

Repertorium A Nr ...../2020

# AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego listopada dwa tysiące dwudziestego roku (17-11-2020) \_\_\_\_\_  
w Kancelarii Notarialnej we Wrześni przy ulicy Jana Pawła II 11/3 przed notariuszem \_\_\_\_\_

.....

stawili się: \_\_\_\_\_

1. **Zbigniew U e b e r h a n** , syn ..... i .....

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

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

zamieszkały wg ośw. ....-..... ..... ul. .... . \_\_\_\_\_

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

a/ przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **SOLIDDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczodrzejewie (adres: Szczodrzejewo 2A, 62-322 Orzechowo), NIP 7891753867, REGON 360760893 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000542705, zwanej dalej Spółką z Ograniczoną Odpowiedzialnością, bądź Spółką, jako Prezes Zarządu, którego uprawnienie do samodzielnej reprezentacji Spółki wynika z okazanego do tego aktu wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień ..... 2020 roku na godz. ....:.....:....., który posiada moc dokumentu urzędowego wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego i nie wymaga podpisu, ani pieczęci,**—

b/ nadal pełni funkcję wyżej określoną, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie, że Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, ani nie zostało wszczęte wobec niej postępowanie objęte przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 243 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 498 ze zm.), a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółki upadłości,—

c/ reprezentowana przez niego Spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 2278 ze zm.), natomiast jest przedsiębiorcą Europejskiego Obszaru Gospodarczego w rozumieniu art. 8 ust. 2 tej ustawy, że jej kapitał zakładowy wynosi 500.000 zł, a jej Wspólnikami są ujawnieni w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i posiadający obywatelstwo polskie Karol Krysiński, PESEL 66061202670, który posiada 250 udziałów, o łącznej wartości 250.000 zł oraz Zbigniew Ueberhan, PESEL 72032510518, który także posiada 250 udziałów, o łącznej wartości 250.000 zł,—

d/ okazuje do niniejszego aktu Uchwałę Nr 1 z dnia ..... grudnia 2020 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: SOLIDDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczodrzejewie w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym.—

**- Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością 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 przedmiotu niniejszej umowy - bliżej opisanego w § 4 tego aktu na kwotę ....., zwanego dalej zamiennie Lokalem Mieszkalnym, albo Lokalem. 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 w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z pomiaru powykonawczego.—

5. Strony ustalają, że w przypadku, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza niż wskazana w § 4 tego aktu cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu, natomiast w przypadku, gdy powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia.—

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

**§ 2.**

1. Deweloper oświadcza, że:—

1. jest wpisany jako użytkownik wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Września przy ulicy Dmowskiego, gmina Września, powiat wrzesiński, województwo

wielkopolskie, stanowiącej działki numery geodezyjne 931/35, 926/10, 937/10, 949/24, 949/25, 4479/1 i 4479/2, o łącznym obszarze 7585 m<sup>2</sup> (siedem tysięcy pięćset osiemdziesiąt pięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00043207/8, zwanej dalej także Nieruchomością 1. Wpisanym właścicielem Nieruchomości jest 1 Skarb Państwa - Starosta Wrzesiński,\_\_\_\_\_

- wpis prawa użytkowania wieczystego tej Nieruchomości 1, na jego rzecz, nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy sprzedaży pod warunkiem oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 30 września 2020 roku Repertorium A Nr 16675/2020 tej Kancelarii,\_\_\_\_\_

- w dziale I-SP księgi wieczystej PO1F/00043207/8 wpisane są:\_\_\_\_\_

a) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - odpłatna i na czas nieoznaczony służebność drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną oraz nieogrodzeniu ciągów pieszo - jezdnych, a także na prawie przeprowadzenia przez nią 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 z tym, że zakres wykonywania tej służebności ograniczony został do działek numery geodezyjne 949/20, 949/22, 949/27, 4478/5, 4478/6, 4478/8 i 4478/9 zapisanych w księdze wieczystej PO1F/00038638/0, zwana dalej Służebnością Drogi Koniecznej,\_\_\_\_\_

b) okres użytkowania wieczystego, jako okres do dnia 29 listopada 2090 roku,\_\_\_\_\_

- dział I-SP księgi wieczystej PO1F/00043207/8 innych wpisów nie wykazuje,\_\_\_\_\_

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00043207/8 wpisane są:\_\_\_\_\_

a) roszczenie - roszczenie o ustanowienie nieodpłatnej służebności przejazdu na czas nieoznaczony na działce numer geodezyjny 949/25 - na rzecz Spółki pod firmą: Września Galeria Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie,\_\_\_\_\_

b) roszczenie - roszczenie o ustanowienie nieodpłatnej służebności przejazdu na

czas nieoznaczony na działce numer geodezyjny 949/25 - na rzecz Romana Mycielskiego, PESEL 33112102276,

c) ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu - na rzecz Gminy Września, o treści bliżej określonej w akcie notarialnym stanowiącym podstawę jej wpisu w tej księdze wieczystej,

d) roszczenie - roszczenia wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich, przedwstępnych oraz innych podobnych oraz wzmianki o wnioskach, które dotyczą wpisu takich roszczeń - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy,

