

Załącznik nr 2 - Wzór Umowy Deweloperskiej ZIELONA PRZYSTAŃ MIASTA III (Regatowa 902)

Repertorium A numer /2026
AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (.....2026r.) przede mną notariuszem Agatą Dzienis-Węglewską, w mojej Kancelarii Notarialnej w Legionowie, przy ulicy ks. płk. Jana Mrugacza numer 1 lok. C, stawili się: -----

....., syn/córka -----

(legitymujący się dowodem osobistym numer, z datą ważności do dnia, numer PESEL, zamieszkały/zamieszkała -----

....., syn/córka -----

(legitymujący się dowodem osobistym numer, z datą ważności do dnia, numer PESEL, zamieszkały/zamieszkała -----

oświadczyli, że przy niniejszej czynności działają w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **REGATOWA 902 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres Spółki: 03-531 Warszawa, ulica Rembrandta numer 4A lok. 39), posiadającej nadany numer **REGON: 542673452, numer NIP: 5243049380, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0001193153 – jako Prezes Zarządu Spółki Marcin Czuj** z prawem do jednoosobowej reprezentacji, zwaną dalej również „Spółka”, co notariusz stwierdziła na podstawie: -----

- złożonej do aktu informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art.4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu dzisiejszym, dla spółki pod firmą REGATOWA 902 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, -----
- uchwały nr 1.... z dnia roku Wspólników spółki pod firmą REGATOWA 902 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, numer REGON 542673452 w przedmiocie wyrażenia zgody na -----

zwany w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Deweloperem”. -----

Marcin Czuj oświadczył, że wpisy w powołanym Rejestrze Przedsiębiorców do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie, do chwili obecnej Spółka nie jest w stanie likwidacji, ani upadłości, ani też nie ustało ani nie zostało w jakikolwiek sposób ograniczone jego uprawnienie do reprezentowania tej Spółki. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych i opisanych powyżej dowodów osobistych zaś miejsce zamieszkania oraz stany cywilne według oświadczeń Stawających. Stawający poinformowani zostali o treści ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych i zapewnili, że nie zachodzą okoliczności określone w art. art. 46, 50 i 52 tej ustawy powodujące unieważnienie ich dowodów osobistych. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

1. Deweloper oświadczył, że jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, powiecie legionowskim, gminie Nieporęt, miejscowości Stanisławów Pierwszy, obręb 0013 Stanisławów Pierwszy, **stanowiącej działki gruntu numer 1076 i 1077, o łącznym obszarze 0,2000 ha** (zwaną dalej „Nieruchomością Przedsięwzięcia”), -----

2. dla Nieruchomości Przedsięwzięcia Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych **proceedzi księgę wieczystą numer WA1L/00093608/3**, -----
3. w dziale I-O powyższej księgi wieczystej: -----
 - a) ujawnione są wyżej opisane działki ewidencyjne, -----
4. w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----
5. w dziale II powyższej księgi wieczystej: -----
 - a) Deweloper jest wpisany jako właściciel, -----
6. w dziale III powyższej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----
7. w dziale IV powyższej księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, -----
8. w powyższej księdze wieczystej nie są wpisane żadne wzmianki o wnioskach,--
9. własność Nieruchomości Przedsięwzięcia przysługuje Deweloperowi na podstawie **umowy sprzedaży z dnia 20 października 2025 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez czyniącą notariusz, za Rep. A numer 5014/2025**. -----

§ 2.

Deweloper oświadczył, że: -----

1. Nieruchomość Przedsięwzięcia objęta jest miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Nieporęt – część II, uchwalonym uchwałą Nr 15/XXIII/04 Rady Gminy Nieporęt z dnia 01 kwietnia 2004 roku. **Zgodnie z tym planem działka ewid. nr 1076 stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie M. Ponadto przedmiotowa działka położona jest w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zaś działka ewid. nr 1077 stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu w planie M. Ponadto część przedmiotowej działki położona jest w granicach Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.** -----
2. Nieruchomość Przedsięwzięcia nie znajduje się w obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą Rady Gminy Nieporęt, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1398 ze zm.), a także nie jest położona w obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 wyżej wskazanej ustawy o rewitalizacji. Rada Gminy Nieporęt nie podjęła uchwał w sprawie ustanowienia, w trybie powołanej wyżej ustawy wskazanych obszarów, -----
3. Nieruchomość Przedsięwzięcia nie jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla Gminy Nieporęt, obowiązującym w okresie od 15.02.2019r. do 31.12.2028r., oraz dla działki tej nie wydawano decyzji z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji stanu lasu, stosowanie do art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, -----

§ 3.

