

(UWAGA: Fragmenty treści Wzoru Umowy Deweloperskiej oznaczone pochyłą czcionką mogą ulec zmianie, uzupełnieniu lub mogą zostać usunięte)

(UWAGA: Fragmenty treści Wzoru Umowy Deweloperskiej, których redakcja uzależniona jest od płci lub liczby mnogiej bądź pojedynczej Nabywcy mogą ulec zmianie w zależności od płci Nabywcy oraz od tego czy Nabywcą jest jedna osoba czy większa liczba osób)

WZORZEC UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A nr /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ przede mną *Anetą Wojna/Marleną Gerstenkorn* - notariuszem w Ząbkach, w siedzibie prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej mieszczącej się w Ząbkach, przy ulicy Józefa Piłsudskiego 86 lokal 3, stawili się: -----

1) _____, imiona rodziców: _____ i _____, zamieszkała pod adresem: _____, legitymująca się polskim dowodem

osobistym o numerze _____, PESEL _____, która oświadcza, że: ---

– przy niniejszym akcie notarialnym działa **jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz spółki JN NIEWIADOMSKI spółka komandytowa** z siedzibą w Ząbkach (adres: 05-091 Ząbki, ul. Hansa Christiana Andersena nr 17, REGON: 540796995, NIP: 1251781515, adres poczty elektronicznej: biuro@jndeveloper.pl), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001153254, co potwierdza wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego, pobrany w dniu dzisiejszym, godz. _____, na podstawie *art. 4 ust. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym*, **na podstawie pełnomocnictwa** sporządzonego w dniu 6 marca 2025 roku przed Zbigniewem Krocziem, notariuszem w Ząbkach, Rep. A numer 1659/2025, w formie aktu notarialnego a udzielonego przez komplementariusza ww. spółki uprawnionego do jej samodzielnej reprezentacji – Roberta Niewiadomskiego, zamieszkałego w _____ (_____), przy ulicy _____, legitymującego się dowodem osobistym o numerze _____, PESEL _____, -

- udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ona sama działa w zakresie treści objętej powyższym pełnomocnictwem, -----
- stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców Spółki do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie, -----
- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji ani nie zostało wszczęte wobec niej postępowanie objęte przepisami *ustawy z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne* oraz *ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe*, a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółki upadłości, -----
- spółka JN NIEWIADOMSKI spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach zwana będzie w dalszej części niniejszego aktu również „**Deweloperem**”, natomiast _____ zwana będzie w dalszej części niniejszego aktu również „**Pełnomocnikiem Dewelopera**”, -----

2) _____, używający imienia „_____”, imiona rodziców: _____ i _____, zamieszkały w _____, legitymujący się _____ o numerze _____ (ważnym do dnia _____), PESEL _____, adres do korespondencji: _____,

3) _____, używająca imienia „_____”, imiona rodziców: _____ i _____, zamieszkała w _____, legitymująca się _____ o numerze _____ (ważnym do dnia _____), PESEL _____, adres do korespondencji: _____, -----

- *zwany/zwana będzie/zwani będą* w dalszej części niniejszego aktu również „**Nabywcą**” lub „**Kupującym**”. -----
- adres poczty elektronicznej Nabywcy: _____.

Deweloper i Nabywca zwani są dalej łącznie także jako „**Strony**”. -----

Pełnomocnik Dewelopera i Kupujący zwani są dalej łącznie także jako „**Stawający**”. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych, wyżej wymienionych dokumentów tożsamości, zaś pozostałe dane nie zawarte w tych dokumentach na podstawie ich oświadczeń. -----

Stawający oświadczają, że: -----

- dane Stawających i Stron podane powyżej są prawidłowe i aktualne, -----
- nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia, -----
- posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, -----

- Nabywca nie dokonał, jak i również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie *art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności*. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1.

(OPIS NIERUCHOMOŚCI)

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że spółka pod firmą: JN NIEWIADOMSKI spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA1W/00010324/2**, zaś: -----

- nieruchomość ta (według wpisów w księdze wieczystej) o łącznej powierzchni 0,9712 ha (dziewięć tysięcy siedemset dwanaście metrów kwadratowych) położona jest w województwie mazowieckim, powiecie wołomińskim, gminie Marki M., miejscowości Marki, przy ulicy Szkolnej i składa się ona z: -----

- działki o numerze ewidencyjnym 15/6 (piętnaście łamane przez sześć) o identyfikatorze 143402_1.0054.15/6 i sposobie korzystania: PS – pastwiska trwałe, -----
- działki o numerze ewidencyjnym 15/7 (piętnaście łamane przez siedem) o identyfikatorze 143402_1.0054.15/7 i sposobie korzystania: PS – pastwiska trwałe, -----
- działki o numerze ewidencyjnym 15/8 (piętnaście łamane przez osiem) o identyfikatorze 143402_1.0054.15/8 i sposobie korzystania: PS – pastwiska trwałe, -----

- w dziale I-O powyższej księgi wieczystej oprócz okoliczności opisanych powyżej brak jest wzmianek o wnioskach/w dziale I-O powyższej księgi wieczystej oprócz okoliczności opisanych powyżej wpisano następującą wzmiankę _____, -----

- w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach /w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisano _____. -----

- w dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wpisany jest Deweloper.-----

- w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisano:-----

- ograniczone prawo rzeczowe wpisane na rzecz Wodociągu Mareckiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Markach o następującej treści: służebność przesyłu, ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, ograniczona w wykonywaniu do pasa gruntu o szerokości 1,5 m (półtora metra),

nad wybudowaną siecią kanalizacji sanitarnej oraz pasa o szerokości 1,0 m (jednego metra) nad wybudowaną siecią wodociągową, polegająca na nieograniczonym prawie wstępu na nieruchomość, przechodu, przejazdu przez nią, swobodnego całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z istnieniem kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej, ewentualnych przyłączy do tych sieci, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudową, w tym przyłączenia kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń tych sieci, znajdujących się na nieruchomości oraz prawie wykonania wykopów i przekopów w wyżej wymienionych celach - z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na koszt własny uprawnionego,-----

- ograniczone prawo rzeczowe wpisane na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie o następującej treści: nieodpłatna służebność przesyłu, na czas nieoznaczony na rzecz spółki uprawnionej oraz następców prawnych tego podmiotu, polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci gazowej oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w wyżej wymienionych celach, -----
- ograniczone prawo rzeczowe wpisane na rzecz Wodociągu Mareckiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Markach o następującej treści: nieodpłatna służebność przesyłu, na czas nieoznaczony na rzecz spółki uprawnionej oraz następców prawnych tego podmiotu polegająca na prawie posadowienia na przedmiotowej nieruchomości przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz na prawie wstępu na nieruchomość, przechodu, przejazdu przez nią, swobodnego, całodobowego dostępu do przewodów i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w celu wykonywania czynności związanych z naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją wszystkich urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych znajdujących się na tej nieruchomości oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez nieruchomość w wyżej wymienionych celach z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego na własny koszt uprawnionego po wykonaniu każdorazowych prac na gruncie, oraz obowiązkiem powstrzymania się przez właścicieli nieruchomości obciążonej

od działań, które uniemożliwiałyby realizację powyższego prawa, -----

- ograniczone prawo rzeczowe wpisane na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie o następującej treści: nieodpłatna służebność przesylu, na czas nieoznaczony, dla urządzeń energetycznych o których mowa w art. 49 §1 Kodeksu cywilnego, wraz ze wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich eksploatacji usytuowanych na nieruchomości wraz ze wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich eksploatacji usytuowanych na nieruchomości obciążonej na rzecz spółki uprawnionej oraz jej następców prawnych, polegająca na: -----
 - prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z wyżej wymienionych urządzeń energetycznych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji; -----
 - prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) pracowników spółki PGE Dystrybucja S.A. oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych; -----
 - prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych powyżej, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesylu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych; -----
 - powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich, -----
- ograniczone prawo rzeczowe wpisane na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie o następującej treści: nieodpłatna służebność przesylu, na czas nieoznaczony, dla urządzeń energetycznych o których mowa w art. 49 §1 kodeksu cywilnego, tj. na działce ewid. nr 15/7 linii kablowej średniego napięcia o powierzchni dł. 193,00m x szer.0,5m =96,50m² i nr 15/8 linii kablowej średniego

napięcia o powierzchni dł. 5,00m x szer.0,5m =2,50m² - słup średniego napięcia o powierzchni dł.1,00m x szer.3,0m = 3,00m² wraz ze wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich eksploatacji usytuowanych na nieruchomości obciążonej wraz ze wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich eksploatacji usytuowanych na nieruchomości obciążonej na rzecz spółki uprawnionej oraz jej następców prawnych, polegająca na: -----

- prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z wyżej wymienionych urządzeń energetycznych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji; -----

- prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) pracowników spółki pge dystrybucja s.a. oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych;-----

- prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych powyżej, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych;-----

- powstrzymaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich,-----

oprócz wpisów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych opisanych powyżej w dziale III księgi wieczystej brak jest innych wpisów czy wzmianek o wnioskach/ oprócz wpisów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych opisanych powyżej w dziale III księgi wieczystej wpisano: _____, -----

– w dziale IV powyższej księgi wieczystej brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach /w dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisano _____ .-----

Powyższe oświadczenia potwierdza, wgląd do księgi wieczystej nr WA1W/00010324/2, dokonany w dniu dzisiejszym, godz. ____, przez czyniącą notariusz, za pośrednictwem Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. -----

§2.

(OŚWIADCZENIA DEWELOPERA)

Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: ---

- 1) Deweloper własność nieruchomości opisanej w §1. tego aktu nabył od osób fizycznych na podstawie umowy sprzedaży zawartej w akcie notarialnym umowie – rozwiązanie umowy sprzedaży przedwstępnej, umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu sporządzonej w dniu 6 marca 2025 roku, przed Zbigniewem Krocziem, notariuszem w Ząbkach, za Repertorium A 1647/2025,----
- 2) opisane w niniejszym akcie notarialnym Przedsięwzięcie Deweloperskie jest realizowane na **nieruchomości o łącznej powierzchni wynoszącej 0,9712 ha** (dziewięć tysięcy siedemset dwanaście metrów kwadratowych) **położonej w Markach, przy ulicy Szkolnej** stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 15/6 o obszarze 0,4353 ha, 15/7 o obszarze 0,1134 oraz 15/8 o obszarze 0,4225 ha, która zwana będzie w dalszej części niniejszego aktu również „**Nieruchomością**”, -----
- 3) w ramach wyżej opisanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego wyodrębnione zostały 2 (dwa) Zadania Inwestycyjne. Zadanie Inwestycyjne nr 1 realizowane będzie na działce o numerze ewidencyjnym 15/6, Zadanie Inwestycyjne nr 2 realizowane będzie na działce o numerze ewidencyjnym 15/8 natomiast działka o numerze ewidencyjnym 15/7 wykorzystywana będzie w ramach tego Przedsięwzięcia deweloperskiego jako droga łącząca oba Zadania Inwestycyjne.-----
- 4) Nieruchomość: -----
 - ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, -----
 - nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, -----
 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (*Uchwała Rady Miasta Marki Nr XXXV/404/2002 z dnia 2002-04-24 zmieniona uchwałą Nr XLV/532/2022 z 2022-01-26*),-----
 - nie stanowi lasu, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, jak również nie została objęta decyzją, o której mowa w *art. 19 ust. 3 Ustawy o lasach*,
 - nie jest położona na obszarze rewitalizacji, o której mowa w *art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* oraz nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w *rozdziale 5 ww. ustawy*, -----

- nie jest pokryta śródlądowymi wodami powierzchniowymi ani wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, o których mowa w *Ustawie Prawo wodne*, -----
- 5) *poza postępowaniem wieczystoksięgowym, o którym wzmianki uczyniono w dziale I-O, III i IV wyżej opisanej księgi wieczystej*, Nieruchomość nie jest przedmiotem jakiegokolwiek innego postępowania, sądowego bądź administracyjnego, a w tym postępowania egzekucyjnego lub wywłaszczeniowego, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań,-----
- 6) w odniesieniu do przedmiotu niniejszej umowy nie została zawarta żadna umowa i nie została dokonana inna czynność prawna, która mogłaby mieć wpływ na ważność lub skuteczność niniejszej umowy, -----
- 7) Deweloper nie posiada zaległości w podatkach, opłatach lub innych należnościach, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową,-
- 8) zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniom osób trzecich wobec niego,-----
- 9) Deweloper jest podatnikiem w rozumieniu *art. 15 ust. 1 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku* gdyż prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zaś umowa sprzedaży przedmiotu niniejszej umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług zgodnie z *art. 41 ust. 1 wyżej powołanej Ustawy* i nie jest od niego zwolniona, -----
- 10) w stosunku do Dewelopera nie toczy się postępowanie upadłościowe bądź likwidacyjne, nie został postawiony w stosunku do niego wniosek o ogłoszenie upadłości jak również nie zachodzą przesłanki do ogłoszenia jego upadłości, -----
- 11) Deweloper uzyskał prawem przewidzianą zgodę wspólników Spółki na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego na Nieruchomości, a w związku z tym na zawieranie umów deweloperskich lub umów zobowiązujących oraz w ich wykonaniu umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, umów sprzedaży oraz umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, -----
- 12) niniejsza umowa zawierana jest w trybie *Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*, zwanej dalej także „*Ustawą*”, -----
- 13) z uwagi na fakt, że rozpoczęcie zawierania umów deweloperskich nastąpiło po dniu 1 lipca 2022 roku, tj. po dniu wejścia w życie Ustawy, środki wpłacone przez Nabywcę na nabycie przedmiotu niniejszej umowy (na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy) będą podlegać ochronie zwrotu wpłat gwarantowanej ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (zwanej dalej również „Funduszem”) oraz, że Deweloper przekazuje składki na ww. fundusz jednocześnie informując Nabywcę że: -----

- a) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku opłaty rezerwacyjnej, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera (zwanej dalej również „Wartość Wpłaty”), -----
- b) Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi, w drodze rozporządzenia:-----
- wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,-----
 - wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy,-----
- mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy, -----
- c) składka stanowi iloczyn stawki procentowej i Wartości Wpłaty, -----
- d) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w lit. a) i nie podlega zwrotowi, -----
- e) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w lit. a) i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.-----

§ 3.

(DOKUMENTY)

Do niniejszego aktu zostały przedłożone względnie okazane przez Pełnomocnika Dewelopera następujące dokumenty:-----

- a) **wypis aktu notarialnego – pełnomocnictwa** opisanego w komparycji niniejszego aktu notarialnego, -----
- b) **wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego** opisany w komparycji niniejszego aktu notarialnego,-----
- c) **umowa spółki** pod firmą JN NIEWIADOMSKI spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach zawartą przy wykorzystaniu wzorca umowy w dniu 29 stycznia 2025 roku,

