

Repertorium A Nr ...../2021

# AKT NOTARIALNY

Dnia piętnastego lutego dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (15-02-2021) \_\_\_\_\_  
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 we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Daszyńskiego 2D/43), 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 ..... 2021 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 2020 roku, poz. 814 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228 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 .... lutego 2021 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: SOLIDDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni 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.-----

## UMOWA PRZEDWSTĘPNA

### § 1.

1. Strony zgodnie ustalają cenę nabycia przedmiotu niniejszej umowy - bliżej opisanego w § 4 tego aktu na kwotę ....., w tym:\_\_\_\_\_

- cenę stanowiska postojowego na kwotę .....,\_\_\_\_\_

- cenę skrytki lokatorskiej na kwotę .....,\_\_\_\_\_

zwanego dalej zamiennie Lokalem Niemieszkalnym, albo Lokalem. Cena zawiera podatek od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 23% (dwadzieścia trzy procent).\_\_\_\_\_

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

### § 2.

1. Deweloper oświadcza, że:\_\_\_\_\_

1. jest wpisany użytkownikiem 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. Wpisany 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 niegrodzeniu 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 niegrodzeniu 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 wydzielenia 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 oraz Budynek 1 Etap 2, zwanego dalej Budynkiem, 6 (sześć) - kondygnacyjnego, w tym 1 (jedna) kondygnacja podziemna, pozostałe nadziemne. W Budynku oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano lokal niemieszkalny (halę garażową), która obejmowała będzie stanowiska postojowe i skrytki lokatorskie,\_\_\_\_\_
- Budynek, 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 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 tylko Budynek. Budynek zostanie objęty jedną Wspólnotą Mieszkaniową.\_\_\_\_\_

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadczenia, że przedmiotem umowy jest:\_\_\_\_\_

- a/ udział wynoszący .../167 część w Lokalu Niemieszkalnym oznaczonym numerem budowlanym HG1 (HG jeden) usytuowanym na kondygnacji podziemnej (1 kondygnacji) Budynku, położonego w miejscowości Września przy ulicy Dmowskiego, o powierzchni użytkowej ..... - znajdującego się na opisanej w § 2 tego aktu Nowej Nieruchomości, —
- c/ Nabywca, jako posiadacz samoistny, w ramach nabytego udziału w Lokalu Niemieszkalnym, zajmował będzie:\_\_\_\_\_

- stanowisko postojowe oznaczone numerem .....,\_\_\_\_\_

- skrytkę lokatorską oznaczoną numerem .....\_\_\_\_\_

- d/ zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper

został określony w Załączniku Nr 1, który stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego.

2. Deweloper zastrzega, a Nabywca wyraża zgodę na to, że z Lokalem Niemieszkalnym 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 2021 roku, poz. 11 ze zm.), to jest w prawie własności Nieruchomości Wspólnej oraz części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali.

§ 5.

Przeniesienie własności Lokalu Niemieszkalnego na rzecz Nabywcy nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, 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.

§ 6.

1. Strony umowy uzgadniają, że należność za Lokal Niemieszkalny płatna będzie przez Nabywcę bez dodatkowego wezwania, przelewem, na rachunek bankowy, zwany dalej Rachunkiem prowadzony przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni, zwany dalej Bankiem dla Dewelopera o numerze:

**87 9681 0002 0000 1522 2000 0010**

Należność 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 Rachunku bankowego 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.

§ 7.

Deweloper oświadcza, że:

1) budowa Budynku realizowana jest na podstawie:

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

- decyzji wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 2 lutego 2021 roku Nr 63/2021 o zmianie decyzji - pozwolenia na budowę z dnia 19 maja 2020 roku Nr 326/2020,

2) wyżej opisane decyzje - pozwolenie na budowę oraz o zmianie pozwolenia na budowę są ostateczne i nie zostały zaskarżone.

§ 8.

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

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku został ustalony na dzień 31 grudnia 2021 roku.

§ 9.

**I.**

1. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy 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 niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 30 (trzydziestu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy 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 tej umowy.

---

4. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy 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 niniejszej umowy 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) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.

---

3. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy 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. \_\_\_\_\_

§ 10.

1. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera Załączniki w postaci: \_\_\_\_\_

- standardu wykończenia Budynku i Lokalu, \_\_\_\_\_

- Harmonogramu Płatności, \_\_\_\_\_

- rzutu kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu Niemieszkalnego. \_\_\_\_\_

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

Strony postanawiają, że wyżej opisane Załączniki stanowią 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. \_\_\_\_\_

§ 11.

Przeniesienie na Nabywcę Lokalu Niemieszkalnego poprzedzone jest Odbiorem Lokalu. \_\_\_\_\_

Odbiór Lokalu nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, 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. \_\_\_\_\_

§ 12.

Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży Lokalu Niemieszkalnego Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 były obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego - do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę tego wierzyciela na bezzieźzarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy. \_\_\_\_\_

§ 13.

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, wyodrębnienia w tym budynku Lokalu Niemieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym HG1 (HG jeden) oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu oraz zobowiązuje się s p r z e d a ć Nabywcy udział wynoszący ..../167 części w Lokalu Niemieszkalnym p o s t a n a w i a j ą c, że Nabywca w ramach nabytego przez niego udziału w Lokalu Niemieszkalnym zajmować będzie, jako posiadacz samoistny:\_\_\_\_\_

- stanowisko postojowe oznaczone numerem .....,\_\_\_\_\_

- skrytkę lokatorską oznaczoną numerem .....,\_\_\_\_\_

a Nabywca oświadcza, że przedmiotowy udział w Lokalu Niemieszkalnym zobowiązuje się kupić podając, że jest stanu cywilnego - .....,\_\_\_\_\_

2. Strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa zostaje zawarta p o d w a r u n k i e m:\_\_\_\_\_

a/ nabycia przez Nabywcę od Dewelopera lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy nimi w dniu dzisiejszym w tej Kancelarii,\_\_\_\_\_

3. Deweloper dalej oświadcza, że ilość stanowisk postojowych i skrytek lokatorskich zaplanowanych w Lokalu Niemieszkalnym może ulec zmianie, przy czym w przypadku zaistnienia takiej okoliczności przedmiotem sprzedaży będzie udział w Lokalu Niemieszkalnym, którego mianownik stanowił będzie sumę wszystkich stanowisk postojowych i skrytek lokatorskich znajdujących się w tym Lokalu. Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę oraz, że w stosunku do Dewelopera nie będzie występował z żadnymi roszczeniami w tym przedmiocie.\_\_\_\_\_

4. Nabywca ponadto oświadcza, że znany jest jemu stan prawny i faktyczny, a także położenie, przeznaczenie, granice i sąsiedztwo Nowej Nieruchomości.\_\_\_\_\_

5. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek, w którym znajdować się będzie Lokal 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 oraz Lokalu.

---

§ 14.

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.

---

§ 15.

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

---

§ 16.

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 przypadają będą na niego, jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

---

§ 17.

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 Niemieszkalnego, 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 Niemieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

---

§ 18.

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. \_\_\_\_\_

#### § 19.

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. \_\_\_\_\_

#### § 20.

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, \_\_\_\_\_

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

#### § 21.

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

§ 22.

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

- 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 2021 roku poz. 11 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.),\_\_\_\_\_
- możliwości złożenia przez każdą ze stron tej umowy do Sądu Rejonowego we Wrześni IV Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosku o wpisanie w dziale III ksiąg wieczystych PO1F/00043207/8 i PO1F/00028865/7 roszczenia o przeniesienie własności przedmiotu umowy na rzecz Nabywcy,\_\_\_\_\_
- 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.\_\_\_\_\_

§ 23.

Stawający oświadczają, że koszty niniejszego aktu obciążają Nabywcę, które uiści je w całości gotówką.\_\_\_\_\_

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości.\_\_\_\_\_

§ 24.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o własności lokali.\_\_\_\_\_

§ 25.

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. \_\_\_\_\_

§ 26.

Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy przedwstępnej 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.). \_\_\_\_\_

§ 27.

**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 dwa wypisy tego aktu wpisane pod odrębnymi numerami w Repertorium A wynagrodzenie z § 12 taksy notarialnej \_\_\_\_\_ **0,00 zł**

c/ 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/ i b/ \_\_\_\_\_ **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 .**