Deweloper oświadczył, że: -----

1. Nieruchomość Przedsięwzięcia posiada dostęp do drogi publicznej, to jest do ulicy Regatowej poprzez działki gruntu numer 897/5 i 898/1, obręb 0013 Stanisławów Pierwszy, dla których Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA1L/00087625/3, każdorazowi współwłaściciele tych dróg dojazdowych zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania drogi, -----
2. Deweloper oświadcza, że na Nieruchomości Przedsięwzięcia realizuje przedsięwzięcie deweloperskie (zwane dalej „Przedsięwzięciem”) **pod nazwą „ZIELONA PRZYSTAŃ MIASTA III”, na podstawie ostatecznej Decyzji Starosty Legionowskiego nr 282/26 z dnia 9 marca 2026 roku w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla REGATOWA 902 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obejmujące budowę ośmiu**

budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych „A” – „H” w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną, na ternie działek numer ewidencyjny 1076 i 1077 położonych w miejscowości Stanisławów Pierwszy, gmina Nieporęt. -----

3. Deweloper zrealizuje Przedsięwzięcie polegające na budowie ośmiu budynków jednorodzinnych dwulokalowych, w zabudowie bliźniaczej, w tym budynku jako 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8, oznaczonych na planie w Załączniku do niniejszego aktu, przy czym: -----

a) budynek 1 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 1 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

b) budynek 2 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 2 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

c) budynek 3 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 3 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

d) budynek 4 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 4 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

e) budynek 5 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 5 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

f) budynek 6 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 6 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

g) budynek 7 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 7 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

h) budynek 8 składać się będzie z 2 (dwóch) kondygnacji naziemnych oraz strychu,-----

- w budynku 8 znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----

4. Technologię wykonania, zakres oraz standard budynku oraz Przedmiot Umowy, zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego i części wspólnej Budynku określa Załącznik do niniejszego aktu. -----

5. Na Nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloper zrealizuje budowę 16 (szesnastu) miejsc postojowych zewnętrznych przeznaczonych do wyłącznego użytku określonych właścicieli lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia i w tym zakresie Deweloper będzie zawierał umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej . -----

6. Z niżej podanym Lokalem Mieszkalnym związany będzie udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej Nieruchomość Przedsięwzięcia (zwaną także „Nieruchomością Wspólną”), który będzie obejmować udział w prawie własności Nieruchomości Wspólnej i w częściach wspólnych wszystkich budynków mieszkalnych wchodzących w skład Przedsięwzięcia, położonej na Nieruchomości Wspólnej (zwany dalej „Udziałem w nieruchomości wspólnej”) wyliczony zgodnie z art. 3 ust 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. -----

7. Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia nastąpi w dniu 31 lipca 2026 roku, zakończenie budowy całego Przedsięwzięcia Deweloper planuje do dnia 30 kwietnia 2027 roku, przy czym termin ten może ulec zmianie. -----

8. Nieruchomość Przedsięwzięcia może zostać obciążona służebnościami gruntowymi, służebnościami przesylu czy też prawami użytkowania, w tym nieodpłatnymi i nieograniczonym

w czasie na rzecz dostawców mediów. -----

9. Nieruchomość Przedsięwzięcia będzie przedmiotem zawieranych przez Dewelopera z nabywcami lokalu umów o podział do korzystania, między innymi w celu zapewnienia nabywcom lokali praw do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania z ogródków, miejsc postojowych na częściach wspólnych, wydzielonych części Nieruchomości Przedsięwzięcia i innych części Nieruchomości Wspólnej na warunkach ustalonych przez Dewelopera. -----

10. Zgodnie z umową spółki Dewelopera zbycie przez Dewelopera nieruchomości wymaga uchwały jego wspólników. -----

11. Deweloper nie został postawiony w stan upadłości ani likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe, układowe, restrukturyzacyjne, ani naprawcze, oraz nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające wszczęcie takich postępowań, a także Deweloper zapewni środki organizacyjne, techniczne i ekonomiczne konieczne do należytego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszych umów. -----

12. Nieruchomość Przedsięwzięcia znajduje się w stanie wolnym od wszelkich hipotek, ciężarów, obciążeń lub innych praw osób trzecich (za wyjątkiem nie dotyczących i nie obciążających Lokalu Mieszkalnego roszczeń, które będą wynikały z umów deweloperskich) i brak jest jakichkolwiek umów, decyzji lub orzeczeń ograniczających lub mających wpływ na sposób lub zakres korzystania i używania Nieruchomości Przedsięwzięcia. -----

13. Przedsięwzięcie jest realizowane w ramach prowadzonej przez Dewelopera działalności gospodarczej. -----

14. Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), podana niżej cena zawiera podatek od towarów i usług wyliczony według aktualnie obowiązującej stawki. -----

15. Nabywca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper poinformował go o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z dokumentami określonymi w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy deweloperskiej, w szczególności z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego, kopią pozwolenia na budowę, projektem budowlanym oraz sprawozdaniem finansowym dewelopera.

