

Repertorium A Nr ...../2020

# AKT NOTARIALNY

Dnia trzeciego czerwca dwa tysiące dwudziestego roku (03-06-2020)\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

stawili się:\_\_\_\_\_

1. Marek M r o w i ń s k i , syn ..... i ..... ,\_\_\_\_\_

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

PESEL ..... .\_\_\_\_\_

zamieszkały ....-..... ..... ul. .... .\_\_\_\_\_

- stawający pod 1/ oświadcza, że:\_\_\_\_\_

1) przy niniejszej czynności prawnej działa, jako pełnomocnik - na podstawie aktu notarialnego - pełnomocnictwa z dnia 5 marca 2020 roku Repertorium A Nr 4242/2020 tej Kancelarii, zwanego dalej Pełnomocnictwem, którego wypis do niniejszego aktu okazano, a które to Pełnomocnictwo zostało złożone w Sądzie Rejonowym we Wrześni IV Wydziale Ksiąg Wieczystych, do akt księgi wieczystej PO1F/00045730/7,\_\_\_\_\_

2) Pełnomocnictwo zostało udzielone przez niżej wymienione osoby, zwane dalej łącznie Mocodawcą, to jest:\_\_\_\_\_

a/ Jana Nowaka, syna ..... i ....., PESEL ....., zamieszkałego w miejscowości ..... (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy ....., Piotra Kasprowicza, syna ..... i ....., PESEL ....., zamieszkałego w miejscowości ..... (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy ....., Błażeja Pawłowskiego, syna ..... i

....., PESEL ....., zamieszkałego w miejscowości ..... (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy ..... oraz Monikę Grzegorek, córkę ..... i ....., PESEL ....., zamieszkałego w miejscowości ..... (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy ..... - 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, zwanej dalej Spółką Cywilną, wpisaną 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 okazują,

b/ Marię Zielińską, córkę ..... i ....., PESEL ....., zamieszkałego w miejscowości ..... (kod pocztowy 63-000 Środa Wlkp.) na Osiedlu ....., zwaną dalej Zarządcą Sukcesyjnym, jako zarządcę sukcesyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej i innych ułatwieniach związanych z sukcesją przedsiębiorstw (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1629 ze zm.), zwanej dalej Ustawą - powołanym do pełnienia tej funkcji na podstawie przepisów art. 10, 12 i 46 tej Ustawy, aktem notarialnym - protokołem powołania zarządcy sukcesyjnego z dnia 5 marca 2020 roku Repertorium A Nr 4206/2020 tej Kancelarii - będącym Zarządcą Sukcesyjnym przedsiębiorstwa osoby fizycznej po zmarłym dnia 22 stycznia 2020 roku w miejscowości Środa Wlkp. Pawle Zielińskim, synu Stanisława i Kazimiery, PESEL 66072411713 (odpis skrócony aktu zgonu wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Środzie Wlkp. dnia 6 lutego 2020 roku Nr AE 0808437), zwanym dalej Zmarłym - prowadzącym w chwili śmierci przedsiębiorstwo pod nazwą: **Paweł Zieliński** (adres: 63-000 Środa Wlkp., ul. Dolna 9), NIP 7861005267, REGON 630568081, a obecnie pod nazwą **Paweł Zieliński w spadku** (adres: 63-000 Środa Wlkp., ul. Dolna 9), NIP 7861005267, REGON 630568081 wpisane 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 również z nie wymagających podpisu wydruków z systemu komputerowego, a wygenerowanych ze strony

http://prod.ceidg.gov.pl, które okazuje - będącym jednocześnie współnikiem Spółki Cywilnej wyżej opisanej, \_\_\_\_\_

3) Mocodawca żyje, 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 Spółkę Cywilną działalnością gospodarczą oraz zapewnia, że dane wynikające z wpisów Spółki Cywilnej i Zmarłego do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej do dnia dzisiejszego włącznie nie uległy zmianie. \_\_\_\_\_

**- Spółka Cywilna zwana jest dalej Deweloperem** \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, syn/córka \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

(dowód osobisty \_\_\_\_\_ ważny do dnia \_\_\_\_\_ roku), \_\_\_\_\_

PESEL \_\_\_\_\_.

zamieszkały/a ....-..... 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. 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**

**(tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1805 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 na łączną kwotę w wysokości \_\_\_\_\_, w tym: \_\_\_\_\_

- cenę Lokalu na kwotę w wysokości .....,

- cenę przynależnej do Lokalu Komórki Lokatorskiej na kwotę w wysokości .....,  
zwanego dalej zamiennie Lokalem Mieszkalnym, albo Lokalem - bliżej opisanego w § 4 tego aktu. 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),

- Komórki Lokatorskiej, 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.