- dział III księgi wieczystej PO1F/00043207/8 innych wpisów nie wykazuje,

- dział IV księgi wieczystej PO1F/00043207/8 nie wykazuje żadnych wpisów,

- Nieruchomość 1 poprzez Służebność Drogi Koniecznej ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,

2. jest wpisany użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Września przy ulicy Dmowskiego, gmina Września, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer geodezyjny 931/7, o obszarze 976 m<sup>2</sup> (dziewięćset siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00028865/7, zwanej dalej także Nieruchomością 2. Wpisany właścicielem Nieruchomości 2 jest Skarb Państwa - Starosta Wrzesiński,

- wpis prawa użytkowania wieczystego tej Nieruchomości 2, na jego rzecz, nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy sprzedaży pod warunkiem oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 30 września 2020 roku Repertorium A Nr 16675/2020 tej Kancelarii,

- w dziale I-SP księgi wieczystej PO1F/00028865/7 wpisane są:

a) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - odpłatna i na czas nieoznaczony służebność drogi koniecznej polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną oraz nieogrodzeniu ciągów pieszo -

jezdnych, a także na prawie przeprowadzenia przez nią 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 z tym, że zakres wykonywania tej służebności ograniczony został do działek numery geodezyjne 949/20, 949/22, 949/27, 4478/5, 4478/6, 4478/8 i 4478/9 zapisanych w księdze wieczystej PO1F/00038638/0, zwana dalej Służebnością Drogi Koniecznej,

b) okres użytkowania wieczystego, jako okres do dnia 20 lipca 2099 roku oraz sposób korzystania, jako działka gruntu w użytkowaniu wieczystym, budynek stanowiący odrębną nieruchomość i urządzenie stanowiące odrębny przedmiot własności,

- dział I-SP księgi wieczystej PO1F/00028865/7 innych wpisów nie wykazuje,

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00028865/7 wpisane są:

a/ roszczenie - roszczenia wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich, przedwstępnych oraz innych podobnych oraz wzmianki o wnioskach, które dotyczą wpisu takich roszczeń - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy,

- dział III księgi wieczystej PO1F/00028865/7 innych wpisów nie wykazuje,

- dział IV księgi wieczystej PO1F/00028865/7 nie wykazuje żadnych wpisów,

- Nieruchomość 2 poprzez Służebność Drogi Koniecznej ma zapewniony dostęp do drogi publicznej,

### **3. Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 łącznie dalej będą zwane Nieruchomościami,**

#### **4. planowane są przez Dewelopera podziały:**

##### **1) wchodzących w skład Nieruchomości 1:**

a/ działki numer geodezyjny 926/10, o obszarze 318 m<sup>2</sup> (trzysta osiemnaście metrów kwadratowych), między innymi na działkę o projektowanym numerze geodezyjnym i obszarze, a mianowicie:

**- 926/14, o obszarze 189 m<sup>2</sup> (sto osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych),**

b/ działki numer geodezyjny 4479/2, o obszarze 4561 m<sup>2</sup> (cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), między innymi na działkę o projektowanym numerze geodezyjnym i obszarze, a mianowicie:\_\_\_\_\_

**- 4479/3, o obszarze 3592 m<sup>2</sup> (trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe),**\_\_\_\_\_

**2) wchodzącej w skład Nieruchomości 2:**\_\_\_\_\_

a/ działki numer geodezyjny 931/7, o obszarze 976 m<sup>2</sup> (dziewięćset siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), między innymi na działkę o projektowanym numerze geodezyjnym i obszarze, a mianowicie:\_\_\_\_\_

**- 931/96, o obszarze 654 m<sup>2</sup> (sześćset pięćdziesiąt cztery metry kwadratowe),**\_\_\_\_\_ co potwierdzają wstępne projekty podziału z 2020 roku, sporządzone przez Wiesława Lewandowskiego, Geodetę Uprawnionego Nr 9119, zwane dalej łącznie Podziałem,\_\_\_\_\_

3) z chwilą uprawomocnienia się decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wrześni - pozwolenia na użytkowanie niżej opisanego Budynku 1 Etap 1, między innymi działki o projektowanych numerach geodezyjnych i obszarach, a mianowicie:\_\_\_\_\_