§ 4.

Deweloper oświadczył, że: -----

1. Deweloper w celu zapewnienia środków ochrony, o których mowa w art. 6 Ustawy Deweloperskiej zawarł dnia roku z **Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej** umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na podstawie której to umowy bank prowadzi dla Dewelopera otwarty rachunek mieszkaniowy powierniczy o numerze w walucie PLN zwany dalej Rachunkiem lub Mieszkaniowym Rachunkiem Powierniczym,

2. Deweloper w powołaniu na treść umowy otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego podaje numer Rachunku Wirtualnego o identyfikatorze przypisany do Lokalu Mieszkalnego powiązanego z konkretnym Nabywcą służącego jako rachunek do wpłat i wykorzystywanych do ewidencji wpłat i wypłat dla danego Nabywcy w wykonaniu powiązanej z tym Lokalem umowy deweloperskiej;

3. W powołaniu na treść umowy otwarcia i prowadzenia rachunku powierniczego (treść do uzupełnienia wg ustaleń z bankiem). -----

Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – (Dz. U. 2021 poz. 1177)

Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego

Nabywcy lokali.

Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wypłata środków z rachunku powierniczego nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na rachunek Dewelopera.

Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata.

W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----

W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron na warunkach innych, niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaci środki pieniężne.

Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane.

4. Deweloper na podstawie Ustawy ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („Fundusz”) odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.

§ 5.

Deweloper oświadczył, że: -----

w budynku oznaczonym projektowym numerem 1/2/3/4/5/6/7/8 w miejscowości Stanisławów Pierwszy, położonym na nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego, znajdować się będzie lokal mieszkalny położony na kondygnacji nadziemnej (.....parter/piętro), oznaczony obecnie numerem projektowanym o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej m² (..... metrów kwadratowych), składający się z: (zwany dalej „Lokalem Mieszkalnym”) przy czym usytuowanie Lokalu Mieszkalnego w ramach kondygnacji Budynku, układ i powierzchnie jego pomieszczeń są zaznaczone na rzucie w Załączniku do niniejszej umowy, -----

wraz z prawem własności Lokalu Mieszkalnego Nabywca i jego następcy prawni nabędą odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, prawo do nieodpłatnego i wyłącznego korzystania (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem):-----

z przylegającego do Lokalu Mieszkalnego ogródka o obszarze m²;-----

z części naziemnej terenu Nieruchomości Przedsięwzięcia na której usytuowane jest miejsce postojowe oznaczone obecnie numerem projektowym(zwanym dalej „Miejsce Postojowym”), wskazanym na planie w Załączniku do niniejszej umowy,-----

3. pomiar powierzchni Lokalu zostanie dokonany ostatecznie po wybudowaniu budynku powierzchnia ta zostanie obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07; -----

4. zakres i standard (opis) prac wykończeniowych, do wykonania których zobowiązuje się Deweloper zawiera prospekt informacyjny i załącznik do umowy,-----

5. Deweloper oraz Nabywcy zgodnie oświadczają, że w akcie notarialnym obejmującym ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu usytuowanego w budynkach wybudowanych z ramach przedsięwzięcia deweloperskiego określony zostanie sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) w taki sposób, iż niektórzy z Nabywców korzystali będą i pobierali pożytki na zasadach wyłączności z części nieruchomości wspólnej, stanowiącej ogródek przydomowy, natomiast z pozostałej części nieruchomości wspólnej Nabywcy uprawnieni będą do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli, jak również osób trzecich, którym przysługuje tytuł prawny do korzystania z pewnych części nieruchomości wspólnej na podstawie odrębnych stosunków prawnych.-----

§ 6.