- d) **uchwała** wspólników spółki pod firmą JN NIEWIADOMSKI spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach z dnia 8 kwietnia 2025 roku, z treści której wynika m.in. zgoda na zawieranie umów deweloperskich dokonywanych w ramach prowadzonego Przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- e) **wypis aktu notarialnego – umowy sprzedaży** opisanej w §2 pkt 1 tego aktu, -----
- f) **wypis i wyrys z rejestru gruntów**, wydany w dniu 24 marca 2025 roku, z up. Starosty Wołomińskiego, numer kancelaryjny: WGG.6621.2.2323.2025, z treści którego wynika, że w województwie mazowieckim, powiecie wołomińskim, jednostce ewidencyjnej: Marki, obrębie ewidencyjnym: 5-11 (143402_1.0054), jednostce rejestrowej gruntów G3, pod adresem: Szkolna, Marki położone są następujące działki: -----
- działka o numerze ewidencyjnym **15/6** (identyfikator działki 143402_1.0054.15/6) o powierzchni 0,4353 ha stanowiąca w części o obszarze 0,1404 ha grunt orny oznaczony symbolem RV, w części o obszarze 0,2007 ha pastwisko trwałe oznaczone symbolem PsV, w części o obszarze 0,0651 ha pastwisko trwałe oznaczone symbolem PsVI, w części o obszarze 0,0172 ha grunt zadrzewiony i zakrzewiony oznaczony symbolem LzV a w pozostałej części o obszarze 0,0119 ha grunt zadrzewiony i zakrzewiony oznaczony symbolem LzVI. -----
 - działka o numerze ewidencyjnym **15/7** (identyfikator działki 143402_1.0054.15/7) o powierzchni 0,1134 ha stanowiąca w części o obszarze 0,0055 ha grunt orny oznaczony symbolem RV, w części o obszarze 0,0811 ha pastwisko trwałe oznaczone symbolem PsV, w części o obszarze 0,0145 ha pastwisko trwałe oznaczone symbolem PsVI, w części o obszarze 0,0070 ha grunt zadrzewiony i zakrzewiony oznaczony symbolem LzV a w pozostałej części o obszarze 0,0053 ha grunt zadrzewiony i zakrzewiony oznaczony symbolem LzVI. -----
 - działka o numerze ewidencyjnym **15/8** (identyfikator działki 143402_1.0054.15/8) o powierzchni 0,4225 ha stanowiąca w części o obszarze 0,3274 ha pastwisko trwałe oznaczone symbolem PsV, w części o obszarze 0,0552 ha pastwisko trwałe oznaczone symbolem PsVI, w części o obszarze 0,00281 ha grunt zadrzewiony i zakrzewiony oznaczony symbolem LzV a w pozostałej części o obszarze 0,0118 ha grunt zadrzewiony i zakrzewiony oznaczony symbolem LzVI. -----
- Na powyższym dokumencie zawarto również informację, że niniejszy dokument przeznaczony jest do dokonywania wpisów w księdze wieczystej. -----
- g) **wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, wydany w dniu 17 lutego 2025 roku, z up. Burmistrza Miasta Marki, znak sprawy: WPP.6727.159.2025, z treści którego wynika, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki II zatwierdzony Uchwałą nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku zmieniony

Uchwałą nr XLV/532/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II” działki o numerach ewidencyjnych: 15/6, 15/7 i 15/8, obręb 05-11 leżą na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej „168MU”, dodatkowo obszary leżące w granicach ww. działek to: strefa występowania złóż surowcowych ilastych, tereny górnicze oraz tereny wyrobisk poeksploatacyjnych a działek 15/7 i 15/8 jeszcze obszary górnicze.-----

- h) kserokopia **zaświadczenia**, wydanego w dniu 25 września 2024 roku, z up. Burmistrza Miasta Marki, znak WPP.6727.1164.2024, z którego wynika między innymi, że na podstawie *art. 217§2 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego* oraz uchwały nr X/98/2019 Rady Miasta Marki z dnia 29 maja 2019 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Marki działka ewidencyjna o numerze 15/2 z obrębu 5-11 przy ulicy Szkolnej w Markach znajdują się poza obszarem zdegradowanym oraz poza obszarem rewitalizacji (nie dotyczy prawo pierwokupu), -----
- i) kserokopia **zaświadczenia**, wydanego w dniu 25 września 2024 roku, z upoważnienia Starosty Wołomińskiego, numer kancelaryjny: WOS.6164.3163.2024.UO, z treści którego wynika, że działka nr ew. 15/2 (z podziału tej działki powstały działki o numerach ewidencyjnych 15/6, 15/7 i 15/8), obręb 5-11 miejscowość Marki, gmina Marki, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w *art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach*, -----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że dokumenty opisane powyżej są autentyczne, aktualne, nie zostały zmienione ani odwołane, a kserokopie powyższych dokumentów odpowiadają ich oryginałom. -----

§ 4.

(OPIS ZADANIA INWESTYCYJNEGO)

Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że: ---

- 1) Deweloper na Nieruchomości, szczegółowo opisanej w §1 tego aktu, realizuje w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Zadanie Inwestycyjne nr 2 na zasadach określonych w umowie opisanej poniżej, na podstawie (okazanej przy niniejszym akcie) ostatecznej decyzji Nr 106pR/2025, z dnia 12 lutego 2025 roku, wydanej z upoważnienia Starosty Wołomińskiego, znak: WAB.6740.13.161.2024, (przeniesionej na rzecz Dewelopera na podstawie ostatecznej decyzji nr 33/2025 wydanej w dniu 19 marca 2025 roku z upoważnienia Starosty Wołomińskiego, numer kancelaryjny: WAB.6740.13.11.2025), w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielającego pozwolenia na budowę piętnastu budynków mieszkalnych

jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej o następujących parametrach technicznych:-----

a) budynki A, D, E, H, I, L, M, O każdy z nich o: powierzchni zabudowy 93,88 m², powierzchni użytkowej 216,49 m² i kubaturze 968,18 m³,-----

b) budynki B, C, F, G, J, K, N każdy z nich o: powierzchni zabudowy 91,32 m², powierzchni użytkowej 216,49 m² i kubaturze 942,17 m³,-----

2) w ramach wyżej opisanego Zadania Inwestycyjnego nr 2, na działce o numerze ewidencyjnym 15/8 zostanie wybudowanych łącznie 30 (trzydzieści) lokali mieszkalnych, przy czym w każdym z budynków 1-15 zostaną wybudowane po 2 lokale mieszkalne, -----

3) budynkom wznoszonym na Nieruchomości w ramach wyżej opisanego Zadania Inwestycyjnego nr 2 zostały nadane następujące numery porządkowe od ul. Szkolnej 82 (BUD A), 82A (BUD B), 82B (BUD C), 82C (BUD D), 82D (BUD E), 82E (BUD F), 82F (BUD G), 82G (BUD H), 82H (BUD I), 82J ((BUD J), 82K (BUD K), 82L (BUD L), 82M (BUD M), 82N (BUD N), 82P (BUD O).-----

4) rozpoczęcie prac budowlanych wykonywanych w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 2 opisanego w niniejszym akcie Przedsięwzięcia deweloperskiego, nastąpiło w dniu 19 marca 2025 roku, natomiast ich zakończenie planowane jest na dzień **30 czerwca 2026 roku**, -----

5) został sporządzony harmonogram Zadania Inwestycyjnego nr 2 prowadzonego w ramach opisanego w niniejszym akcie Przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu *art. 24 Ustawy*, stanowiący **Załącznik numer 4 (cztery)** do niniejszego aktu notarialnego, na podstawie którego będą realizowane prace budowlane,-----

6) Deweloper nie planuje korzystania z kredytów, dlatego zgody banków, o których mowa w *art. 25 Ustawy* nie są konieczne, jednak w przypadku gdyby Deweloper w trakcie realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego skorzystał z kredytu na jego realizację na podstawie której na nieruchomości opisanej w §1 tego aktu ustanowiona zostanie przez Dewelopera na rzecz banku lub innego podmiotu finansującego Dewelopera hipoteka wtedy zobowiązuje się przedłożyć Nabywcy zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe odłączenie Lokalu, -----

7) Deweloper oświadcza, że zapewnia Nabywcom środek ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy w postaci: otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego dla Zadania Inwestycyjnego nr 2 wyodrębnionego w ramach prowadzonego przez Dewelopera Przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie okazanej przy niniejszym akcie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwanej dalej także jako „**UMOWA RACHUNKU**

POWIERNICZEGO” bądź „UMOWĄ”) zawartej w dniu 22 maja 2025 roku z **ING Bank Śląski S.A** (dalej także jako „**BANK**”), o numerze 44 1050 1025 1000 0090 8504 5681 zgodnie z którą: -----

- a) Bank zobowiązuje się do:-----
- gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zwanego dalej Nabywcą na podstawie umowy deweloperskiej w rozumieniu przepisów Ustawy, zwanej dalej Umową Deweloperską zawartej z Deweloperem w związku z Zadaniem Inwestycyjnym określonym w Umowie, zwanym dalej Zadaniem Inwestycyjnym, dla którego prowadzony jest Rachunek. -----
 - przechowywania zgromadzonych na Rachunku środków pieniężnych na zasadach wynikających z Umowy i zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz Wykonywania rozliczeń pieniężnych określonych w Umowie i Ustawie. -----
- b) Deweloper każdemu Nabywcy nadaje indywidualny numer rachunku zwany dalej Rachunkiem Wirtualnym. Raz nadany Rachunek Wirtualny nie może być wykorzystany powtórnie dla kolejnego Nabywcy.-----
- c) wpłaty na Rachunek Powierniczy mogą być dokonywane w formie bezgotówkowej lub gotówkowej w PLN. -----
- d) Bank zobowiązuje się gromadzić środki pieniężne wpłacane przez Nabywcę, na cele określone w Umowie Deweloperskiej. -----
W przypadku zażądania przez Nabywcę – na podstawie Ustawy - informacji o jego wpłatach i wypłatach na Rachunek, Bank poinformuje tego Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach zaewidencjonowanych na jego Rachunku Wirtualnym. -----
- e) Bank od każdej wpłaty na Rachunek Wirtualny, zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie, wyliczy wartość i pobierze składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (DFG).-----
- f) środki wypłacone z Rachunku Deweloper zadysponuje wyłącznie w celu realizacji Zadania Inwestycyjnego, dla którego prowadzony jest Rachunek.-----
- g) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego do 10 dni roboczych po stwierdzeniu zaistnienia dodatkowych warunków wypłaty określonych w Umowie oraz po potwierdzeniu odprowadzenia składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny od każdej wpłaty Nabywców na Rachunek Wirtualny. -----