**- 926/14, o obszarze 189 m<sup>2</sup> (sto osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych),**\_\_\_\_\_

**- 4479/3, o obszarze 3592 m<sup>2</sup> (trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe),**\_\_\_\_\_

**- 931/96, o obszarze 654 m<sup>2</sup> (sześćset pięćdziesiąt cztery metry kwadratowe),**\_\_\_\_\_ z mocy samego prawa ulegną przekształceniu z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zwane dalej Przekształceniem, a Przekształcenie nastąpi na podstawie 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. 532 ze zm.),\_\_\_\_\_

4) przewidziane do wydzielienia z Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 działki o projektowanych numerach geodezyjnych i obszarach, a mianowicie:\_\_\_\_\_

**- 926/14, o obszarze 189 m<sup>2</sup> (sto osiemdziesiąt dziewięć metrów**

kwadratowych),

- 4479/3, o obszarze 3592 m<sup>2</sup> (trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe),

- 931/96, o obszarze 654 m<sup>2</sup> (sześćset pięćdziesiąt cztery metry kwadratowe),  
zwane dalej będą Nową Nieruchomością, bądź Nieruchomością Wspólną

i niezwłocznie - po Podziale i Przekształceniu - zostaną wydzielone z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 do nowej księgi wieczystej, która także będzie prowadzona przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych, zwane dalej Wydzieleniem,

- jak wyżej wskazano Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, a Nowa Nieruchomość poprzez opisane wyżej Służebności Drogi Koniecznej również będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej; podczas Wydzielenia Służebności Drogi Koniecznej, do współuprawnienia, zostaną przeniesione z ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, do księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla Nowej Nieruchomości,

**- do dnia zawarcia aktu notarialnego - umowy sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nowej Nieruchomości zobowiązuje się prawomocnie dokonać Podziału, Przekształcenia i Wydzielenia, w wyniku, których to czynności przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych zostanie założona księga wieczysta dla Nowej Nieruchomości, w której, jako właściciel wpisany będzie Deweloper,**

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,-----
  - 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, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/429/2010 z dnia 29 czerwca 2010 roku Rady Miejskiej we Wrześni (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 23 września 2010 roku, Nr 197 poz. 3621),-----
  - 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 obecnie wchodzących w skład Nieruchomości działkach numery geodezyjne 4479/2, 926/10 i 931/7, a docelowo na Nowej Nieruchomości realizowane jest przez niego zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego, oznaczonego, jako Budynek 1 Etap 1 i tak dalej zwanego, 6 (sześć) - kondygnacyjnego, w tym 1 (jedna) kondygnacja podziemna, pozostałe nadziemne. W Budynku 1 Etap 1 oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano lokal niemieszkalny w postaci hali garażowej wraz z komórkami lokatorskimi,-----
- Budynek 1 Etap 1, w którym znajdować się będzie Lokal posadowiony będzie na Nowej Nieruchomości, a udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest z Lokalem dotyczyć będzie prawa własności tej Nowej Nieruchomości.-----

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:-----

- Budynek 1 Etap 1 wejdzie w skład przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej, zwanego dalej Osiedlem Tarasy Wrześni, bądź

Osiedlem. Osiedle obejmować będzie łącznie 3 (trzy) budynki mieszkalne - wielorodzinne, z tym, że na Nowej Nieruchomości posadowiony zostanie 1 (jeden) budynek, zrealizowany w 2 (dwóch) etapach; Budynek 1 Etap 1 oraz Budynek 1 Etap 2 zostaną objęte jedną Wspólnotą Mieszkaniową.

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

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiotem umowy jest:

a/ Lokal Mieszkalny oznaczony numerem budowlanym ..... usytuowany na ..... piętrze (..... kondygnacji) Budynku 1 Etap 1, położonego w miejscowości Września przy ulicy Dmowskiego, o powierzchni użytkowej ..... wraz z balkonem - znajdujący się na opisaney w § 2 tego aktu Nowej Nieruchomości,

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

c/ 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 Nowej Nieruchomości ustalony zgodnie z dyspozycją art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 532 ze zm.), to jest w prawie własności Nieruchomości Wspólnej oraz 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 1 Etap 1, nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 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 środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia ..... 2020 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie: \_\_\_\_\_

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

.....

**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 pieczętka 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: 87 9681 0002 0000 1522 2000 0010, \_\_\_\_\_

15. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku: \_\_\_\_\_

- wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętka 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 ..... - 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: 87 9681 0002 0000 1522 2000 0010.

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

§ 8.