Deweloper oświadczył, że: -----

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości ośmiu budynków mieszkalnych, w tym budynku o numerze, położonych na nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu notarialnego, i następnie do ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego numer, w budynku oraz przeniesienia jego własności, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu i innych praw związanych z jego własnością, //w tym prawem do wyłącznego korzystania z ogródka i miejsca postojowego, na Nabywcę, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, która to umowa rozporządzająca zwana będzie dalej także „Umową Przyszeczoną”, a Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się Lokal Mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i innymi prawami związanymi z jego własnością, //w tym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, nabyć za zapłatą ustalonej Ceny,

// oraz Nabywca oświadcza, że nabycia dokona

do jego majątku osobistego albowiem pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej na mocy okazanej w wypisie umowy majątkowej małżeńskiej z dnia roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez ... notariusza w Rep. A// na mocy orzeczenia sądu //dotychczas niezmieniony

lub

do jego majątku osobistego za środki pochodzące z tego majątku co jego małżonka/małżonek niniejszym potwierdza

lub

do ich majątku wspólnego, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej//.-

lub

do ich majątku wspólnego, na zasadach rozszerzonej wspólności umownej majątkowej małżeńskiej, ustanowionej okazaną w wypisie umową majątkową małżeńską z dnia roku, objętą aktem notarialnym sporządzonym przez ... notariusza w Rep. A//.-

§ 7.

Deweloper i Nabywca oświadczają, że:-----

1. ustala się Cenę za przedmiot umowy obliczoną na podstawie danych zawartych w Prospekcie Informacyjnym i niniejszej Umowie na kwotę zł (...) brutto, i składa się z ceny netto w wysokości:zł. oraz podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującą stawką to jest:

2. Ceny zostały oparte na cenie jednostkowej za 1 m2 (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynoszącej brutto.

3. Cena jest określona w złotych (PLN) i zawiera podatek VAT według stawki, która obowiązuje

na dzień sporządzenia niniejszej umowy; -----

4. Cena jest stała i nie podlega waloryzacji, z zastrzeżeniem: -----

a) zmiany w trakcie obowiązywania Umowy przepisów, na podstawie których naliczany jest należny podatek od towarów i usług VAT, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany Ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku od towarów i usług VAT. W takim przypadku Nabywca, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia, może odstąpić od Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy z powodu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług wiąże się z tym, że kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki tego podatku zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki i podlegają zapłacie w terminach wynikających z umowy, w przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia ceny brutto, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy, Deweloper odpowiednio obniży cenę brutto w ten sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej;-

b) różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną, a powierzchnią rzeczywistą. W przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia użytkowa lokalu będzie większa lub mniejsza od powierzchni projektowanej, wówczas Deweloper powiadomi o powyższym Nabywcę.-----

Strony zastrzegają umowne prawo odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej, wskazanej w niniejszej umowie w przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w niniejszej umowie o więcej niż 2%. Uprawnienie do odstąpienia od umowy, o którym mowa powyżej, nie przysługuje Nabywcy jeżeli ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu będzie mniejsza lub większa niż powierzchnia projektowana wskazana w niniejszej umowie wskutek wykonanych na wniosek Nabywcy zmian projektowych w Lokalu, polegających w szczególności wykonaniu w nim zmian lokatorskich. W przypadku skorzystania z opisanego powyżej uprawnienia, Deweloper zwróci Nabywcy dokonane wpłaty w nominalnej wysokości w terminie 30 (trzydziestu) dni, liczonych od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy oraz oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierającym zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie Umowy Przrzeczonej z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Jeśli w wyżej wymienionym terminie Nabywca nie złoży takiego oświadczenia woli lub w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu po jego wybudowaniu i obmiarze ulegnie zwiększeniu lub zmniejszeniu w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w niniejszej umowie o nie więcej niż 2%:-----

- będzie zobowiązani do uregulowania różnicy w cenie wynikającej z faktu, że rzeczywista powierzchnia użytkowa przedmiotów umowy jest większa od powierzchni projektowanej, w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, -----

- w przypadku, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie mniejsza od powierzchni określonej w § 5 Umowy, Cena za Lokal Mieszkalny zostanie odpowiednio zmniejszona biorąc za podstawę cenę jednostkową za m² określoną powyżej, o kwotę różnicy zostanie zmniejszona ostatnia rata, a w razie powstania nadpłaty Deweloper zwróci Nabywcy nadpłatę niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od ustalenia ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego. ---

5. nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy we

wskazany wyżej terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego prawa;-----

