

wzór umowy deweloperskiej

Repertorium A nr/2017

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] przed [...], notariuszem w [...], prowadzącym kancelarię notarialną w [...] przy [...], w tej kancelarii, stawili się:-----

1. [...],-----

działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Sulejówku** (adres: 05-070 Sulejówek, Aleja Piłsudskiego nr 61), REGON: 366493039, NIP: 8222356931, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000662037 (sześćset sześćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści siedem), jako Prezes Zarządu spółki pod firmą **Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sulejówku** (adres: 05-070 Sulejówek, Aleja Piłsudskiego nr 61), REGON: 147222241, NIP: 8992753674, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000474210 (czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście dziesięć), komplementariusza powołanej wyżej spółki Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Sulejówku, uprawnionego do reprezentacji tej spółki komandytowej, zgodnie z okazanymi: (i) wydrukiem Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS 0000662037 (Identyfikator wydruku: [...]) z dnia [...] roku, pobranym na podstawie art. 4a ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007r. Nr 168, poz. 1186, z póź. zm.), (ii) wydrukiem Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS 0000474210 (Identyfikator wydruku: [...]) z dnia [...] roku, pobranym na podstawie art. 4a ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007r. Nr 168, poz. 1186, z póź. zm.), -----

(Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Sulejówku zwana jest dalej także „**Deweloperem**”, [...] zwana jest dalej także „**Przedstawicielem Dewelopera**”, a Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sulejówku zwana jest dalej także „**Komplementariuszem**”),-----

2. [...],-----

3. jej mąż [...],-----

([...] zwani będą dalej także „**Nabywcami**”).-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych powołanych przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami stawających. -----

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: (i) nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające zakres jej uprawnień do reprezentacji spółki Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sulejówku, (ii) nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające zakres uprawnień Komplementariusza do reprezentacji spółki Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Sulejówku.-----

UMOWA DEWELOPERSKA („UMOWA”) ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§ 1. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Nabywcy oświadczają, że: -----

a) wskazane powyżej dane stanowią określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej w rozumieniu art.22 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2016 r, poz.555, ze zm.), („**Ustawa**”), -----

b) elementy zaznaczone w treści niniejszego aktu poprzez podkreślenie stanowią postanowienia wynikające ze zmian w treści prospektu informacyjnego lub załącznika w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcom prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej umowy deweloperskiej, -----

c) niniejsza Umowa została przez Dewelopera indywidualnie uzgodniona z Nabywcami, a nadto Nabywcy oświadczają, że mieli rzeczywisty wpływ na jej postanowienia, które w całości akceptują oraz że wyrażają zgodę na włączenie do Umowy zmian, zgodnie z art.22 ust.3 Ustawy. -----

§ 2. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----

1) Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy Pontonierów w Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę gruntu numer ewidencyjny 91, z obrębu numer 3-21-28, o obszarze 1432,00 m² („**Nieruchomość**”), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr WA6M/00350744/4**, -----

2) w dziale II księgi wieczystej Kw nr WA3M/00392277/4 jako właściciel ujawniona jest: **Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Sulejówku**, REGON: 366493039, KRS 0000662037, na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 17 marca 2017 roku przez Artura Leonarskiego, notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 1111/2017 („**Umowa Sprzedaży**”),-----

- 3) w dziale III księgi wieczystej Kw nr WA6M/00350744/4 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz RWE STOEN Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zgodnie z treścią par. 2 aktu notarialnego, Rep. A nr 13660/2013 z dnia 20.09.2013r. sporządzonego przez Małgorzatę Pałgan-Paszka, notariusza w Warszawie, -----
- 4) w dziale IV księgi wieczystej Kw nr WA6M/00350744/4 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 18.375.000,00 (osiemnaście milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł ustanowiona tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu, odsetek, opłat i prowizji oraz kosztów, zgodnie z umową kredytu nr 5291878 z dnia 2 sierpnia 2017 roku („Umowa Kredytu”), ustanowiona na rzecz Wielkopolskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Poznaniu, KRS 0000087833, REGON 630012490, (zwanego dalej „neoBANKIEM”),-----
- 5) w dziale I-Sp księgi wieczystej Kw nr WA6M/00350744/4 żadnych wpisów nie ma,-----
- 6) w żadnym z działów tej księgi wieczystej Kw nr WA6M/00350744/4 nie ujawniono wzmianek o wnioskach. -----

Do aktu tego załączony został odpis zwykły księgi wieczystej Kw nr WA6M/00350744/4 samodzielnie wydrukowany i wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych dnia [...] roku.-----