§ 2.

1. Deweloper oświadcza, że: \_\_\_\_\_

1. we współwłasności łącznej - jest wpisany właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Września przy ulicy Daszyńskiego, gmina Września, powiat wrzesiński, woj. wielkopolskie, stanowiącej działki numery geodezyjne 4476, 4475/2, 931/45 i 931/48, o łącznym obszarze 1.80.69 ha (jeden hektar osiemdziesiąt arów sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00042836/9, zwanej dalej Nieruchomością, \_\_\_\_\_

- wpis własności Nieruchomości na rzecz Dewelopera nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2015 roku Repertorium A Nr 5634/15 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/00042836/9 wpisane są: \_\_\_\_\_

b/ uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - służebności gruntowe przejazdu i przechodu 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 w celu wykonywania czynności związanych z ich bieżącą eksploatacją, konserwacją, modernizacją, usuwaniem awarii oraz wyprowadzaniem nowych obwodów; nieruchomości obciążone PO1F/00041863/0 i PO1F/00045730/7, \_\_\_\_\_

- dział I S-P księgi wieczystej PO1F/00042836/9 innych wpisów nie wykazuje, \_\_\_\_\_

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00042836/9 wpisane są: \_\_\_\_\_

a) ograniczone prawa rzeczowe - służebność gruntowa przejazdu i przechodu polegająca 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 w celu wykonywania czynności związanych z ich bieżącą eksploatacją, konserwacją, modernizacją, usuwaniem awarii oraz wyprowadzaniem nowych obwodów i to na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości PO1F/00045730/7, \_\_\_\_\_

b/ roszczenia wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich oraz

wzmianki o wnioskach, które dotyczą wpisu takich roszczeń - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy, \_\_\_\_\_

- dział III księgi wieczystej PO1F/00042836/9 innych wpisów nie wykazuje, \_\_\_\_\_

- dział IV księgi wieczystej PO1F/00042836/9 nie wykazuje żadnych wpisów, \_\_\_\_\_

- Nieruchomość ma zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej, \_\_\_\_\_

2. we współwłasności łącznej - jest wpisany użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Września przy ulicy Daszyńskiego, gmina Września, powiat wrzesiński, woj. wielkopolskie, stanowiącej działki numery geodezyjne 931/73, 931/74, 931/75, 931/76 i 931/77, o łącznym obszarze 3853 m<sup>2</sup> (trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00041863/0, zwanej dalej także Nieruchomością 1.

Wpisany właścicielem Nieruchomości 1 jest Skarb Państwa - Starosta Wrzesiński, \_\_\_\_\_

- wpis prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 na rzecz Dewelopera nastąpił w księdze wieczystej na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego we Wrześni Wydziału I Cywilnego z dnia 8 września 2011 roku Sygn. akt I Co 900/07 o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego, 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/00041863/0 wpisane są: \_\_\_\_\_

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

b/ uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - służebność gruntowa przejazdu i przechodu polegająca 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 w celu wykonywania czynności związanych z ich bieżącą eksploatacją, konserwacją, modernizacją,

usuwaniem awarii oraz wyprowadzaniem nowych obwodów; nieruchomość obciążona PO1F/00045730/7, \_\_\_\_\_

- dział I S-P księgi wieczystej PO1F/00041863/0 innych wpisów nie wykazuje, \_\_\_\_\_