W terminie do 10 dni roboczych po złożeniu przez Dewelopera wniosku elektronicznego o przeprowadzenie kontroli po zakończeniu etapu Zadania Inwestycyjnego (Wniosek o Zakończenie etapu) Bank bądź wyznaczony z

ramienia Banku przedstawiciel, na którego Deweloper wyraża zgodę, dokonuje na miejscu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego kontroli zakończenia etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego. -----

Bank wypłaci środki wpłacone przez Nabywcę, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej.-----

Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego realizowanego w ramach opisanego w niniejszym akcie Zadania Inwestycyjnego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z księgi wieczystej na dzień sporządzenia wyżej wymienionego aktu notarialnego potwierdzającego powyższe.-----

h) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej jednej ze stron tej umowy zgodnie z *art. 43 Ustawy*, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów: -----

- oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w *art. 43 Ustawy* sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (Bank dokonuje wyłącznie oceny formalnej dokumentów), -
- dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej, -----
- dyspozycji płatniczej Nabywcy (wg wzoru obowiązującego w Banku). -----

Postanowienia powyższe mają odpowiednie zastosowanie w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z przyczyn innych, aniżeli określone w *art. 43 Ustawy*, a wymienionych w Umowie Deweloperskiej.-----

i) w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Wirtualnym przypisanym do lokalu mieszkalnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danym Nabywcą. -----

W sytuacji określonej powyżej Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku

oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy wg wzoru obowiązującego w Banku w ciągu 2 dni od dnia otrzymania tego oświadczenia. -----

Zgodnie z *art. 14 Ustawy* koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. -----

- 8) Bank jako administrator danych osobowych, w rozumieniu *przepisów Ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych*, będzie przetwarzał dane osobowe Dewelopera, osób go reprezentujących oraz dane osobowe Nabywcy w celu realizacji Umowy Rachunku Powierniczego; zgodnie z *przepisami ustawy o ochronie danych osobowych* Deweloperowi, osobom go reprezentującym oraz Nabywcy przysługuje prawo: dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania, sprzeciwu wobec przetwarzania własnych danych w celach promocyjno-marketingowych, własnych usług i produktów bankowych Banku. -----
- 9) Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego o której mowa w punkcie 7 tego paragrafu zobowiązuje się do zawarcia z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank o którym mowa w punkcie 8 tego paragrafu, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Nowej Ustawy Deweloperskiej; w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. -----
- 10) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w punkcie 9 tego paragrafu, zobowiązany jest poinformować Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie; Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim. -----

§ 5.

(PRZEDMIOT UMOWY)

1. Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:
 - 1) w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 2 na działce o numerze ewidencyjnym 15/8, zostanie wzniesiony między innymi budynek mieszkalny oznaczony roboczo lit. ____ (adres: Marki, ul. Szkolna), o projektowanej powierzchni użytkowej 216,49 m², o 3-kondygnacjach nadziemnych, w którym znajdował się będzie między innymi stanowiący przedmiot niniejszej umowy - samodzielny **lokal mieszkalny** oznaczony na potrzeby Zadania Inwestycyjnego nr 2 prowadzonego ramach w opisanego w niniejszym akcie Przedsięwzięcia deweloperskiego numerem **1 (jeden)/2 (dwa)**, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej _____ m², usytuowany na _____ tj. _____ kondygnacji nadziemnej budynku, który składać się będzie z następujących pomieszczeń: _____ (zwany dalej także jako „**Lokal Mieszkalny**”); plan Lokalu Mieszkalnego obrazuje **Załącznik numer 1 (jeden)** do niniejszego aktu notarialnego; -----
 - 2) z własnością Lokalu Mieszkalnego związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wyliczony na zasadach określonych w *art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*, -----
 - 3) na podstawie umowy o częściowy podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, która zostanie zawarta na podstawie *art. 206 Kodeksu cywilnego*, dla każdorazowego właściciela Lokalu Mieszkalnego nr **1 (jeden)/2 (dwa)** wzniesionego na działce o numerze ewidencyjnym 15/8 położonej w Markach, przy ulicy Szkolnej w budynku mieszkalnym oznaczonym roboczo lit. _____, będzie przysługiwało:-----
 - a. (dotyczy dolnych lokali) prawo do wyłącznego korzystania z **2 (dwóch) miejsc parkingowych oraz ogródka** oznaczonych kolorem _____ o powierzchni około _____ m² na rzucie terenu, który stanowi **Załącznik numer 3 (trzy)** do niniejszego aktu notarialnego, -----
 - b. (dotyczy górnych lokali) prawo do wyłącznego korzystania z **2 (dwóch) miejsc parkingowych** oznaczonych kolorem _____ na rzucie terenu, który stanowi **Załącznik numer 3 (trzy)** do niniejszego aktu notarialnego oraz prawo do wyłącznego korzystania z przylegającego do tego lokalu balkonu.-----
 - 4) po zakończeniu budowy robocze oznaczenia i wstępna numeracja Budynków i lokali oraz miejsc postojowych może ulec zmianie stosownie do danych ewidencji gruntów i budynków. -----
2. Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do sprzedaży Lokalu mieszkalnego w standardzie wykonczenia określonym na **załączniku numer 2 (dwa)** do niniejszej umowy. -----

Nabywca oświadcza, że powyższy standard wykończenia akceptuje/nie akceptuje, po czym Strony ustalają, że standard wykończenia przedmiotowego lokalu ulegnie zmianie w następujący sposób: _____, -----

3. Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper w dniu _____ roku przekazał Nabywcy prospekt informacyjny wraz z załącznikami.-----
4. Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że informacje zawarte w prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i od chwili doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami nie uległy zmianie/ Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że pomiędzy doręčeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem umowy deweloperskiej nastąpiły następujące zmiany: ---
- a) w prospekcie informacyjnym: _____.-----
- b) w załączniku do prospektu informacyjnego, tj. _____

Nabywca oświadcza, iż zmiany do Prospektu Informacyjnego/załącznika do prospektu informacyjnego akceptuje nie wnosząc zastrzeżeń i wyraża zgodę na włączenie ich do treści niniejszej Umowy. -----

§ 6.

(OŚWIADCZENIA NABYWCY)

Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) jest konsumentem w rozumieniu art. 22¹ Kodeksu cywilnego, -----
- 2) nie zawierał z Deweloperem umowy rezerwacyjnej /zawarł z Deweloperem w dniu _____ umowę rezerwacyjną, -----
- 3) znane są jemu/jej/im położenie, obszar oraz granice powyższych nieruchomości, a także wynikające z prospektu informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących,-----
- 4) zapoznał się z dokumentacją techniczną i projektową budynków i w związku z tym zna i przyjmuje wszelkie warunki techniczne i eksploatacyjne Budynku, w którym znajdować się będzie nabywany Lokal,-----
- 5) odebrał Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, z którego treścią uprzednio się zapoznał i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag ani zastrzeżeń, -----
- 6) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącym Dewelopera, decyzją o pozwoleniu na budowę; projektem architektoniczno-budowlanym; -----
- 7) zostały przekazane mu szczegółowe dane i informacje dotyczące sytuacji prawno-

finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego i wyznaczonego w jego ramach Zadania Inwestycyjnego, w tym Lokalu Mieszkalnego, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym,-----

- 8) został poinformowany, że w aktach notarialnych, które będą dokumentowane w ramach opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego - zgodnie z *art. 206 Kodeksu cywilnego*, ustanowiony zostanie podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym zakresie dotyczącym prawa do korzystania z miejsc postojowych, ogródków, a także balkonów bezpośrednio przylegających do lokali - na rzecz właścicieli lokali wskazanych przez Dewelopera i na powyższe wyraża Nabywca zgodę,-----
- 9) wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach - jako administratora danych osobowych, w rozumieniu przepisów *Ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych*, zgodnie z §4 pkt 8) niniejszego aktu. -----
- 10) zobowiązuje się w akcie notarialnym dokumentującym umowę przeniesienia własności lokalu wyrazić zgodę na wykorzystanie przez Dewelopera dla własnych celów reklamowych wizerunku inwestycji. -----
(w przypadku gdyby nabywcą była osoba nie posiadająca obywatelstwa polskiego zostanie dopisany zapis poniżej). -----
- 11) *jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jednakże zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1) tej Ustawy, nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, nie wymaga uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.*-----

§ 7.