§ 3. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że: -----

- a.* Nieruchomość reprezentowana przez niego spółka nabyła od spółki prawa handlowego na podstawie Umowy Sprzedaży, -----
- b.* w stosunku do Nieruchomości nie toczy się ani nie zagraża żadne postępowanie sądowe lub administracyjne (w tym postępowanie egzekucyjne, wywłaszczeniowe, o stwierdzenie zasiedzenia itp.), które w jakikolwiek sposób mogłoby ograniczyć zbycie lub też którego rozstrzygnięcie mogłoby mieć wpływ na prawa Nabywców, ani też nie istnieją przesłanki do zgłoszenia przez wierzycieli Dewelopera roszczenia o uznanie niniejszej umowy za bezskuteczną, -----
- c.* Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, poza wykazanymi niniejszym aktem służebnością i hipoteką, ani też jakimikolwiek prawami osób trzecich mogącymi stanowić ograniczenie w rozporządzaniu bądź też w używaniu, w tym, nie jest przedmiotem najmu, dzierżawy bądź użyczenia lub innych praw obligacyjnych lub rzeczowych; w stosunku do Nieruchomości nie zostały zgłoszone żadne roszczenia osób trzecich, -----
- d.* Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy Pontonierów,-----
- e.* Deweloper nie zalega z płatnościami z tytułu podatków lub innych opłat publicznoprawnych (w tym podatku od nieruchomości oraz składek na ubezpieczenie społeczne), których skutkiem w szczególności mogłoby być

powstanie hipoteki przymusowej zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 201 ze zm.),-----

- f.* Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie ogłoszono jego upadłości ani też nie wszczęto postępowania restrukturyzacyjnego lub innego związanego z niewypłacalnością, jak również nie toczy się postępowanie w tym przedmiocie ani też nie istnieją podstawy do jego wszczęcia, -----
- g.* dla terenu na którym znajduje się Nieruchomość nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,-----
- h.* do dnia dzisiejszego nie została podjęta uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji,-----
- i.* grunt stanowiący Nieruchomość nie jest objęty uproszczonym planem urzędzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (t.j. Dz.U. z 2017 roku, poz.788), -----
- j.* zakres działalności gospodarczej Dewelopera obejmuje m.in. budownictwo i sprzedaż nieruchomości, a w związku z wymienioną działalnością Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 710 ze zm.), ----
- k.* zgodnie z ostateczną decyzją Nr 99/2015 z dnia 29 czerwca 2015 roku Prezydenta m.st. Warszawy, znak: UD-VIII-WAB-B-6740.123.14.EKO, zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę, („**Pozwolenie na Budowę**”), która na mocy ostatecznej decyzji nr 49/2017 o przeniesieniu pozwolenia na budowę z dnia 6 kwietnia 2017 roku Prezydenta m.st. Warszawy, znak: UD-VIII-WAB-B-6740.123.14-17.EKO została przeniesiona z poprzednika prawnego nieruchomości na Dewelopera - Deweloper w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, a także zgodnie załączonym do Pozwolenia na Budowę projektem budowlanym, buduje na Nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, usługami w przyziemiu, garażem w przyziemiu oraz parkingiem naziemnym (kategoria obiektów XIII i XVII) przy ulicy Pontonierów, przy czym żadna z tych decyzji nie została uchylona, ani zaskarżona, -----
- l.* *wg projektu budowlanego wyżej wymieniony budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony został symbolem [...], przy czym: (a) dane projektowanego budynku mieszkalnego, to: (i) kubatura budynku: części nadziemnej - 10.320,00 m², części podziemnej – 2.030,00 m³, (ii) powierzchnia zabudowy – [...] m², (iii) powierzchnia użytkowa – 2.645,88 m², w tym: mieszkania 1.398,53 m², komunikacja 185,74 m², pomieszczenia techniczne i gospodarcze 212,39 m², lokal usługowy 198,94 m², garaże 650,28 m², (iv) ilość kondygnacji 5, (v) ilość mieszkań 32, (vi) liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym 24 oraz trzy miejsca postojowe znajdujące się na pierwszej kondygnacji („**Budynek**”) (budowa Budynku na Nieruchomości wraz z niezbędną infrastrukturą zwana będzie „**Przedsięwzięciem deweloperskim**”), przy czym poza miejscami postojowymi znajdującymi się w garażu podziemnym i kondygnacji pierwszej budynku,*

właściciele lokali znajdujących się w budynku będą mieli prawo korzystania z 11 miejsc postojowych naziemnych, znajdujących się na działce sąsiedniej oznaczonej numerem ewidencyjnym 93, 2/169, 2/188, zgodnie z umową [...] z dnia [...],-----