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00041863/0 wpisane są: \_\_\_\_\_

a) ograniczone prawa rzeczowe - służebności gruntowe przejazdu i przechodu polegające na prawie przejazdu i przechodu, niegrodzeniu ciągów pieszo - jezdnych, przeprowadzenia wszelkich mediów, sieci, urządzeń i instalacji, swobodnego dostępu do tych mediów, sieci, urządzeń i instalacji w celu wykonywania czynności związanych z ich bieżącą eksploatacją, konserwacją, modernizacją, usuwaniem awarii oraz wyprowadzaniem nowych obwodów i to na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości PO1F/00042836/9 i PO1F/00045730/7, \_\_\_\_\_

b/ roszczenia wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich oraz wzmianki o wnioskach, które dotyczą wpisu takich roszczeń - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy, \_\_\_\_\_

- dział III księgi wieczystej PO1F/00041863/0 innych wpisów nie wykazuje, \_\_\_\_\_

- dział IV księgi wieczystej PO1F/00041863/0 nie wykazuje żadnych wpisów, \_\_\_\_\_

- Nieruchomość 1 ma zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej, \_\_\_\_\_

3. projektowany jest przez Dewelopera podział: \_\_\_\_\_

1) wchodzących w skład Nieruchomości: \_\_\_\_\_

a/ działki numer geodezyjny 4475/2, o obszarze 8644 m<sup>2</sup> (osiem tysięcy sześćset czterdzieści cztery metry kwadratowe), między innymi na działki o projektowanych numerach geodezyjnych i projektowanych obszarach, a mianowicie: \_\_\_\_\_

- 4475/3, o obszarze 1048 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc czterdzieści osiem metrów kwadratowych), \_\_\_\_\_

- 4475/4, o obszarze 773 m<sup>2</sup> (siedemset siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), \_\_\_\_\_

b/ działki numer geodezyjny 4476, o obszarze 1.71.91 ha (jeden hektar siedemdziesiąt jeden arów dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), między innymi na działki o projektowanych numerach geodezyjnych i projektowanych obszarach, a mianowicie: \_\_\_\_\_

- 4476/1, o obszarze 1804 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc osiemset cztery metry kwadratowe), \_\_\_\_\_

- 4476/2, o obszarze 837 m<sup>2</sup> (osiemset trzydzieści siedem metrów kwadratowych),—  
2) wchodzącej w skład Nieruchomości 1:—————

a/ działki numer geodezyjny 931/73, o obszarze 2220 m<sup>2</sup> (dwa tysiące dwieście dwadzieścia metrów kwadratowych), między innymi na działki o projektowanych numerach geodezyjnych i projektowanych obszarach, a mianowicie:—————

- 931/91, o obszarze 990 m<sup>2</sup> (dziewięćset dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych),-  
- 931/92, o obszarze 93 m<sup>2</sup> (dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe),—————

co potwierdzają wstępne projekty podziału zostały sporządzone przez Wiesława Lewandowskiego, Geodetę Uprawnionego Nr 9119 w 2020 roku, zwane dalej łącznie Podziałem,—————

3) w skład Nieruchomości 1 wchodzi także odrębnie oznaczona (już ujawniona w ewidencji gruntów oraz księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1) działka numer geodezyjny 931/74, o obszarze 270 m<sup>2</sup> (dwieście siedemdziesiąt metrów kwadratowych),—————

4) działki o projektowanych numerach geodezyjnych i projektowanych obszarach, a mianowicie:—————

- 931/91, o obszarze 990 m<sup>2</sup> (dziewięćset dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych),-  
- 931/92, o obszarze 93 m<sup>2</sup> (dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe),—————

oraz działka numer geodezyjny:—————

- 931/74, o obszarze 270 m<sup>2</sup> (dwieście siedemdziesiąt metrów kwadratowych),—————

z chwilą uprawomocnienia się decyzji wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrześni - pozwolenia na użytkowanie Budynku, w trybie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1716 ze zm.), z mocy samego prawa, ulegną przekształceniu z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zwane dalej Przekształceniem,—————

5) projektowane do wydzielenia z Nieruchomości i Nieruchomości 1 działki o projektowanych numerach geodezyjnych i projektowanych obszarach, a mianowicie:—————

- 4475/3, o obszarze 1048 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc czterdzieści osiem metrów kwadratowych),—————

- 4475/4, o obszarze 773 m<sup>2</sup> (siedemset siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe),—————