(ZOBOWIĄZANIA)

1. Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na działce o numerze ewidencyjnym 15/8, budynku mieszkalnego położonego w Markach, przy ulicy Szkolnej oznaczonego roboczo lit. _____, opisanego w §4 pkt 1 lit a/b niniejszej umowy, w którym będzie znajdował się między innymi będący przedmiotem niniejszej umowy - **lokal mieszkalny nr 1 (jeden)/2 (dwa)** o projektowanej powierzchni użytkowej _____ m², szczegółowo opisany w §5 tego aktu, a następnie Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia na Nabywcę w drodze umowy sprzedaży prawa własności tej nieruchomości wraz z prawami z nim związanymi, w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich za cenę w kwocie _____ zł (słownie: _____), zaś _____ zobowiązuje/ją się wyżej opisaną

nieruchomość, za wymienioną cenę od Dewelopera kupić przy czym: -----

- 1) oświadcza, że jest kawalerem/panną, rozwiedzionym/rozwiedzioną, wdowcem/wdową, -----
- 2) oświadczają, że nabycia dokonają na zasadach współwłasności w następujących udziałach: -----
 - [...] nabędzie udział wynoszący [...];-----
 - [...] nabędzie udział wynoszący [...].-----
- 3) oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, jednak powyższego nabycia dokonuje do swojego majątku osobistego, za fundusze pochodzące z [...],-----
- 4) oświadcza, że powyższego nabycia dokonuje do swojego majątku za środki pochodzące z tego majątku, gdyż pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, wprowadzony [...], -----
- 5) oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a nabycia tego dokonają do majątku wspólnego za środki pochodzące z tego majątku, -----
- 6) oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, wprowadzony [...], a nabycia dokonają w udziałach wynoszących po [...] części każde z nich, -----
- 7) oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim, przy czym stosownie do treści art. 51 ust. 2 Ustawy z dnia 4 lutego 2011 roku – Prawo prywatne międzynarodowe prawem właściwym dla stosunków osobistych i majątkowych małżonków jest prawo państwa, w którym oboje małżonkowie mają miejsce zamieszkania, tj. prawo [...], wobec czego w związku tym obowiązuje ustrój _____ i nabycia tego dokonają w udziałach wynoszących po [...] części każde z nich/ na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. -----

Strony tego aktu ponadto oświadczają, że cena wskazana w §7 ust. 1 tego aktu, zawiera podatek od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej. -----

2. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży (zwaną dalej także jako „Umowa Przeniesienia Własności”) w terminie do dnia **31 stycznia 2027 roku**. -----
3. Strony postanawiają, że w umowie zawartej w wykonaniu zobowiązania opisanego w §7 ust. 1 tego aktu, dokonają częściowego **podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej**, w ramach miejsc postojowych i ogródków wyznaczonych na tej nieruchomości, przy czym jego dokładne warunki zostaną ustalone w umowie przyrzeczonej, a szkic z propozycją wydzielienia części z nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania (quad usum) stanowi **Załącznik numer 3** (trzy) do niniejszego aktu notarialnego,-----

4. Strony zgodnie ustalają, iż cena brutto 1 m² przedmiotu umowy wynosi _____ zł (słownie: _____). -----
Cena sprzedaży nie podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji. -----
5. Nabywca zobowiązuje się w Umowie Przeniesienia Własności wyrazić zgodę na zawieranie umów o korzystanie z Nieruchomości Wspólnej w zakresie miejsc postojowych oraz ogródków wyznaczonych w ramach Nieruchomości Wspólnej i oświadczyć, że nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń, co do ustalonego przez Dewelopera sposobu podziału oraz wyrazić zgodę na ujawnianie roszczeń wynikających z tych umów we właściwej księdze wieczystej-----
6. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty Ceny Lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi na rzecz Dewelopera, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia poinformowania na trwałym nośniku (wiadomość e-mail) o zakończeniu danego etapu Zadania Inwestycyjnego nr 1, przy czym Strony ustalają, że powyższy obowiązek informacji dotyczy wyłącznie etapów, które nie zostały jeszcze na moment podpisywania niniejszego aktu ukończone, według określonego poniżej harmonogramu płatności: -----
- 1) kwota _____ zł (stanowiąca **25%** Ceny Lokalu) **zostanie zapłacona po zakończeniu I etapu**, przy czym nie wcześniej niż w planowanej dacie realizacji tego etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 tj. dnia 30 marca 2025 roku, -----
 - 2) kwota _____ zł (stanowiąca **25%** Ceny Lokalu) **zostanie zapłacona po zakończeniu II etapu**, przy czym nie wcześniej niż w planowanej dacie realizacji tego etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 tj. dnia 30 września 2025 roku, -----
 - 3) kwota _____ zł (stanowiąca **20%** Ceny Lokalu) **zostanie zapłacona po zakończeniu III etapu**, przy czym nie wcześniej niż w planowanej dacie realizacji tego etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 tj. dnia 31 grudnia 2025 roku,-----
 - 4) kwota _____ zł (stanowiąca **20%** Ceny Lokalu) **zostanie zapłacona po zakończeniu IV etapu**, przy czym nie wcześniej niż w planowanej dacie realizacji tego etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 tj. dnia 30 kwietnia 2026 roku,-----
 - 5) kwota _____ zł (stanowiąca **10%** Ceny Lokalu) **zostanie zapłacona po zakończeniu V etapu**, przy czym nie wcześniej niż w planowanej dacie realizacji tego etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 tj. dnia 30 czerwca 2026 roku. -----
- (w przypadku zawarcia z Nabywcą umowy rezerwacyjnej zostanie dopisany zapis poniżej).-----

Strony oświadczają, że w ramach zawartej przez Dewelopera i Nabywcę umowy rezerwacyjnej Nabywca dokonał zapłaty opłaty rezerwacyjnej w kwocie _____ zł (_____), co Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera potwierdza, Strony zaliczają ww. opłatę na poczet Ceny i Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera jednocześnie oświadcza, iż

kwota ta będzie przeksięgowana przez Dewelopera na indywidualny rachunek Nabywcy (subkonto) opisane poniżej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia umowy objętej niniejszym aktem.-----

Strony oświadczają, że po potrąceniu opłaty rezerwacyjnej Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty z tytułu ukończenia I etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 kwoty:

_____ zł (_____).

Jednocześnie Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza i informuję Nabywcę, że w chwili zawierania niniejszej umowy zostały/został zakończone/zakończony przez Dewelopera następujące/następujący etapy/etap Zadania Inwestycyjnego nr 2: _____, a Nabywca oświadcza, że powyższą informację przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się najpóźniej do dnia _____ roku (termin 7 dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej) spełnić świadczenia pieniężne wynikające z ukończenia przez Dewelopera ww. etapów/etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 w łącznej kwocie/ w kwocie _____ zł (słownie: _____).

