zadania następować będzie w drodze obciążenia rachunku bankowego Dewelopera w tym Banku numer: 34 9681 0002 0000 1135 2000 0010.

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

§ 8.

Deweloper oświadcza, że:

1) budowa na Nieruchomości Budynku C1 realizowana jest na podstawie:

- decyzji - pozwolenia na budowę wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 4 sierpnia 2016 roku Nr 545/2016 oraz,

- decyzji - o zmianie wyżej opisanego pozwolenia na budowę wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 19 kwietnia 2017 roku Nr 262/2017.

2) wyżej opisane decyzje są ostateczne i nie zostały zaskarżone.

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

§ 9.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynku C1 został ustalony na dzień 25 kwietnia 2017 roku.

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku C1 został ustalony na dzień 15 września 2018 roku.

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

§ 10.

I.

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia

zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca 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 roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

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

## II.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z Załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;

6) w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu i zwiększenia Ceny w okolicznościach określonych w § 1 ust. 4 pkt a/ lub zwiększenia Ceny w okolicznościach określonych w § 1 ust. 4 pkt b/;

7) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w umowie deweloperskiej;

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia, w którym został poinformowany przez Dewelopera o zmianie Ceny.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

5. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia (cofnięcie wniosku o wpis Roszczenia). Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi).

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

### **III.**

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

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

§ 11.

1. Strony zgodnie oświadczają, że:\_\_\_\_\_

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

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

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

§ 12.

1. Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą ISO 9836:1997.---

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

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

§ 13.

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

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,\_\_\_\_\_

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia przynależnego,\_\_\_\_\_

- standard wykończenia Budynku C1 i Lokalu,\_\_\_\_\_

- 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. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił jemu możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera we Wrześni przy ulicy Gen. T. Kutrzeby 5L/14 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,
- aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEiDG),
- kopią pozwolenia na budowę,
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- projektem architektoniczno - budowlanym.

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

§ 14.

Przeniesienie na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego poprzedzone jest Odbiorem Lokalu.

Odbiór Lokalu nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku C1, lecz nie później niż do dnia 15 listopada 2018 roku. Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera o terminie Odbioru Lokalu z 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem listem poleconym.

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

§ 15.

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

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

§ 16.

1. Deweloper o s w i a d c z a, że zobowiązuje się do wybudowania na

Nieruchomości Budynku C1, wyodrębnienia w tym budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ..... oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu i przeniesienia prawa własności przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy, w standardzie wykonania Budynku C1 i Lokalu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy, a Nabywca o ś w i a d c z a, że zobowiązuje się do nabycia Lokalu Mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej umowy podając, że jest stanu cywilnego .....

---

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

---

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek C1, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny wybudowany zostanie zgodnie z zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na budowę projektem budowlanym. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzanie przez Dewelopera w czasie realizacji wyłącznie nieistotnych – w rozumieniu art. 36 a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 290) - zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku C1 i Lokalu.

---

### **pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej**

#### § 17.

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

---

#### § 18.

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

---

§ 19.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2016 roku zarząd nieruchomością wspólną, jako powierzony sprawowany jest przez Sylwię Woźnicką prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą: DOMBUD Nieruchomości, Sylwia Woźnicka, 62-300 Września, ul. Kutrzeby 15C lok. 32, NIP 7891003994, REGON 630245900. Wspólnota Mieszkaniowa w każdym czasie może podjąć uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd Wspólnoty poprzez swoich członków może sprawować zarząd nieruchomością wspólną, albo zlecić zarządzanie zewnętrznemu podmiotowi zarządzającemu.—

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

§ 20.

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

§ 21.

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

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

§ 22.

1. Nabywca oświadcza, że znane są jemu informacje dotyczące budowy przez Dewelopera na Nieruchomości - Osiedla, akceptuje je w całości i w celu zapewnienia ciągłości procesu inwestycyjnego umożliwiającego Deweloperowi budowę na Nieruchomości - Osiedla, a także w celu dostosowania stanu prawnego Nieruchomości do stanu rzeczywistego wyraża

zgodę na udzielenie i jednocześnie w umowie sprzedaży zobowiązuje się udzielić Deweloperowi nieodwołalnego do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy na Nieruchomości pełnomocnictwa do:\_\_\_\_\_

- składania (zgodnie z projektem budowlanym Osiedla realizowanym na Nieruchomości) w trybie przepisów stosownych ustaw, wszelkich oświadczeń, w tym o wyrażeniu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane,\_\_\_\_\_

- ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości budynków pobudowanych przez Dewelopera, zmiany wysokości udziału przysługującego Deweloperowi w Nieruchomości, zmiany w zakresie łącznej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na Nieruchomości przysługującej Deweloperowi oraz wszystkim właścicielom lokali wydzielonych z Nieruchomości,\_\_\_\_\_

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

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

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

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

## § 23.

Nabywca oświadcza, że Deweloper oraz Bank stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 922) mają prawo przetwarzania jego danych osobowych w zakresie

koniecznym do realizacji niniejszej umowy oraz w związku z otwarciem i prowadzeniem przez Bank NRB Nabywcy dla Rachunku Dewelopera. \_\_\_\_\_

§ 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.

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

Adresy do doręczeń: \_\_\_\_\_

- Deweloper: NOWE CENTRUM WRZEŚNIA J. Nowak, P. Zieliński, P. Kasprowicz, B. Pawłowski, M. Grzegorek spółka cywilna, Psary Małe, ul. Budowlana 4, 62-300 Września, adres mailowy: biuro@nowecentrumwrzesnia.pl, mieszkania@nowecentrumwrzesnia.pl, \_\_\_\_\_
- Nabywca: ....., .....-..... ....., ul. ...., \_\_\_\_\_

§ 26.

Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenia budowlane Budynku C1 i Lokalu Mieszkalnego mają charakter tymczasowy i przy umowie sprzedaży mogą ulec zmianie. \_\_\_\_\_

§ 27.

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

- treści przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 555 ze zm.),—
- treści przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 790 ze zm.) dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz o treści art. 17 tej ustawy, \_\_\_\_\_
- treści przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 1892), a w szczególności o współwłasności przymusowej, prawach i obowiązkach właściciela lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną. \_\_\_\_\_

§ 28.

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

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości .

§ 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 164 ze zm.), a strony oświadczają, że wola 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 PO1F/00045730/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku C1, wyodrębnienia w Budynku C1 Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ....., przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z przedmiotowego Lokalu na rzecz ....., syna/córki .....

Wnioskodawców wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu. Uczestników postępowania nie wskazano.

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

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

§ 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.

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

§ 33.

**Naliczono:**

a/ z §§ 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 roku, poz. 237 ze zm.) wynagrodzenie notariusza **0,00 zł**

b/ za złożenie wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisanego pod odrębnym numerem w Repertorium A wynagrodzenie z § 16 taksy notarialnej **0,00 zł**

c/ za pięć wypisów tego aktu wpisanych pod odrębnymi numerami w Repertorium A wynagrodzenie z § 12 taksy notarialnej **0,00 zł**

d/ z art. 46 ust. 1 oraz art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 roku, poz. 710 ze zm.) podatek od towarów i usług w stawce 23% od sumy kwot wymienionych w pkt. a/, b/ i c/ **0,00 zł**

e/ opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisaną pod wskazanym powyżej odrębnym numerem Repertorium A, zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 roku, poz. 623 ze zm) **0,00 zł**

o g ó ł e m : **0,00 zł**

(zero złotych).

---

**Akt odczytano, przyjęto i podpisano.**