- m. prace budowlane przy Budynku rozpoczęły się w dniu 22 maja 2017 roku, a zakończyć się mają do dnia 30 grudnia 2018 roku,-----
- n. standard i wykończenie Budynku, w tym opisanego w lit. p niniejszego paragrafu lokalu [...] znajdującym się w Budynku, będą zgodne z opisem zawartym w dokumencie „Standard techniczny lokalu nr [...] stanowiącego przedmiot umowy (standard prac wykończeniowych)”, który został w dniu dzisiejszym parafowany przez strony niniejszej Umowy i który stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy,-----
- o. obecnie Przedsięwzięcie deweloperskie tj. budowa Budynku realizowane jest zgodnie z Harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Pontonierów działka nr 91, który stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy, -----
- p. w Budynku będą się znajdowały: 1 lokal niemieszkalny, znajdujący się na pierwszej kondygnacji Budynku oraz 32 lokale mieszkalne (po osiem na każdej kondygnacji), w tym lokal mieszkalny oznaczony numerem porządkowym [...] [...], o powierzchni użytkowej około [...] m², znajdujący się na [...] kondygnacji Budynku, składający się z: [...] („Lokal”), do którego to Lokalu przynależć będzie 1 (jedno) pomieszczenie gospodarcze (pomieszczenie przynależne) oznaczone tymczasowo numerem ___ [...] o powierzchni użytkowej około [...] m², usytuowane na [...] piętrze – [...]kondygnacji Budynku,-----
- q. z własnością Lokalu, w przypadku ustanowienia jego odrębnej własności związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz.1892) („Ustawa o Własności Lokali”), -----
- r. Deweloper ustanowi odrębną własność lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy garaż, jednopiętrowy, usytuowany na I (pierwszej) kondygnacji podziemnej (-1) Budynku, w Dzielnicy Rembertów, w m.st. Warszawie, składający się z 1 (jednego) pomieszczenia - hali garażowej, w którym znajdować się będzie 24 miejsc postojowych („Garaż”) wraz ze związanym z nim udziałem (wyliczonym stosownie do treści art. 3 Ustawy o Własności Lokali w nieruchomości wspólnej,-----
- s. nieruchomość wspólna obejmować będzie Nieruchomość oraz wspólne urządzenia i części wzniesione na Nieruchomości Budynku („Nieruchomość Wspólna”), --
- t. Nieruchomość może zostać obciążona hipotekami na rzecz banku lub innego podmiotu finansującego przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym w chwili zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy będzie wolny od powyższych obciążeń lub też Deweloper przedłoży oświadczenie banku zawierające zgodę tego banku na bezciężzarowe wydzielenie Lokalu i przeniesienie jego własności, po

wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, a także przedłoży oświadczenie banku zawierające zgodę tego banku na bezciężarową sprzedaż udziału w Garażu, -----

- u. zbycie nieruchomości przez Dewelopera wymaga zgody wszystkich współników Dewelopera, która została wyrażona w uchwale z dnia [...]. roku i nie została ani zmieniona, ani uchylona.-----

§ 4. Przy niniejszym akcie okazane zostały: -----

- a) decyzje opisane w § 3 lit. k tego aktu, -----
- b) wypis z rejestru gruntów z wrysem z mapy ewidencyjnej, wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w dniu [...]roku, znak: [...], przeznaczone do dokonania wpisu w księdze wieczystej, z których m.in. wynika, że działka gruntu numer ewidencyjny 91, z obrębu: nazwa 3-21-28, o powierzchni 0,1432 ha, położona jest przy ulicy Pontonierów w m.st. Warszawie, Dzielnicy Rembertów, województwie mazowieckim i stanowi [...] (oznaczone symbolem [...]), Identyfikator działki 146509_8.2128.91,-----
- c) pismo wydane przez Zastępcę Burmistrza Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy w dniu [...]roku, znak: [...], z którego wynika, że działka nr ew. 91 z obrębu 3-21-28, położona na terenie Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Pontonierów, która zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/846/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 września 2014 roku została zaliczona do kategorii dróg gminnych, -----
- d) zaświadczenie nr [...]wydane z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Rembertów Miasta Stołecznego Warszawy, znak: [...], z którego wynika, że działka nr ew.91 z obrębu 3-21-28, położona przy ul. Pontonierów, znajdowała się na terenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 września 1992 roku w strefie funkcji mieszkaniowo-usługowej MU-17, przy czym plan ten zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utracił swoją moc z dniem 31 grudnia 2003 roku i obecnie we wskazanym terenie nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, -----
- e) pismo wydane przez Burmistrza Dzielnicy Rembertów m.st. Warszawy w dniu [...] roku znak: [...], z którego wynika między innymi, że działka nr 91 w obrębie 3-21-28 nie jest położona w strefie obszaru rewitalizacji ani w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, a do dnia wydania niniejszej informacji nie został wyznaczony, w drodze uchwały Rady m.st. Warszawy, obszar rewitalizacji oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, a Miastu Stołecznemu Warszawie obecnie nie przysługuje prawo pierwokupu do nieruchomości, -----
- f) zaświadczenie [...]wydane z upoważnienia Dyrektora Lasów Miejskich-Warszawa przez Inspektora ds. urzędzenia lasu, dnia [...]roku, znak: [...], z którego wynika, że dla dzielnicy Rembertów, w której położona jest działka o numerze

ewidencyjnym 91 z obrębu 3-21-28, nie został zatwierdzony uproszczony plan urządzenia lasu, a dla przedmiotowej działki nie była wydana decyzja, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, -----