6. Deweloper jest zobowiązany powiadomić Nabywcę o zmianie ceny brutto przed przystąpieniem do odbioru przedmiotu umowy. Jeżeli różnica zwiększa cenę brutto wskazaną w ust. 1 tego paragrafu, to Nabywca będzie zobowiązany do dopłaty tej różnicy do dnia przystąpienia do odbioru.-----

7. Nabywca jest uprawniony do złożenia zlecenia wykonania zmian lokatorskich Lokalu zgodnych z przepisami obowiązującego prawa oraz warunkami technicznymi realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w którym określony zostanie zakres prac dodatkowych bądź zamiennych. Deweloper dokona wyceny prac dodatkowych możliwych do zrealizowania. Rozliczenie Nabywcy za zlecenie nastąpi po uprzednim podpisaniu przez Nabywcę umowy zlecenia określającej szczegółowy zakres prac dodatkowych i zamiennych oraz wynagrodzenie za prace dodatkowe. Brak zgody na prace dodatkowe i zamienne lub nie uzgodnione przez strony koszty takich prac, nie stanowi podstawy do kierowania przez Nabywcę roszczeń z tego tytułu wobec Dewelopera; -

8. w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie Nabywcy Deweloper będzie uprawniony do obciążenia Nabywcy kosztem przywrócenia Lokalu do stanu przewidzianego w projekcie budowlanym. -----

§ 8.

Deweloper i Nabywca oświadczają, że:

Strony oświadczają, że przed zawarciem niniejszej umowy zawarły umowę rezerwacyjną. Na poczet ustalonej Ceny za Lokal Mieszkalny została już zapłacona przez Nabywcę Deweloperowi przelewem na rachunek Dewelopera kwota w wysokości ... zł (słownie: ... złotych), stanowiąca opłatę rezerwacyjną wynikającą z wymienionej umowy, co Deweloper potwierdza i odbiór jej kwituje. Kwota ta przekazana zostanie przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego, nie później niż w terminie 7 (siedem) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Na powyższe Nabywca wyraża zgodę, a Strony oświadczają, że o tę kwotę zostanie pomniejszona I rata, o której mowa poniżej;

// Strony oświadczają, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej, w związku z czym na poczet ustalonej Ceny za Lokal Mieszkalny nie została dotychczas zapłacona opłata rezerwacyjna;-----

-

2. Cena za przedmiot umowy płatna będzie przez Nabywcę w transzach według ustalonych pomiędzy Stronami harmonogramu wpłat tj.: -----

- 1) kwota zł brutto zostanie zapłacona w terminie do dnia roku, -
- 2) kwota zł brutto zostanie zapłacona w terminie do dnia roku,
- 3) kwota zł brutto zostanie zapłacona w terminie do dnia roku,
- 4) kwota zł brutto zostanie zapłacona w terminie do dnia roku;-----
- 5) kwota zł brutto zostanie zapłacona w terminie do dnia roku,
- 6) kwota zł brutto zostanie zapłacona w terminie do dnia roku;-----

i Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi pozostałą do zapłaty część Ceny we wskazany sposób oraz oświadcza, że wszystkie wpłaty będą pochodziły z własnych środków //i w części ze środków pochodzących z kredytu bankowego, który zostanie udzielony Nabywcy;---

3. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty Ceny przelewem na Indywidualny Wirtualny Rachunek Nabywcy nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze

4. Za datę zapłaty rozumie się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek wskazany przez Dewelopera;

5. Deweloper jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku

przekroczenia przez Nabywcę terminów zapłaty określonych w niniejszej Umowie.

Deweloper jest uprawniony do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności (za każdy dzień) którejkolwiek z rat w przypadku przekroczenia przez Nabywcę terminów zapłaty określonych w niniejszej umowie. Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz Dewelopera nie może przewyższać kary umownej zastrzeżonych na rzecz Nabywcy (art. 39 ustawy deweloperskiej). -----

§ 9.

Deweloper oświadcza, iż prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostaną rozpoczęte w dniu 31 lipca 2026 roku, a zakończenie prac budowlanych planowane jest do dnia 30 kwietnia 2027 roku.-----

Za datę zakończenia prac budowlanych rozumie się datę uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub brak sprzeciwu organów nadzoru budowlanego w przypadku zgłoszenia zamiaru przystąpienia do użytkowania.-----

Deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu Mieszkalnego w terminie do dnia 30 czerwca 2027 roku, pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych zaistniałych na podstawie niniejszych umów, w tym zapłaty całej Ceny, i Strony postanawiają, iż zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności nastąpi w tym terminie.