- 4476/1, o obszarze 1804 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc osiemset cztery metry kwadratowe),—
- 4476/2, o obszarze 837 m<sup>2</sup> (osiemset trzydzieści siedem metrów kwadratowych),—
- 931/91, o obszarze 990 m<sup>2</sup> (dziewięćset dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych),-
- 931/92, o obszarze 93 m<sup>2</sup> (dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe),—

a także odrębnie oznaczona (już ujawniona w ewidencji gruntów) i zapisana w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1, działka numer geodezyjny:—

- 931/74, o obszarze 270 m<sup>2</sup> (dwieście siedemdziesiąt metrów kwadratowych),—

zostaną niezwłocznie - po dokonanych podziale geodezyjnym, wydzielone z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i Nieruchomości 1 do nowej księgi wieczystej, zwane dalej Wydzieleniem, także prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych,—

**- wszystkie opisane w pkt 5) powyżej działki w dalszej części tego aktu zwane będą Nieruchomością 2,**—

- jak wyżej wskazano Nieruchomość i Nieruchomość 1 mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, a Nieruchomość 2 bezpośrednio oraz poprzez opisane wyżej służebności gruntowe przejazdu i przechodu (które podczas Wydzielenia, do współuprawnienia zostaną przeniesione z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i Nieruchomości 1, do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2) będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej,——

**- do dnia zawarcia aktu notarialnego - umowy sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nieruchomości 2 zobowiązuje się prawomocnie dokonać Podziału, Wydzielenia oraz dopełnić wszelkich wymaganych prawem formalności związanych z Przekształceniem, w wyniku, których to czynności przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych zostanie założona dla Nieruchomości 2 księga wieczysta z wpisem Dewelopera, jako właściciela tej Nieruchomości 2,**—

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 powstały żadne hipoteki przymusowe oraz nie ciążyą 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, 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,

- Jan Nowak, Piotr Kasprowicz i Błażej Pawłowski pozostają w związkach małżeńskich, w których obowiązują ustawowe ustroje wspólności majątkowej - małżeńskiej nie zmienione umowami, ustawą, ani prawomocnymi orzeczeniami sądu, a Nieruchomości te stanowią ich majątki osobiste, Monika Grzegorek jest stanu cywilnego - wolnego, natomiast Paweł Zieliński w chwili śmierci był stanu cywilnego - wolnego,

- Nieruchomości objęte są aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej i usług handlu w obrębie ulic Daszyńskiego, Kolejowej i Miłosławskiej we Wrześni zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/429/2010 z dnia 29 czerwca 2010 roku Rady Miejskiej we Wrześni (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 197 poz. 3621 z dnia 23 września 2010 roku),

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

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

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

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że:

- na Nieruchomości 2 realizowane jest zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego, oznaczonego, jako Budynek B3 i tak dalej zwanego, .... (.....) - kondygnacyjnego, wszystkie kondygnacje nadziemne. W Budynku B3 oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano pomieszczenia przynależne w postaci skrytek lokatorskich.

- Budynek B3, w którym znajdować się będzie Lokal posadowiony będzie na Nieruchomości 2,

a udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest z Lokalem dotyczyć będzie prawa własności tej Nieruchomości 2. \_\_\_\_\_

2. Deweloper ponadto oświadcza, że: \_\_\_\_\_

- Budynek B3 wejdzie w skład przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego budowę na Nieruchomości 2 zespołu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej stanowiącej 2 Etap Osiedla przy ulicy Daszyńskiego we Wrześni, zwane dalej także Osiedlem. Osiedle obejmować będzie łącznie 3 (trzy) budynki mieszkalne - wielorodzinne, dla których to budynków powstanie jedna Wspólnota Mieszkaniowa. \_\_\_\_\_

**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 B3, położonego w miejscowości Września przy ulicy Daszyńskiego, o łącznej powierzchni użytkowej ..... wraz z balkonem - znajdujący się na opisanej w § 2 tego aktu Nieruchomości 2. Do Lokalu przynależeć 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. \_\_\_\_\_

2. 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 (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 737 ze zm.), to jest w prawie własności Nieruchomości 2 i części 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 B3, nie później jednak niż do dnia 30 kwietnia 2022 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 środki

ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 3 czerwca 2020 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:**\_\_\_\_\_

84 9681 0002 0000 1135 2000 0080\_\_\_\_\_

**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 12.481,28 zł (dwanaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia osiem 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 Budynku B3 realizowana jest na podstawie: \_\_\_\_\_