- g) prospekt informacyjny Dewelopera wraz z załącznikami, który został parafowany przez strony niniejszej umowy i stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy, -----
- h) rzut kondygnacji Budynku, obejmujące rzuty Lokalu na kondygnacji [...], stanowiące **Załącznik nr 1** do Umowy, -----
- i) *uchwała opisana w § 3 lit. [...] tego aktu.* -----

§ 5. Nabywcy oświadczają, że:-----

- 1) zapoznali się z dokumentacją architektoniczno-budowlaną planowanej na Nieruchomości inwestycji, rozmieszczeniem lokali mieszkalnych, **pomieszczeń pomocniczych, garażu, [...]** a także z ich funkcją użytkową, estetyczną, oraz standardem wykonania i wykończenia Budynku, lokali mieszkalnych oraz że nie wnoszą do tego żadnych zastrzeżeń,-----
- 2) odebrali prospekt informacyjny wraz z załącznikami, który stanowi Załącznik nr 4 do Umowy, zapoznali się z ich treścią oraz z treścią Harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Pontonierów, działka nr 91, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy, a Deweloper poinformował ich o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art.21 Ustawy, tj. a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, c) kopią Pozwolenia na Budowę, d) sprawozdaniem finansowym za ostatnie [...] lata Dewelopera, e) projektem architektoniczno-budowlanym,-----
- 3) pozostają w związku małżeńskim, w którym od dnia jego zawarcia obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nie zmieniony żadną umową, ani orzeczeniem sądu. -----

§ 6. **Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oraz Nabywcy zawierają umowę deweloperską, na mocy której Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek, ustanowić wraz z Nabywcami odrębną własność Lokalu i przenieść na Nabywców ten Lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń (za wyjątkiem praw ustanowionych na rzecz dostawców mediów), za cenę określoną w § 12 poniżej, a Nabywcy ten Lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej, za cenę określoną w § 12 poniżej zobowiązują się nabyć, na zasadach majątkowej małżeńskiej wspólności ustawowej.** -----

§ 7. Strony postanawiają, że w związku ze zbyciem Lokalu i w ramach ceny określonej w § [...] poniżej, w umowie przenoszącej własność Lokalu *zawrą umowę o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ramach której każdoczesnemu właścicielowi Lokalu zostanie przyznane prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z części Nieruchomości Wspólnej [np. konkretnych naziemnych miejsc*

parkingowych, balkonów, loggi, ogródków itd], zaznaczonych na Załączniku nr 2 do Umowy kolorem niebieskim.-----

§ 8. *Nabywcy oświadczają, że z zastrzeżeniem wyłącznego korzystania przez Nabywców, z [...] o którym mowa w § 7 powyżej w umowie przenoszącej własność Lokalu:-----*

- a) *wyrażą zgodę na korzystanie przez każdorazowych właścicieli pozostałych lokali znajdujących się w Budynku z wyłączeniem innych osób z pozostałych [naziemnych miejsc parkingowych, balkonów, loggi, ogródków itd.] oraz zobowiązują się do ustanowienia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w akcie notarialnym dokumentującym ustanowienie odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienia, w szczególności zgodnie z powyższymi postanowieniami, a nadto w akcie notarialnym dokumentującym ustanowienie odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienia wyrażą zgodę na zawieranie przez Dewelopera z nabywcami pozostałych lokali znajdujących się w Budynku umów ustanowienia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób określony powyżej, przy czym:-----*
- osoby uprawnione do korzystania z ogródka zobowiązane będą do korzystania z niego wyłącznie jako terenu zielonego bez prawa do wznoszenia na nim jakichkolwiek obiektów, a nadto osoby uprawnione do korzystania z ogródka zobowiązane będą na swój koszt urządzić ogródek, zgodnie z jego przeznaczeniem pielęgnować znajdującą się na nim zielen i utrzymywać ogródek w estetycznym stanie, -----*
 - osoby uprawnione do korzystania z ogródka, zobowiązane będą do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez teren przyległego do lokalu ogródka na rzecz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów oraz w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci poszczególnych mediów. -----*
- b) *w przypadku określenia prawa do wyłącznego korzystania z innych pomieszczeń gospodarczych w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, w umowie ostatecznej wyrażą zgodę na dokonanie określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdorazowym właścicielom niektórych lokali partycypującym w koszcie budowy pomieszczeń gospodarczych będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z tych pomieszczeń, -----*
- c) *wyrażą niniejszym zgodę na takie określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, które polegać będzie na wydzieleniu nabywcy lokalu niemieszkalnego do wyłącznego korzystania powierzchni na elewacji zewnętrznej budynku z przeznaczeniem na umieszczenie w miejscu przewidzianym przez projektanta budynku o wymiarach określonych przez projektanta szyldu reklamowego oraz tablic informacyjnych, a koszty związane z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem reklam lub tablic informacyjnych zobowiązany będzie ponosić uprawniony,-----*

d) wyrażą w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego zgodę na podział nieruchomości wspólnej do korzystania zgodnie z powyższymi założeniami, jak również zgodę na wpis roszczeń wynikających z tak określonego sposobu korzystania do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. -----