Strony postanawiają, że Deweloper poinformuje Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia Umowy Przyrzeczonej, na 30 (trzydzieści) dni przed planowanym terminem zawarcia wskazanej umowy, jednakże Strony dopuszczają również krótszy termin na poinformowanie. W przypadku nie dościa do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym wyżej, wobec niestawienia się Nabywcy, Spółka wyznaczy kolejny (drugi) termin, informując o nim Nabywcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru nie później niż na 14 (czternaście) dni przed planowanym terminem zawarcia tej umowy. W przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej z powodu niestawienia się Nabywcy w terminach wyznaczonych przez Spółkę, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, o czym mowa poniżej. W takim przypadku Deweloper zobowiązany będzie zwrócić zaliczki na poczet ceny pomniejszone o ewentualne koszty czy kary umowne po przedłożeniu mu pisemnej zgody z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego.

Przeniesienia własności, o którym mowa powyżej może ulec przesunięciu w przypadku wystąpienia okoliczności, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, o okres równy czasowi działania lub trwania okoliczności siły wyższej, oddziałującej na Przedsięwzięcie Deweloperskie bądź mogące na nie oddziaływać i mogące utrudniać zgodną z harmonogramem realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego i wynikające z niego terminy, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy; bądź też o czas niezbędny dla realizacji potwierdzony przez nadzór budowy robót koniecznych, tj. takich, które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Dewelopera, wpisanych do dziennika budowy; w przypadku wystąpienia wyżej opisanych okoliczności Deweloper udzieli Nabywcy stosownych wyjaśnień na piśmie.

§ 10.

Deweloper i Nabywca oświadczają, że:

zawarcie Umowy Przyrzeczonej, przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z umowy, poprzedzone jest odbiorem Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę, który następuje po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku oraz zapłacie całej Ceny. Odbiór jest dokonywany

w obecności Nabywcy. Nabywca zostanie zaproszony do odbioru Lokalu Mieszkalnego w terminie do 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku poprzez wysłanie zawiadomienia na wskazany w niniejszej umowie adres (w tym adres poczty elektronicznej) z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, przy czym Strony dopuszczają również krótsze terminy;-----

2. z odbioru, o którym mowa w ust.1, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.

3. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: 1) informację o uznaniu wad albo 2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa powyżej, uważa się, że uznał wady.

Deweloper jest obowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym jak powyżej albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza deweloperowi nowy termin na usunięcia wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera.

Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa powyżej. Odmowa dokonania odbioru, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, stosuje się przepisy art. 41 ust. 6-8 Ustawy Deweloperskiej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy art. 41 ust. 2-9 Ustawy Deweloperskiej;

Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.

Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa powyżej.

W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.

W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. -----

W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. -----

Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w art. 41 ust. 3 Ustawy

Deweloperskiej, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 4-8 Ustawy Deweloperskiej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady;

4. Deweloper nie odpowiada za wady lub usterki powstałe w wyniku użytkowania Przedmiotu Umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za wady Budynku i Lokalu w przypadku, gdy wady te będą konsekwencją dokonania przez Nabywcę zmian w Przedmiocie Umowy.

5. Nadto Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do ponoszenia opłat związanych z Lokalem Mieszkalnym od zawarcia Umowy Przyrzeczonej. W przypadku odmowy albo uchylania się przez Nabywcę od odbioru lokalu mieszkalnego lub zawarcia Umowy Przyrzeczonej, Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia wyżej wymienionych opłat z chwilą upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia powiadomienia Nabywcy do dokonania powyższej czynności; (przez powiadomienie rozumie się przesłanie informacji email za potwierdzeniem odbioru, a w przypadku braku potwierdzenia odbioru, przesłanie informacji listem poleconym za potwierdzeniem odbioru);-

6. w przypadku, gdy na dzień wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy, przedmioty umowy będą znajdować się w posiadaniu Nabywcy lub osób przez niego upoważnionych, Nabywca zobowiązuje się do niezwłocznego, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od dnia wygaśnięcia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy, przekazania przedmiotów niniejszej umowy na rzecz Dewelopera. -----

§ 11.

Deweloper i Nabywca oświadczają, że:

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35;
2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej;

3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy;

7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej;

8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej;

9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie;

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

13) w przypadku otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zwiększeniu stawki podatku od towarów i usług (VAT) lub wprowadzenia jakiegokolwiek innego podatku zwiększającego zakres świadczenia pieniężnego Nabywcy, -----

14) w przypadku otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni projektowanej; przy czym Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia gdy zmiana powierzchni nastąpi w granicach nieprzekraczających 2% powierzchni Lokalu określonej w niniejszej Umowie, a cena Lokalu pozostanie przy zmniejszeniu powierzchni Lokalu odpowiednio pomniejszona, a przy zwiększeniu powierzchni Lokalu odpowiednio zwiększona.-----

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 nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.