(w przypadku gdy Nabywca część płatności będzie uiszczał z uzyskanego kredytu, a jego środki własne nie wystarczą na pokrycie ww. kwoty wtedy powyższy zapis otrzyma następujące brzmienie).-----

Jednocześnie Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza i informuję Nabywcę, że w chwili zawierania niniejszej umowy zostały/został zakończone/zakończony przez Dewelopera następujące/następujący etapy/etap Zadania Inwestycyjnego nr 2: _____, a Nabywca oświadcza, że powyższą informację przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje spełnić świadczenia pieniężne wynikające z ukończenia przez Dewelopera ww. etapów/etapu Zadania Inwestycyjnego nr 2 w łącznej kwocie/ w kwocie _____ zł (słownie: _____), w ten sposób że:-----

- w terminie do dnia _____ roku uiszcza na rzecz Dewelopera kwotę _____ zł (termin 7 dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej dotyczy środków własnych).-----
- w terminie do dnia _____ roku uiszcza na rzecz Dewelopera kwotę _____ zł (termin 30 dni od dnia podpisania umowy deweloperskiej dotyczy środków uzyskanych z kredytu bankowego).-----

Strony zgodnie postanawiają, iż wszelkie wpłaty dokonywane przez Nabywcę w wykonaniu niniejszej umowy - w celu zapłaty ceny za Lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi - następować będą na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w ING Banku Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach prowadzony dla Zadania Inwestycyjnego nr 2, na przypisane Nabywcy subkonto numer: _____, (zwany dalej również jako „**Rachunek Nabywcy**”), przy czym za dzień zapłaty uznawać będą datę zaksięgowania środków na rachunku powierniczym. Zestawienie indywidualnych Rachunków wirtualnych prowadzonych

dla Nabywców w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 2 stanowi załącznik nr 5 do tego aktu. -----

W przypadku opóźnienia się Nabywcy ze spłatą poszczególnych części Ceny za Lokal Mieszkalny w terminach i kwotach, o których mowa w §7 niniejszego aktu Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności zapłaty danej części Ceny Lokalu do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 3% całkowitej Ceny za Lokal Mieszkalny. -----

7. Kwoty wymienione w §7. ustęp 1 i 6 tego aktu zawierają obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości 8%, a w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących podatku od towarów i usług (VAT), w okresie realizacji niniejszej umowy, cena sprzedaży określona w niniejszej umowie może ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu) w zakresie proporcjonalnym do zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT). -----
8. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) mającej wpływ na wysokość Ceny sprzedaży Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o dokonaniu zmiany z powyższej przyczyny Ceny za Lokal Mieszkalny. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. -----
9. W przypadku zmiany ceny brutto, wymienionej w §7. ust. 1. niniejszej umowy, wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nie skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmienioną stawkę podatku od towarów i usług. -----
10. Strony ustalają, że ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona na podstawie obmiarów powykonawczych (*tj. po wybudowaniu Lokalu Mieszkalnego*) zgodnych z normą PN-ISO 9836:2022-07. -----
11. Strony ustalają, że w przypadku: -----
- a) wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego między powierzchnią wskazaną w umowie, wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, -----
 - b) wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w §5 ust. 1 tego aktu a powierzchnią użytkową wynikającą z

inwentaryzacji powykonawczej (powierzchnią rzeczywistą) i nie skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, wtedy w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, łączna Cena za Lokal ulegnie odpowiedniemu zmniejszeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się powierzchnia użytkowa przez stawkę brutto za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, a w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej łączna Cena za Lokal nie ulegnie zmianie.-----

Powyższe ustalenia dotyczące korekty ceny Lokalu Mieszkalnego oraz prawa odstąpienia obejmują realizację budowy Lokalu Mieszkalnego według planu Lokalu Mieszkalnego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy i nie dotyczą przypadku wprowadzenia zmian lokatorskich przez Nabywcę – o ile zmiany wprowadzone przez Nabywcę mają wpływ na zmianę powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, a różnica powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego powstała w wyniku wprowadzonych zmian przez Nabywcę odpowiada różnicy powierzchni użytkowej Lokalu, jaka wynika z dokonanych pomiarów powykonawczych. -----

§ 8.

(ODBIÓR LOKALU MIESZKALNEGO)

1. Przeniesienie na Nabywcę własności Lokalu Mieszkalnego zostanie poprzedzone odbiorem Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę (zwanym dalej także jako „**ODBIÓR**”). Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że Deweloper po uzyskaniu ostatecznej decyzji w przedmiocie zezwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, szczegółowo opisanego w §4 pkt 1 *lit.a/b* (budynek oznaczony roboczo lit. ____), bądź po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu prac budowlanych, wykonywanych w ramach opisanego Przedsięwzięcia deweloperskiego (przy braku sprzeciwu ze strony tego organu), zawiadomi Nabywcę na trwałym nośniku (wiadomość e-mail) o gotowości do odbioru Lokalu i terminie dokonania tego odbioru, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. -----

Odbiór nastąpi **do dnia 31 października 2026 r.** -----

Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki Dewelopera w przedstawieniu Lokalu Mieszkalnego do odbioru lub wydania Lokalu Mieszkalnego, lub zwłoki w zakresie zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego Nabywcy przysługuje prawo naliczania kary umownej, która będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny zakupu, łącznie nie więcej jednak niż 3% całej Ceny Sprzedaży. W przypadku jednoczesnej zwłoki w przedstawieniu Lokalu Mieszkalnego do odbioru oraz zwłoki w gotowości do zawarcia umowy

przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego, Nabywcy przysługuje prawo do naliczania kary umownej tylko z jednego tytułu za ten sam okres, kara umowna o której mowa powyżej nie przysługuje Nabywcy, w przypadku gdy odbiór Lokalu Mieszkalnego lub termin jego przeniesienia na Nabywcę spowodowany jest zwłoką w zapłacie ceny przez Nabywcę za Lokal Mieszkalny o którym mowa w niniejszej umowie. -----

2. Odbiór Lokalu dokonywany będzie w obecności Nabywcy. Z czynności odbioru Lokalu zostanie sporządzony protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad wraz z wskazaniem przyczyny odmowy; jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach uważa się, że uznał wady, -----
3. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli jednak - mimo zachowania należytej staranności – Deweloper nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać Nabywcy odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia a termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----
Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----
4. Wada istotna lokalu: -----
 - w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole odbioru, stosuje się postanowienia ustępu 3 niniejszego paragrafu, 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 postanowienia jak przy pierwotnym odbiorze; 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, a 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 wynikającego z niniejszej umowy albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

5. Po usunięciu uznanych wad Lokalu, Deweloper zawiadomi Nabywcę, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, o terminie wydania Lokalu. -----

6. Dokonanie odbioru Lokalu nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeksu cywilny o rękojmi, a w związku z powyższym Deweloper udzieli Nabywcy rękojmi na okres 60 (sześćdziesięciu) miesięcy na wykonane w lokalu roboty budowlane, począwszy od dnia protokolarnego odbioru/przekazania Nabywcy Lokalu. -----

O wystąpieniu wad Nabywca jest zobowiązany zawiadomić Dewelopera na piśmie w terminie 14 dni liczonych od ujawnienia się wady. Przy czym odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad przedmiotu umowy będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji przedmiotu umowy. -----

7. Wydanie Nabywcy kluczy do Lokalu nastąpi po: -----

a) podpisaniu przez Nabywcę protokołu odbioru Lokalu bez zgłoszonych wad bądź po ich usunięciu oraz po -----

b) zapłacie całej ceny nabycia Lokalu, chyba że warunki wypłaty kredytu zawarte w umowie kredytowej będą przewidywały inny termin zapłaty. -----

Warunkiem rozpoczęcia prac wykończeniowych w Lokalu jest podpisanie przez Nabywcę protokołu odbioru Lokalu. Strony zgodnie postanawiają, że Nabywcy – z chwilą dokonania odbioru Lokalu – przysługuje prawo do użytkowania Lokalu wyłącznie w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac wykończeniowych w Lokalu. Uprawnienie to nie obejmuje prawa Nabywcy do stałego zamieszkiwania (przebywania) w Lokalu przez niego lub przez osoby przez niego wskazane. -----

8. Od dnia odbioru Lokalu przez Nabywcę, przechodzą na niego wszystkie koszty, ciężary i ryzyka związane z posiadaniem oraz korzystaniem z Lokalu i nieruchomości wspólnej. Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów utrzymania Lokalu oraz części wspólnych Nieruchomości w udziale wynikającym z przysługującego mu udziału w Nieruchomości wspólnej. -----