Nabywcy oświadczają ponadto, że:-----

- niniejszym wyrażają zgodę na prowadzenie przez Dewelopera, do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, działań marketingowych (takich jak w szczególności: organizacji wydarzeń promujących sprzedaż lokali na terenie osiedla, wieszania banerów i szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami reklamowymi, stawiania tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych oraz zapewnienia potencjalnym klientom miejsc postojowych podziemnych bądź nadziemnych z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych) na jego terenie, w tym również na umieszczenie przez Dewelopera, w miejscu przewidzianym przez projektanta budynku o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych. Nabywca nadto przyjmuje do wiadomości fakt, iż Deweloper poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem szyldów reklamowych, tablic informacyjnych, jak również prowadzeniem działań marketingowych, nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych. -----

- Deweloper może zainstalować na dachu bądź na elewacji budynku realizowanego w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, napisy odzwierciedlające nazwę inwestycji, pełną lub skróconą nazwę Dewelopera, logo Dewelopera lub inne elementy charakteryzujące inwestycję bądź Dewelopera (również z możliwością podświetlania instalacji), na co Nabywcy niniejszym wyrażają zgodę,-----

- zostali poinformowani, iż na życzenie nabywców niektóre lokale znajdujące się w Budynku mogą zostać połączone, a tym samym może zmienić się liczba lokali w tym Budynku, na co wyrażają zgodę, z zastrzeżeniem obowiązku dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych w tym zakresie przez Dewelopera, łącznie z koniecznością uzyskania projektu zamiennego. -----

§ 9. Przedstawiciel Dewelopera działając w imieniu Dewelopera oraz Nabywcy oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży („**Przyrzeczona Umowa Sprzedaży**”), mocą której Deweloper sprzedaje Nabywcom udział wynoszący [...] /24 część we współwłasności opisanego w § 3 tego aktu, lokalu niemieszkalnego - Garażu, obliczony w proporcji do ilości zlokalizowanych w nim miejsc postojowych, za cenę [...] zł ([...]) brutto (w tym należny podatek od towarów i usług), a Nabywcy powołany udział we współwłasności lokalu za podaną powyżej cenę kupią, na zasadach majątkowej małżeńskiej wspólności ustawowej.-----

§ 10. Strony oświadczają, że zobowiązują się w **Przyrzeczonej Umowie Sprzedaży** dokonać podziału do korzystania opisanego w § 3 lit. q tego aktu Garażu w ten sposób, że Nabywcom przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z części tego lokalu stanowiącej miejsce postojowe oznaczone numerem [...] ([...]), którego

usytuowanie określa Załącznik nr 6 do niniejszego aktu, natomiast z pozostałej części tego lokalu Nabywcy uprawnieni będą do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli, przy czym Nabywcy wyrażają zgodę na zawieranie przez Dewelopera dalszych umów o korzystanie z pozostałych miejsc postojowych i oświadczają, że nie będą zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych miejsc postojowych zlokalizowanych w Garażu. Strony wyrażają zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona dla Garażu. -----

§ 11. Strony postanawiają, że: -----

1) umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywców zostanie zawarta nie później niż do dnia 28 maja 2019 roku po zawiadomieniu o zakończeniu Przedsięwzięcia deweloperskiego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu albo uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, do której to umowy Deweloper przedstawi w szczególności:-----

- zaświadczenie o samodzielności Lokalu, o którym mowa w art.2 ust.3 Ustawy o Własności Lokali, -----

- stanowiący podstawę wpisu w księdze wieczystej: (i) wypis z kartoteki lokali, obejmujący wszystkie lokale znajdujące się w Budynku, (ii) wypis z kartoteki budynku, obejmujący Budynek, (iii) wypis z rejestru gruntów z wrysem z mapy ewidencyjnej obejmujący Nieruchomość, -----

- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący Nieruchomość lub informację o jego braku,-----

- zaświadczenie właściwego organu, potwierdzające, że Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji lasu, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku,-----

2) zobowiązanie Sprzedającego do przeniesienia własności Lokalu oraz sprzedaży udziału w Garażu w stanie wolnym od obciążeń będzie wykonane również wówczas, gdy przed dniem zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu oraz umowy sprzedaży udziału w Garażu Sprzedający uzyska odpowiednie zaświadczenia podmiotów, na rzecz których ustanowione będą hipoteki obciążające Nieruchomość, zawierające zrzeczenie się przez te podmioty hipotek w stosunku do Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i sprzedawanego udziału w Garażu lub też Sprzedający przedstawi Kupującym inne dokumenty, z których wynikać będzie możliwość przeniesienia własności Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz sprzedaży udziału w Garażu bez obciążania ich hipotekami; przy czym zgodnie z § 7 ust. 8 Umowy Kredytu neoBANK, na rzecz którego została ustanowiona hipoteka opisana w § 2 tego aktu, na pisemny wniosek Dewelopera wyrazi zgodę na bezciężzarowe odłączenie lokali mieszkalnych, lokali niemieszkalnych, miejsc postojowych znajdujących się

na nieruchomości KW nr WA6M/00350744/4, po łącznym spełnieniu warunków określonych przez neoBANK w odrębnych promesach,-----