- decyzji - pozwolenia na budowę wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 21 lutego 2020 roku Nr 103/2020. \_\_\_\_\_

2) wyżej opisana decyzja jest ostateczna i nie została zaskarżona. \_\_\_\_\_

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

§ 9.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynku B3 został ustalony na dzień 25 marca 2020 roku. \_\_\_\_\_

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku B3 został ustalony na dzień 30 września 2021 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 przez Dewelopera od umowy deweloperskiej Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwanego dalej Roszczeniem wpisanego na jego rzecz na podstawie zawartej umowy deweloperskiej.

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

## II.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

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

6) w przypadku 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 dwudziesto) 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 opóźnienia 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,\_\_\_\_\_

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. 22 ust. 1 pkt 14 Ustawy**

§ 12.

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

**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 B3 i Lokalu,\_\_\_\_\_

- mapa z projektem podziału,\_\_\_\_\_

- 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 zgodnie z procedurą określoną w art. 27 ust. 2 - 6 Ustawy, po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku B3, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku. O terminie Odbioru Lokalu Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera 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 i Nieruchomość 1 była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego - do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę tego wierzyciela na bezciężarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy.——

**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 2, powstałej z Podziału, Przekształcenia i Wydzielenia Nieruchomości i Nieruchomości 1, Budynku B3, 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 B3 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 2, a ponadto znane są jemu wynikające z Prospektu Informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością 2.

---

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek B3, 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 (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1186 ze zm.) - zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku B3 i Lokalu.

---

#### **pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej**

##### § 17.

1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera i wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na Nieruchomości 2 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 2 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 17A lok. 34, 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 szacunkowych 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 przygotowuje 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 2 - Osiedla, akceptuje je w całości i w celu zapewnienia ciągłości procesu inwestycyjnego umożliwiającego Deweloperowi budowę na Nieruchomości 2 - Osiedla, a także w celu dostosowania stanu prawnego Nieruchomości 2 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 2 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 2 na cele budowlane,\_\_\_\_\_

- ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 budynków pobudowanych przez Dewelopera, zmiany wysokości udziału przysługującego Deweloperowi w Nieruchomości 2, zmiany w zakresie łącznej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na Nieruchomości 2 przysługującej Deweloperowi oraz wszystkim właścicielom lokali wydzielonych z Nieruchomości 2,\_\_\_\_\_

- ustalenia sposobu korzystania z Nieruchomości 2 (quoad usum) w zakresie tarasów, balkonów, ogródków przydomowych, miejsc postojowych oraz innych powierzchni służących do wyłącznego korzystania z lokali wydzielonych z Nieruchomości 2 przez ich Nabywców,\_\_\_\_\_

- ustanawiania na Nieruchomości 2 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 2 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 2 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 ponadto, że został poinformowany przez Dewelopera 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.

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 B3 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 (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1805 ze zm.), \_\_\_\_\_
- treści przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 2204 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 (tj. Dz. U. z 2019 roku poz. 737 ze zm.), a w szczególności o współwłasności przymusowej, prawach i obowiązkach właściciela lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną, \_\_\_\_\_
- treści przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 139 ze zm.) \_\_\_\_\_
- 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. 26 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 uści on przelewem w terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określonych na fakturze VAT, natomiast koszty ciążące 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 (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 540 ze zm.), a strony oświadczają, że w o l ą i c h j e s t, aby notariusz dokonał czynności polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, n a s t ę p u j ą c e g o wniosku wieczystoksięgowego:

1) o wpis w dziale III księgi wieczystej PO1F/00042836/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku B3, wyodrębnienia w Budynku B3 Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ....., przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z przedmiotowego Lokalu na rzecz ....., syna/córki .....,

2) o wpis w dziale III księgi wieczystej PO1F/00041863/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku B3, wyodrębnienia w Budynku B3 Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ....., przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z przedmiotowego Lokalu 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.

§ 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 2019 roku, poz. 1519 ze zm.).

§ 33.

**N a l i c z o n o :**

a/ z §§ 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 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 2020 roku, poz. 106) 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 (tj. Dz. U. z 2019 \_\_\_\_\_  
roku, poz. 785 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.**