Deweloper oświadcza, że:\_\_\_\_\_

1) budowa Budynku 1 Etap 1 realizowana jest na podstawie:\_\_\_\_\_

- decyzji - pozwolenia na budowę wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 19 maja 2020 roku Nr 326/2020.\_\_\_\_\_

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

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

§ 9.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynku 1 Etap 1 został ustalony na dzień 2 listopada 2020 roku.\_\_\_\_\_

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku 1 Etap 1 został ustalony na dzień 31 grudnia 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 z o b o w i ą z u j e s i ę w y r a z i ć z g o d ę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwanego dalej Roszczeniem wpisanego na jego rzecz na podstawie



zawartej umowy deweloperskiej.

4. 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 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, 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

bezsuktecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

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

5. 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,\_\_\_\_\_
- standard wykończenia Budynku 1 Etap 1 i Lokalu,\_\_\_\_\_
- mapy z projektem podziału,\_\_\_\_\_
- wzór umowy deweloperskiej,\_\_\_\_\_

zapoznął 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 Daszyńskiego 2D/43 od poniedziałku do piątku w godzinach od 10.00 do 14.00 z niżej wymienionymi dokumentami, a mianowicie:\_\_\_\_\_

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości,\_\_\_\_\_
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,\_\_\_\_\_
- 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 1 Etap 1, lecz nie później niż do dnia 28 lutego 2022 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 1 i Nieruchomość 2 były 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 ś w i a d c z a, że zobowiązuje się do wybudowania na Nowej Nieruchomości (powstałej z Podziału, Przekształcenia i Wydzielenia Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2) Budynku 1 Etap 1, 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 1 Etap 1 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 Nowej Nieruchomości, a ponadto znane są jemu wynikające z Prospektu Informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nową Nieruchomością.-----

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek 1 Etap 1, 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 2020 roku, poz. 1333 ze zm.) - zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku 1 Etap 1 oraz Lokalu.-----

**pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej**

§ 17.

1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera i wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na Nowej 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 Nową 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.

1. Określenie podmiotu sprawującego zarząd Nieruchomością Wspólną nastąpi w akcie notarialnym - umowie sprzedaży pierwszego lokalu z niej wydzielonego. 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 budynkiem zewnętrznemu podmiotowi zarządzającemu.

---

2. 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 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 Wspólnej - Osiedla, plan zagospodarowania jej terenu oraz koncepcja architektoniczna budynków, akceptuje je w całości i w celu zapewnienia ciągłości procesu inwestycyjnego, a także w celu dostosowania stanu prawnego Nieruchomości Wspólnej do stanu rzeczywistego wyraża zgodę na udzielenie i jednocześnie zobowiązuje się w umowie sprzedaży udzielić Deweloperowi:

---

a/ nieodwołalnego, do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy na Nieruchomości Wspólnej Osiedla, pełnomocnictwa do:

---

- składania, zgodnie z projektem budowlanym Osiedla, w trybie przepisów ustawy prawo budowlane i ustaw pokrewnych wszelkich oświadczeń o wyrażeniu zgody na dysponowanie Nieruchomością Wspólną na cele budowlane,

---

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

---

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

---

- ustanawiania na Nieruchomości Wspólnej ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowych przejazdu, przechodu, przesyłu oraz prawa użytkowania na rzecz dowolnych osób i gestorów sieci,

---

- reprezentowania Nabywcy na zebraniach właścicieli wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej wraz z prawem głosu nad uchwałami właścicieli lokali w sprawach

wyżej opisanych,

b/ zgody na umieszczenie logo Dewelopera, zwanej dalej Zgodą, która będzie nieodpłatna, nieodwołalna, bezwarunkowa i bezterminowa.

2. Deweloper i Nabywca postanawiają, że w przypadku dalszego zbycia przez Nabywcę - Lokalu:

a/ do czasu zakończenia przez Dewelopera, budowy Osiedla na Nieruchomości Wspólnej - Nabywca, w akcie notarialnym dalszego zbycia, 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,

b/ Nabywca, w akcie notarialnym dalszego zbycia, poinformuje nowego nabywcę o fakcie udzielenia Zgody oraz zobowiąże nowego nabywcę do udzielenia Zgody, jak wyżej opisana,

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: SOLIDDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 62-300 Września, ul. Daszyńskiego 2D/43, adres mailowy: [biuro@soliddom.pl](mailto:biuro@soliddom.pl),

- Nabywca: ....., .....-..... ....., ul. ...., \_\_\_\_\_

§ 26.

Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenia budowlane Budynku 1 Etap 1 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 2020 roku poz. 532 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.UE.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 uiszcza on przelewem w terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określonych na fakturze VAT, natomiast koszty



ciążące na Nabywcy uisć 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 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/00043207/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku 1 Etap 1, wyodrębnienia w Budynku 1 Etap 1 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/00028865/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku 1 Etap 1, wyodrębnienia w Budynku 1 Etap 1 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 uprawnień 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 2020 roku, poz. 815 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 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 (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 .**