- 3) Przyrzeczona Umowa Sprzedaży zostanie zawarta jednocześnie z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności, chyba że księga wieczysta dla Garażu nie będzie jeszcze założona, wówczas Przyrzeczona Umowa Sprzedaży zostanie zawarta **niezwłocznie po założeniu księgi wieczystej dla Garażu**, nie później niż do dnia [...] roku, -----
- 4) miejsce i czas zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywców oraz Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży zostaną wskazane w zawiadomieniu doręczonym Nabywcom przez Dewelopera, po otrzymaniu przez Dewelopera dokumentów, o których mowa w pkt. 1 powyżej, przy czym zawiadomienie to powinno być doręczone przynajmniej na 2 (dwa) tygodnie przed wyznaczonym terminem ich zawarcia, -----
- 5) wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywców oraz Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży ponoszą Nabywcy, -----
- 6) w przypadku nie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywców w terminie określonym w pkt. 1) tego paragrafu niniejszej umowy, Deweloper wypłaci Nabywcom tytułem kary umownej kwotę [...]zł [...] za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia, począwszy od trzydziestego pierwszego dnia od upływu terminu wskazanego w pkt. 1) tego paragrafu. -----

§ 12. Strony postanawiają, że: -----

- 1) cena sprzedaży Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością wynosi [...] zł ([...]) brutto, (tj. wraz z podatkiem od towarów i usług) („Cena”),-----
- 2) Cena będzie płatna przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w następujący sposób:-----
 - a) *część Ceny tj. kwota [...],00 zł stanowiąca 18% Ceny – w terminie do dnia 30 października 2017 roku, gdyż prace określone w pkt. 1 Harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy, zostały już zrealizowane,* -----
 - b) *część Ceny tj. kwota [...],00 zł, stanowiąca 16% Ceny – w terminie do dnia 30 stycznia 2017 roku, po zrealizowaniu prac określonych w pkt. 2 Harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy,* -----
 - c) *część Ceny tj. kwota [...],00 zł, stanowiąca 13% Ceny – w terminie do dnia 30 kwietnia 2018 roku, po zrealizowaniu prac określonych w pkt. 3 Harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy,* -----

- d) część Ceny tj. kwota [...],00 zł, stanowiąca 15% Ceny – w terminie do dnia 30 lipca 2018 roku, po zrealizowaniu prac określonych w pkt. 4 Harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy, -----
- e) reszta Ceny tj. kwota [...],00 zł stanowiąca 21 % Ceny – w terminie do dnia 30 września 2018 roku, po zrealizowaniu prac określonych w pkt. 5 Harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy,-----
- f) reszta Ceny tj. kwota [...],00 zł stanowiąca 17 % Ceny – w terminie do dnia 30 grudnia 2018 roku, po zrealizowaniu prac określonych w pkt. 6 Harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, który stanowi Załącznik nr 5 do Umowy,-----

3. Zgodnie z postanowieniami Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej w dniu 2017 r. zawartej pomiędzy neoBANKIEM, a Deweloperem („Umowa MRP”) neoBANK prowadzi Mieszkaniowy rachunek powierniczy w złotych:

a) bieżący numer:

.....

oraz

b) rachunki pomocnicze służące do ewidencjonowania wpłat i wypłat dokonywanych przez nabywców; wpłaty i wypłaty każdego z nabywców ewidencjonowane są na odrębnym rachunku pomocniczym, których wykaz stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy

służące do gromadzenia środków na realizację Przedsięwzięcia deweloperskiego i dokonywania rozliczeń Dewelopera z Nabywcami z tytułu Umowy deweloperskiej; Nabywcy będą dokonywali wpłat na rachunek pomocniczy o numerze:
.....
prowadzony dla spółki pod firmą Zielony Rembertów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Sulejówku prowadzony przez neoBANK, zgodnie z Umową MRP, przy czym:

- a) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, -----
- b) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, -----
- c) neoBANK wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
- d) neoBANK dokonuje kontroli zakończenia każdego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wpłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera,

zgodnie z postanowieniami Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wyżej powołanej,-----

e) w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy zgodnie z art. 29 Ustawy przez jedną ze stron, neoBANK wypłaca Nabywcom przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy,-----

f) w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a neoBANK wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń, -----

- 3) dla uniknięcia wszelkich wątpliwości Strony postanawiają, że kolejne części Ceny wymienione powyżej, zawierają odpowiednią kwotę podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości,-----
- 4) warunkiem przeniesienia na Nabywców prawa odrębnej własności Lokalu jest w szczególności uiszczenie przez nich 100% Ceny,-----
- 5) cena wskazana w § 9 tego aktu zostanie zapłacona przez Nabywców Deweloperowi do dnia zawarcia Przynależonej Umowy Sprzedaży, na rachunek przez Dewelopera wskazany, **zgodnie umową cesji z dnia [...]**, -----