9. Do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej, Nabywca ponosić będzie koszty, o których mowa w ustępie powyżej, na podstawie faktur przedstawianych przez Dewelopera, a wystawionych przez dostawców mediów, w terminie wskazanym przez Dewelopera, chyba, że do tego czasu przepisze na siebie media, to w takim przypadku będzie ponosił ww. koszty do czasu przepisania na siebie ww. mediów. -----
10. Jeżeli przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej Deweloper zawarł jakiegokolwiek umowy z dostawcami mediów, w tym wody, gazu, energii elektrycznej, kanalizacji lub podobne Nabywca zobowiązany będzie do przeniesienia na swoją rzecz wszelkich praw i obowiązków wynikających z takich umów po odbiorze Lokalu, a w przypadku gdyby którakolwiek z instytucji dostarczających media nie chciała przepisać na Nabywcę ww. mediów przed podpisaniem Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wtedy Nabywca zobowiązany będzie najpóźniej w terminie do 14 dni od daty zawarcia ww. umowy do przeniesienia na siebie wszelkich praw i obowiązków wynikających z takich umów. -----
11. Deweloper nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności i nie udziela rękojmi ani gwarancji na prawidłowe działanie i funkcjonowanie materiałów i elementów wyposażenia użytych lub zainstalowanych w Lokalu w trakcie procesu budowlanego przez Nabywcę lub na jego zlecenie. Deweloper zwolniony jest także z jakiegokolwiek odpowiedzialności i nie udziela rękojmi ani gwarancji na prawidłowe działanie i funkcjonowanie instalacji w Lokalu, w które to instalacje została dokonana ingerencja przez Kupującego lub osoby działające na jego zlecenie.-----

§ 9.

(ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ NABYWCĘ)

1. Zgodnie z *art. 43 ust. 1 Ustawy* Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej, jeżeli:-----
- 1) umowa nie zawiera elementów wymienionych w *art. 35 Ustawy*; -----
 - 2) informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach (za wyjątkiem zmian, o których mowa w *art. 35 ust. 2 Ustawy*); -----
 - 3) Deweloper nie doręczył zgodnie z *art. 21 lub art. 22 Ustawy* prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----
 - 4) dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy; -----
 - 5) prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;-----

- 6) Deweloper nie przeniesie na Nabywcę prawa własności Lokalu Mieszkalnego w terminie określonym w niniejszej umowie;-----
- 7) 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*, (w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z *art. 10 ust. 3 Ustawy*), -----
- 8) Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w *art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy*, (w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od jej zawarcia); -----
- 9) Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w *art. 12 ust. 2 Ustawy*, w terminie określonym w tym przepisie, (w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w *art. 12 ust. 1 Ustawy*);-----
- 10) Deweloper nie usunie wady istotnej Lokalu, na zasadach określonych w *art. 41 ust. 11 Ustawy*; -----
- 11) rzeczoznawca stwierdzi istnienie wady istotnej, o której mowa w *art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej*, -----
- 12) syndyk zażąda wykonania umowy na podstawie *art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe*.-----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5 tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwadziestu) dniowy termin na przeniesienie własności przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od Ceny zakupu, od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę prawa, o którym mowa w *art. 1 Ustawy deweloperskiej*, do dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w *art. 1 Ustawy deweloperskiej*.-----
4. Odstąpienie, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu wykonuje się poprzez doręczenie Deweloperowi pisemnego oświadczenia. Warunkiem skuteczności

odstąpienia jest zawarcie w takim oświadczeniu zgody Nabywcy, złożonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, na wykreślenie praw i roszczeń z niniejszej umowy deweloperskiej z działu III księgi wieczystej nr WA1W/00010324/2.-----

5. Nabywca oświadcza, że warunki i następstwa odstąpienia od umowy są zrozumiałe, rozumie i akceptuje, że skuteczność odstąpienia od umowy jest uzależniona od doręczenia Deweloperowi oświadczenia zgodnego z przepisem *art. 45 ust. 1 Ustawy*.

§ 10.

(ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ DEWELOPERA)

1. Zgodnie z *art. 43 ust. 7 Ustawy* Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w §7 Umowy Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (*trzydziestu*) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. --
2. Zgodnie z *art. 43 ust. 8 Ustawy* Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania Umowy przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (*sześćdziesięciu*) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

Strony dodatkowo postanawiają, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, o których mowa w ustępie 2 tego paragrafu: -----

- 1) Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 3% (trzech procent) Ceny za Lokal określonej w §7 ust. 1 tego aktu. Zapłata kary umownej nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej,-----
 - 2) Nabywca nie będzie mógł żądać zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu. -----
 3. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy deweloperskiej dokonanego na podstawie przepisów *art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy* wyraża zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w dziale III księgi wieczystej nr WA1W/00010324/2 na podstawie pisemnego oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy na podstawie powyższych postanowień, złożonego z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
- Nabywca oświadcza, że rozumie i akceptuje, iż ta zgoda wynika z obowiązku

nałożonego na Nabywcę na podstawie przepisu *art. 45 ust. 2 Ustawy*. -----

§ 11.

(POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OBCIĄŻEŃ)

1. Strony postanawiają, że nie stanowią obciążeń lub praw osób trzecich, o których mowa w §7 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego niezbędne prawa rzeczowe lub obligacyjne ustanowione na rzecz podmiotów dostarczających media, mające na celu realizację na przedmiotowej inwestycji oraz niezbędne służebności przejścia i przejazdu na Nieruchomości Wspólnej, jak również prawa i roszczenia wynikające z innych umów deweloperskich, dotyczące innych lokali w Budynkach posadowionych na Nieruchomości. -----
2. Nabywca własnym staraniem zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację płatności wynikających z niniejszej umowy. W szczególności, w przypadku finansowania przedmiotu tej umowy z kredytu bankowego, Deweloper nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek ustalenia Nabywcy z bankiem, w tym za terminy wypłaty poszczególnych transzy kredytu. -----
3. Nabywca oświadcza, iż w przypadku ustanowienia na Nieruchomości zabezpieczenia udzielenia kredytu przeznaczonego na nabycie Lokalu Mieszkalnego zgodnie z *art. 20 ust. 5 i ust. 6 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, zobowiązuje się doprowadzić do wykreślenia tego roszczenia z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w terminie 1 (*jednego*) miesiąca od dnia założenia księgi wieczystej dla Lokalu Mieszkalnego, w szczególności: przekazać zgodę właściwego banku hipotecznego na wykreślenie roszczenia wraz z opłatą sądową lub złożyć wniosek o wykreślenie ww. roszczenia załączając ww. zgodę na wykreślenie oraz go opłacić. -----

§ 12.

(POSTANOWIENIA DODATKOWE)

1. Strony zgodnie postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie stosownie do zasad określonych w *ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali*.-----
2. Nabywca w umowie przeniesienia własności Lokalu Mieszkalnego ustanowi Dewelopera lub osobę przez niego wskazaną pełnomocnikiem mogącym zawierać w imieniu Nabywcy umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej z innymi właścicielami lokali mieszkalnych wyodrębnionych z nieruchomości opisanej w §1 tego aktu oraz oświadcza, że nie będzie składać w przyszłości roszczeń w stosunku do ogródków i miejsc postojowych oddanym do wyłącznego korzystania osobom trzecim, jak również, że nie będzie ponosić jakichkolwiek kosztów związanych z utrzymaniem pozostałych ogródków oraz miejsc postojowych przyznanych do wyłącznego korzystania osobom trzecim. -----

Strony ustalają ponadto, że osoby uprawnione do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej (quad usum) w tym z przyległego do lokalu ogródka, zobowiązane będą do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez wydzielone do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej lub znajdujące się na niej, w tym terenu przyległego do lokalu ogródka na rzecz innych właścicieli lokali wyodrębnianych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci poszczególnych mediów. -----

3. Żadna ze stron nie jest zobowiązana do zapłaty żadnej z kar umownych ustalonych w niniejszej umowie, jeżeli przyczyną ich występowania jest siła wyższa rozumiana przez strony jako okoliczność niezależna od żadnej z nich i przez żadną ze stron niezawiniona, mająca charakter zewnętrzny i nadzwyczajny, której to okoliczności przy dołożeniu należytej staranności nie można było zapobiec, w szczególności okoliczności uniemożliwiające lub nadmiernie utrudniające prowadzenie robót budowlanych przez Dewelopera. -----

§ 13.