7. W przypadku, o którym mowa w pkt 13, 14 Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni liczonych od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera.

8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;

9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

a) w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej,

b) w przypadku niestawienia się nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

c) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, pod warunkiem wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległości w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienia świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

10. w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego. Skuteczność odstąpienia od Umowy przez Dewelopera nie jest uzależniona od wyrażenia przez Nabywcę powyższej zgody.

W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy i nie przedstawienia przez Nabywcę pisemnej zgody z podpisami notarialnie poświadczonymi, zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny nastąpi po przedstawieniu Deweloperowi takiej zgody.

11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank.

12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2500), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

13. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez Dewelopera od Umowy – Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie wpłacone na jego rzecz kwoty w wysokości nominalnej wpłacone na poczet ceny brutto do dnia odstąpienia od umowy, w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia przedłożenia mu pisemnej zgody z podpisami notarialnie poświadczonymi, o której mowa powyżej. Kwota należna do zwrotu przez Dewelopera wpłacona przez Nabywcę na poczet ceny brutto będzie pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w umowie albo należnych odsetek za opóźnienie. -----

§ 12.

1. Nabywca zobowiązuje się prowadzić wszelkie prace wykończeniowe i adaptacyjne wykonywane w Lokalu po jego protokolarnym przekazaniu w sposób najmniej uciążliwy dla właścicieli innych lokali, z dbałością o stan techniczny oraz czystość nieruchomości wspólnej. Nabywca zobowiązany jest do uprzątnięcia we własnym zakresie i na własny koszt gruzu powstałego wskutek prowadzonych przez niego prac wykończeniowych. Nabywca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów za ewentualne szkody wyrządzone w Budynku oraz poza nim, w związku z prowadzonymi przez siebie pracami wykończeniowymi oraz przeprowadzką do Lokalu.

Ponadto prace, które ingerują w urządzenia, instalacje lub inne elementy nieruchomości wspólnej mogą być wykonywane wyłącznie za zgodą wyrażoną przez Dewelopera.

2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę Deweloperowi na dokonanie podziału lokali mieszkalnych według projektu wykonawczego (zamiennego), przy czym podział ten nie może dotyczyć Lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy. -----

3. Strony postanawiają, że przeniesienie przez Nabywcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga uprzednio pisemnej zgody Dewelopera.

4. Strony oświadczają, że kształtują wzajemną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego. -----

Strony oświadczyły, że zastrzeżenie w niniejszej Umowie zapłaty kar umownych, nie pozbawia żadnej ze stron prawa do dochodzenia zapłaty odszkodowania na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość tych kar. Deweloper oraz Nabywca zgodnie oświadczają, że wysokość odsetek i kar umownych jest równoważna dla stron – ekwiwalentność kar umownych i odsetek.

5. Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane na adresy korespondencyjne podane w niniejszej Umowie. Strony ponadto zobowiązują się do wzajemnego informowania się o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę.

Adresy do korespondencji:

-Deweloper://

-Nabywca: //....., adres do korespondencji:, adres poczty elektronicznej: -----

6. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przekazywanie swoich danych osobowych i ich przetwarzanie przez bank prowadzący rachunek powierniczy w zakresie niezbędnym do wykonania przez ten bank czynności wynikających z zawartej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Ponadto w związku z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej i przetwarzaniem przez Dewelopera danych osobowych Nabywcy, Deweloper w celu wypełnienia obowiązku informacyjnego ciążącego na nim i wynikającego z treści art. 13 ust. 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku 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) (Dz.Urz. UE. L Nr 119, str. 1) „RODO”, powołuje się na Załącznik do niniejszego aktu. –

§ 13.

Strony załączają do niniejszego aktu notarialnego:

1. załącznik nr 1 -Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, który to Prospekt wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej Umowy deweloperskiej;
2. załącznik nr 2 -rzut Lokalu, rzut kondygnacji budynku z zaznaczeniem Lokalu Mieszkalnego (zawierający określenie powierzchni i układu pomieszczeń),
3. załącznik nr 3 -zakres i standard (opis) prac wykończeniowych.
4. załącznik nr 4 -Plan zagospodarowania terenu wraz z zaznaczeniem planowanego podziału nieruchomości do wyłącznego korzystania.
5. załącznik nr 5 -wzór umowy deweloperskiej.