Strony oświadczają ponadto, że Deweloper przekazał Nabywcom informację, że:-----

- Deweloper przekaze dane Nabywcy neoBANKOWI tj. Wielkopolskiemu Bankowi Spółdzielczemu, który od chwili utrwalenia tych danych stanie się ich administratorem;-----

- Wielkopolski Bank Spółdzielczy ma siedzibę przy ul. Grochowe Łąki 4, 61-752 Poznań; -----

- dane osobowe Nabywcy są przetwarzane w związku z koniecznością wykonywania umowy Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i zapewnienia środków ochrony przewidzianych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 555 z późn. zm.),-----

- zakres danych osobowych Nabywcy wynika z Umowy deweloperskiej, która wraz z załącznikami jest udostępniana neoBANKOWI, a neoBANK przechowuje jej kopię;---

- Nabywca ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych, które są przetwarzane przez neoBANK oraz ma prawo ich poprawiania;-----

- Nabywca ma prawo kontroli przetwarzania danych osobowych, które dotyczą Nabywcy polegające w szczególności na: (i) prawie wniesienia, w przypadkach wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 922 z późn. zm.), pisemnego, umotywowanego żądania zaprzestania przetwarzania jej danych ze względu na jej szczególną sytuację, (ii) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych Nabywcy

w przypadkach, wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 922 z późn. zm.), gdy administrator danych zamierza je przetwarzać w celach marketingowych lub wobec przekazywania danych osobowych Nabywcy innemu administratorowi danych.

Nabywcy oświadczają ponadto, że:-----

- wyrażają zgodę na gromadzenie i przetwarzanie przez neoBANK danych osobowych Nabywcy lub jego przedstawicieli oraz gromadzenie i przetwarzanie przez neoBANK informacji dotyczących Nabywcy lub jego przedstawicieli, stanowiących tajemnicę bankową,-----

- przyjmują do wiadomości, że w związku z zawarciem przez Dewelopera z neoBANKIEM, Umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, administratorem danych osobowych Nabywców będzie neoBANK dla celów wykonania umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego,-----

a nadto przyjmują do wiadomości że neoBANK otrzymywać będzie ich dane od Dewelopera, przy czym Nabywcy mają prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, -----

a nadto oświadczają, że wyrażają zgodę na przekazanie niniejszej Umowy neoBANKOWI oraz na dokonywanie przez neoBANK oraz Dewelopera przetwarzanie ich danych osobowych. -----

§ 13. Strony postanawiają, że: -----

a. odbiór (wydanie) Lokalu nastąpi najpóźniej do dnia [...] roku w obecności stron niniejszej umowy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera (o którym to terminie Deweloper powiadomi Nabywców z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem), -----

b. z odbioru, o którym mowa w lit.a, sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywcy mogą zgłosić wady Lokalu,-----

c. powierzchnia użytkowa Lokalu wyliczona będzie w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:1997, przy czym różnica w powierzchni Lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni Lokal wskazanej w § 3 lit. p tego aktu o +/- 3% nie będzie powodowała zmiany ceny za Lokal, wskazanej § 12 pkt 1) tego aktu, -----

d. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcom oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach,-----

e. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć wady Lokalu, a jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia,-----

f. od dnia wydania Lokalu Nabywcy ponosić będą pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia i braki wykonanych elementów, instalacji, wyposażenia, wynikłe z prowadzenia przez Nabywców robót wykończeniowych, a także powstałe na skutek kradzieży, włamania,-----

- g. Deweloper w ramach niniejszej umowy udzieli na prowadzone w Budynku prace budowlane gwarancji na okres 3 (trzech) lat, której bieg rozpocznie się w dniu wydania Lokalu Nabywcom, przy czym Deweloper będzie ponosił odpowiedzialność za usterki w Lokalu, które ujawnią się w okresie 3 (trzech) lat od wydania Lokalu Nabywcom, za wyjątkiem usterek w materiałach wykończeniowych, co do których obowiązują terminy określone w kartach gwarancyjnych wydanych przez producentów materiałów wykończeniowych,-----
- h. w zakresie nieuregulowanym powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne stosuje się przepisy o rękojmi ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.),-----
- i. Nabywcy będą ponosili przypadające na nich koszty zużycia energii i gazu od daty wydania im Lokalu,-----
- j. Deweloper nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady materiałów i jakości robót wykonanych własnym staraniem przez Nabywców w Lokalu, spowodowane przez ww. materiały jak i zaangażowanych przez Nabywców wykonawców,-----
- k. wydanie Nabywcom Garażu do współposiadania nastąpi przed zawarciem Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży. -----