(POSTANOWIENIA DODATKOWE)

1. Strony zgodnie postanawiają, że Deweloper ma prawo do dokonania podziału/scalenia nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu poprzez dokonanie w szczególności: wydzielenia działek inwestycyjnych, działek stanowiących tereny wewnątrzosiedlowe, przeznaczonych pod drogi, tereny zielone, tereny pod budowę urządzeń infrastruktury, wydzielenia działek zabudowanych naziemnymi stanowiskami postojowymi oraz wyodrębnienia lokali o charakterze mieszkalnym i niemieszkalnym, zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ustaleniami planu zagospodarowania kompleksu mieszkaniowego, a także do ustanawiania niezbędnych służebności i użytkowań, jak również do łączenia/odłączania działek istniejących oraz działek powstałych w wyniku ewentualnego podziału nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu w ramach ksiąg wieczystych istniejących (ewentualnie nowozakładanych).-----
2. Strony postanawiają, że w przypadku dokonania opisanego powyżej połączenia/podziału geodezyjnego nieruchomości skutkującego wydzieleniem w szczególności działki/działek gruntu, stanowiących tereny wewnątrzosiedlowe, drogi, tereny pod budowę urządzeń infrastruktury i nie włączenia ich do nieruchomości wspólnej lub jednej z nieruchomości wspólnych powstałych w ramach inwestycji, to realizacja wynikających z tego tytułu uprawnień Nabywcy nastąpi poprzez zawarcie umów sprzedaży udziałów we współwłasności działki/działek

gruntu obliczonych w proporcji do ilości lokali powstałych w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w ramach Ceny. -----

3. Nabywca jednocześnie wyraża zgodę na bezobciążeniowe odłączenie (bez przenoszenia wpisu praw i roszczeń dokonanego na jego rzecz) z Nieruchomości działek gruntu, które nie będą docelowo wykorzystywane w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 2 lub wykreślenie takiego wpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla takich działek, jako bezprzedmiotowego. -----
4. Strony postanawiają, że umowa sprzedaży, o której mowa w ust. 2 tego paragrafu, zawarta zostanie, w terminie najpóźniej 3 (trzech) lat licząc od określonego w §7 ust. 2 niniejszego aktu, terminu przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli w dniu zawarcia umowy sprzedaży, na mocy obowiązujących przepisów prawa będzie przysługiwało na rzecz uprawnionego podmiotu ustawowe prawo pierwokupu, to realizacja uprawnień Nabywcy nastąpi poprzez zawarcie warunkowych umów sprzedaży, a następnie umów przenoszących własność w wykonaniu umów warunkowych. Wszelkie koszty związane z umową sprzedaży, o której mowa powyżej ponosi Nabywca. -----

§ 14.

(POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Strony postanawiają, iż o możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej Deweloper poinformuje Nabywcę listem poleconym, na adres wskazany w komparycji niniejszego aktu bądź za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres podany poniżej, przy czym pismo w tym przedmiocie zawierać będzie datę, godzinę oraz miejsce podpisania umowy przyrzeczonej. Jeżeli w wyznaczonym terminie Kupujący nie będzie mógł wziąć udziału w podpisaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, Deweloper wyznaczy w ww. sposób kolejny raz miejsce i termin, ponownie doręczając wezwanie w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (*sześćdziesięciu*) dni. -----
Korespondencja między stronami będzie uznana za skuteczną również w przypadku odmowy odbioru przesyłki lub też niepodjęcia jej w terminie. -----
2. Stawający zobowiązują się do informowania o zmianie adresu do korespondencji bądź poczty elektronicznej, które zostały wskazane w niniejszym akcie w terminie 7 dni przed mającą nastąpić zmianą. -----
3. Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na fakt, że: -----
 - 1) Deweloper może na realizację prowadzonych przez siebie inwestycji zaciągać kredyty bankowe i pożyczki oraz ustanawiać różne rodzaje zabezpieczeń na rzecz różnych podmiotów, w szczególności zaś ustanowić hipotekę na Nieruchomości.- Pełnomocnik Dewelopera działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że w dacie podpisywania Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego

- sprzedaży przedmiotowy Lokal Mieszkalny wolny będzie od obciążeń hipotecznych ze strony Dewelopera. -----
- 2) Deweloper może sporządzić, a następnie doprowadzić do zatwierdzenia oraz wdrożyć do realizacji na podstawie zmienionego albo nowego pozwolenia na budowę projekt zamienny budynku oraz pozostałych obiektów realizowanych na terenie Nieruchomości, pod warunkiem jednak, że zmiana taka nie wpłynie na kształt, cechy funkcjonalne oraz standard wykończenia Lokalu Mieszkalnego.----
4. Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera na piśmie. Ponadto przeniesienie praw i obowiązków będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy z tytułu niniejszej umowy („Cesjonariusz”) wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszej umowy i przyjęcie zawartych w niej warunków. Po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane przez Nabywcę będą uznane na rzecz Cesjonariusza, który podpisał umowę z Deweloperem.-----
5. Nabywca niniejszym zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej umowy. -----
6. Wymóg zgody Dewelopera, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, nie dotyczy cesji wierzytelności na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy na nabycie przedmiotu niniejszej umowy. -----
7. Notariusz poinformowała Stawających o treści:-----
- *art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych,* -----
 - *odpowiednich artykułów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług,* -----
 - *odpowiednich przepisach ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,* -----
 - *art. 390 i 568 Kodeksu cywilnego, tj. między innymi o tym, że Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem 2 lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości – przed upływem 5 lat, od dnia wydania rzeczy kupującemu.* -----
 - *art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece,*-----
 - *art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego oraz o fakcie, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,* -----

- *art. 626¹⁰ kodeksu postępowania cywilnego*, w tym w szczególności o tym, że o dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania, natomiast 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,--
- *art. 13 i 14 Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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)*. -----

§ 15.

(WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY)

1. W związku z zawarciem umowy objętej niniejszym aktem notarialnym Strony wnoszą, aby notariusz działając na podstawie *art. 79 pkt. 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie*, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie - wpis w **dziale III** księgi wieczystej nr **WA1W/00010324/2** prowadzonej przez **Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych** roszczenia wynikającego z zawarcia umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, na rzecz _____, o wybudowanie na działce o numerze ewidencyjnym 15/8 położonej w Markach, przy ulicy Szkolnej budynków mieszkalnych, w tym budynku mieszkalnego oznaczonego roboczo lit. _____, a następnie wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego numer ____ oraz przeniesienie własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi na Nabywcę, na warunkach określonych w niniejszej umowie deweloperskiej. -----
2. Strony oświadczają, że nie ma żadnych uczestników postępowania. -----
3. Stawający wskazują dane stron oraz ich adresy do doręczeń w postępowaniu wieczystoksięgowym - jak w komparycji niniejszego aktu. -----

§ 16.

(USTALENIA DOTYCZĄCE PONOSZENIA KOSZTÓW)

1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem niniejszej umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym stosownie do treści *art. 40 ust. 2 Ustawy*, obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę.-----

2. Koszty sporządzenia ewentualnego aneksu do niniejszego aktu ponosi Strona, na której wniosek ma być dokonana zmiana.-----
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Lokalu, w tym opłat sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca.-----

§ 17.

(WYDAWANIE WYPISÓW)

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom oraz innym podmiotom w przypadkach prawem przewidzianych w dowolnej ilości.-----

Ponadto Nabywca wyraża zgodę na przekazanie przez Dewelopera wypisu niniejszego aktu notarialnego do banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej z którym Deweloper zawarł umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego związaną z Przedsięwzięciem deweloperskim, o którym mowa w niniejszym akcie notarialnym. -

§ 18.

(OPŁATY)

Opłaty od niniejszej czynności wynoszą: -----

- opłata sądowa na podstawie *art. 43 pkt 3 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych* w związku z *art. 26 ust. 2 Ustawy* w kwocie -----
-----150,00 zł
- taksa notarialna na podstawie *§6 pkt 15a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej* w kwocie ----- zł
- 23% podatku od towarów i usług na podstawie *art. 41 ust. 1 i art. 146a pkt 1 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku* w kwocie ---- zł

Łącznie pobrano:----- zł
(słownie: _____).

Czynność objęta niniejszym aktem notarialnym nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, jako niewymieniona w *art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych*. -----

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

Podane wyżej opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246 zł) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

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