Strony zgodnie oświadczają, iż załączniki numer 2 i 5 stanowią równocześnie załączniki do Prospektu Informacyjnego i stanowią integralną część Umowy.

§ 14.

Notariusz poinformowała Stawających o treści i skutkach wynikających z:

przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695), w szczególności, iż umowa deweloperska ma charakter zobowiązujący i nie przenosi własności Lokalu na Nabywcę, zasadach i warunkach wypłaty środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym przez bank na rzecz Dewelopera oraz zasadach i sposobie wypłaty środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym przez bank w razie odstąpienia od umowy bądź jej rozwiązania, art. 51 i następne Ustawy Deweloperskiej;

2. przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),-----

3. brzmieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U. poz. 1645), w szczególności, że ostateczną wysokość należnej opłaty ustali sąd właściwy do rozpoznania wniosku;

4. art. 5111, art. 6264 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej oraz treści art. 62610 kodeksu postępowania cywilnego, iż: -o dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia; zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis; -na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za

pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie. W przypadku wskazania danych o koncie uniemożliwiających skuteczne doręczenie, zawiadomienie o wpisie doręcza się w sposób określony w art. 131 § 1 kodeksu postępowania cywilnego; -zawiadomienie zawiera istotną treść wpisu; -apelację od wpisu wnosi się w terminie dwóch tygodni od doręczenia zawiadomienia o wpisie. Dla uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, termin ten biegnie od dnia dokonania wpisu.-----

§ 15.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, Notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a oraz art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokona czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:--

-wpis w dziale III księgi wieczystej numer **WA1L/00093608/3** roszczeń wynikających z objętej niniejszym aktem umowy deweloperskiej, o wybudowanie na **działce gruntu numer 1076 i 1077**, budynku oznaczonego projektowym numerem a następnie wyodrębnienie lokalu mieszkalnego o numerze projektowanym ... w budynku oznaczonym projektowanym numerem (...), i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami związanymi z tym lokalem mieszkalnym na warunkach określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, na rzecz: --

Nabywcy:, syna/córki ..., PESEL -----

oraz przesłał do właściwego sądu wypis niniejszego aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu. -----

2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie Strony niniejszej czynności. Stawający stosownie do art. 62612 § 1 kodeksu postępowania cywilnego wskazują adres do doręczeń: Deweloper: jak w komparycji aktu, Nabywca: //jak w komparycji aktu.

§ 16.

Koszty zawarcia niniejszej umowy, w tym koszty wynagrodzenia notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy objętej niniejszym aktem oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponoszą w częściach równych Deweloper oraz Nabywca, a koszty zawarcia Umowy Przrzeczonej ponosi Nabywca, za wyjątkiem kosztów wypisów aktów notarialnych przeznaczonych dla Dewelopera.-----

§ 17.

Umowa niniejsza nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

1. taksa notarialna na podstawie § 5 i § 6 pkt 15a w związku z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, w kwocie: złotych groszy

2. podatek VAT w wysokości 23% od pobranej taksy notarialnej na podstawie art. 41 w związku z art. 146a [dodanym ustawą z dnia 26 listopada 2010 roku o zmianie niektórych ustaw związanych z realizacją ustawy budżetowej (Dz. U. Nr 238, poz. 1578)] ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1570 ze zm.), w kwocie: złotych groszy

3. opłata sądowa na podstawie art. 43 pkt) 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach

sądowych w sprawach cywilnych i art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Notariusz pobrała od Nabywcy i Dewelopera łączną kwotę 150,00 złotych 00 groszy.-----

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT w kwocie 246 złotych 00 groszy oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną zostaną podane na każdym z nich. -

Opłata sądowa została wniesiona przez Nabywcę gotówką, zaś Dewelopera przelewem i będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Oryginał podpisali: Stawający oraz Agata Dzienis-Węglewska notariusz.-----

Repertorium A numer/2026

Agata Dzienis-Węglewska Notariusz w Legionowie, w Kancelarii Notarialnej przy ulicy ks. płk. Jana Mrugacza numer 1 lok. C w Legionowie: -----

Dnia _____wypis

niniejszy wydaję: _____

Pobrano: -----

1. z §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę netto: ----- złotych 00 groszy
2. z ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług na podstawie art. 5 i art. 41 w związku z art. 146a – według 23% stawki podatkowej, kwotę: -----

----- złotych ... groszy