§ 14. Strony postanawiają, że: -----

- a. Deweloper uprawniony jest do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadkach prawem przewidzianych, w tym na podstawie art.29 ust.4 i ust.5 Ustawy, -----
- b. Nabywcy uprawnieni są do odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadkach prawem przewidzianych, w tym na podstawie art.29 ust. 1, zgodnie z art. 29 ust. 2 i 3 Ustawy, przy czym oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,-----
- c. w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----
- d. w przypadku odstąpienia przez Dewelopera lub Nabywców od Umowy Deweloper zwróci Nabywcom środki wpłacone przez nich na poczet Ceny w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia doręczenia mu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.-

§ 15. Strony postanawiają, że: -----

- a. wszelkie zawiadomienia będą kierowane do stron bezpośrednio za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym, a dniem doręczenia zawiadomienia będzie 14 (czternasty) dzień od dnia wysłania listu poleconego, przy czym każda ze Stron zobowiązuje się do poinformowania drugiej strony w terminie 7 (siedmiu) dni o każdej zmianie swojego adresu lub o wyznaczeniu pełnomocnika (jeśli będzie to

konieczne, uprawnionego do działania w przypadku nieobecności Nabywców), działającego w ich imieniu, w celu terminowego wykonywania wszelkich zobowiązań Nabywców wynikających z niniejszej umowy,-----

- b. Stawający podają niniejszym adresy do korespondencji, także dla celów sądowych:
- dla Dewelopera: jak w komparycji aktu,-----
 - dla Nabywców: [...],-----
- c. brak zawiadomienia, o jakim mowa w lit. a. niniejszego paragrafu oznacza, że wszelkie doręczenia i wpłaty uznaje się za skutecznie doręczone i zrealizowane na adresy jak wskazane w niniejszym paragrafie.-----

§ 16. Koszty sporządzenia Umowy ponoszą Deweloper i Nabywcy w częściach równych i uiszczają je gotówką, zaś **koszty sporządzenia przedwstępnej umowy sprzedaży ponosi Nabywca i uiszcza je gotówką.**-----

§ 17. Notariusz poinformował strony o treści art.22, 25, 26, 27, 28, 30, 31 i 37 Ustawy, a nadto szczegółowo o treści art. 29 Ustawy:-----

„Art. 29. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22;-----
- 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;--
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 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, 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 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-dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.”-----

Notariusz poinformował strony ponadto o:-----

- 1) treści art. 389 – 390 i 394 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.), a także o treści art. 244 oraz art. 305¹ i następnych tej ustawy, -----
- 2) treści art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm.), a także o treści art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz.1777, ze zm.),-----
- 3) treści art. 3 ust. 1 i art. 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2014 roku, poz. 1200 ze zm.),-----
- 4) możliwości i skutkach ujawnienia roszczeń wynikających z niniejszych umów, objętych niniejszym aktem w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----
- 5) treści art. 37a i następnych ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 788),-----
- 6) treści art. 79 pkt 8a oraz art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1796 ze zm.),-----
- 7) treści art. 626¹ i następnych ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1822 ze zm.), w tym o treści art. 626⁴, art. 626¹⁰ i art. 626¹² tej ustawy.-----

§ 18. Deweloper i Nabywcy oświadczają, że:-----

1) żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1796 ze zm.) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej **Kw nr WA6M/00350744/4** roszczenia o wybudowanie Budynku, znajdującego się na nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, ustanowienie odrębnej własności lokalu nr [...] ([...]) i przeniesienia jego własności na rzecz: [...], imiona rodziców: [...], PESEL [...] oraz [...], imiona rodziców: [...], PESEL [...],----

a nadto aby notariusz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę tego wpisu, tj. wypis niniejszego aktu notarialnego, -----

2) poza nimi nie ma innych uczestników postępowania wieczystoksięgowego, które zostanie wszczęte na podstawie wniosku o którym mowa w pkt 1) niniejszego paragrafu, -----

3) wskazują adresy dla doręczeń:-----

- dla Dewelopera: [...],-----

- dla Nabywców: [...].-----

§ 19. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano, na podstawie art.1 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz.1150). -----

§ 20. Pobrano:-----

1) od umowy deweloperskiej:-----

a) tytułem wynagrodzenia na podstawie § 3 w związku z § 6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz. 237, ze zm.) ----- [...]zł

b) oraz tytułem podatku od towarów i usług w wysokości 23% od wynagrodzenia notariusza na podstawie art.41 w zw. z art.146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 710 ze zm.) ----- [...]

c) tytułem opłaty sądowej od wniosku o wpis w dziale III na podstawie art.43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz.623 ze zm.) ----- **150,00 zł**

2) od umowy przedwstępnej sprzedaży:-----

a) tytułem wynagrodzenia na podstawie § 3 w zw. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz. 237, ze zm.)----- [...]zł

b) oraz tytułem podatku od towarów i usług w wysokości 23% od wynagrodzenia notariusza na podstawie art.41 w zw. z art.146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 710 ze zm.) ----- [...]

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

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT, a także nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.