

Repertorium A nr /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ... dwa tysiące dwudziestego piątego roku (...-...-2025) przed **Piotrem Pełczyńskim**, notariuszem w **Warszawie**, prowadzącym Kancelarię Notarialną przy alei Niepodległości numer 217 lokal 7 w Warszawie, w tej Kancelarii, stawili się: -----

1. **Stsiapan Tumanau**, obywatel Republiki Białorusi, władający językiem polskim w mowie i piśmie, PESEL: 84021622018, zamieszkały: 02-654 Warszawa, ulica Wyględowska nr 6 m. 49, legitymujący się paszportem białoruskim MP4168723 z terminem ważności do dnia 10 maja 2028 roku, działający przy niniejszym akcie w imieniu spółki pod firmą: **STA DEVELOPMENT HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-360 Warszawa, ulica Mikołaja Kopernika nr 30, lok. 331, REGON: 522027561, NIP: 1251732899), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000971848, jako **Prezes Zarządu** uprawniony do samodzielnej reprezentacji stosownie do okazanej Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego według stanu na dzień _____ 2025 roku.-----
Spółka STA DEVELOPMENT HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana będzie w dalszej części tego aktu również jako

„**Deweloper**”, a Stsiapan Tumanau zwany będzie w dalszej części tego aktu również jako „**Przedstawiciel Deweloper**”.-----

2., syn/córka, PESEL:....., zamieszkały/zamieszkała....., legitymujący/legitymująca się..... z terminem ważności do dnia, stan cywilny....., zwany/zwana w dalszej części tego aktu również jako „**Nabywca**”. -----

..... oświadczą, że nie zachodzą okoliczności przewidziane w art. 46 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych i wyżej powołanych dokumentów tożsamości, zaś dane niewynikające z tych dokumentów na podstawie oświadczeń Stawających.-----

Stawający zostali poinformowani o możliwości weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL.----

Stawający oświadczają, że nie dokonali zastrzeżenia numeru PESEL ani nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§1.

OPIS NIERUCHOMOŚCI, OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA1P/00123436/0** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Walendów, gminie Nadarzyn, powiecie pruszkowskim, województwie mazowieckim, składającej się z działek ewidencyjnych numer 140/14 (sto czterdzieści lamane przez czternaście), 140/15 (sto czterdzieści lamane przez piętnaście), 140/57 (sto czterdzieści lamane przez pięćdziesiąt siedem), 140/85 (sto czterdzieści lamane przez osiemdziesiąt pięć), 140/86 (sto czterdzieści lamane przez osiemdziesiąt sześć), 140/87 (sto czterdzieści lamane przez osiemdziesiąt siedem), **140/88** (sto czterdzieści lamane przez osiemdziesiąt osiem), **140/89** (sto czterdzieści lamane przez osiemdziesiąt dziewięć), 232 (dwieście trzydzieści dwa), 233 (dwieście trzydzieści trzy), 140/95 (sto czterdzieści lamane przez dziewięćdziesiąt pięć), 140/98 (sto czterdzieści lamane przez dziewięćdziesiąt osiem), 140/100 (sto czterdzieści lamane przez sto), 140/103 (sto czterdzieści lamane przez sto trzy), 140/104 (sto czterdzieści lamane przez sto cztery), 140/121 (sto czterdzieści lamane przez sto dwadzieścia jeden), 140/122 (sto czterdzieści lamane przez sto dwadzieścia dwa), 250 (dwieście pięćdziesiąt), 251 (dwieście pięćdziesiąt jeden), 252 (dwieście pięćdziesiąt dwa), 253 (dwieście pięćdziesiąt trzy), 254 (dwieście pięćdziesiąt cztery), 255 (dwieście pięćdziesiąt pięć), 256 (dwieście pięćdziesiąt sześć), 257 (dwieście pięćdziesiąt siedem), 258 (dwieście pięćdziesiąt osiem), 259 (dwieście pięćdziesiąt dziewięć), 260 (dwieście sześćdziesiąt), 261 (dwieście sześćdziesiąt jeden), 262 (dwieście sześćdziesiąt dwa), 263 (dwieście sześćdziesiąt trzy), 264 (dwieście sześćdziesiąt cztery), 268 (dwieście sześćdziesiąt osiem), 269 (dwieście sześćdziesiąt dziewięć), 266/1 (dwieście sześćdziesiąt sześć lamane przez jeden), 287 (dwieście osiemdziesiąt siedem), 288 (dwieście osiemdziesiąt osiem) i 289 (dwieście osiemdziesiąt dziewięć) o obszarze 3,3652 ha (trzy hektary trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), w której to księdze wieczystej:-----

- 1) w dziale I-Sp żadnych wpisów nie ma,-----
- 2) w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka AGRIMUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Regulach, REGON: 015512620, KRS 0000172179,---
- 3) w dziale III żadnych wpisów nie ma,-----
- 4) w dziale IV wpisane są trzy hipoteki umowne łączne, które nie dotyczą działek będących przedmiotem niniejszej umowy (tj. działek 140/88 i 140/89),-----
- 5) w dziale I-O zarejestrowano wzmianki o wnioskach:-----
 - REP.C. / NOTA / 384828 / 25 - 2025-05-05, 16:34:26, dla którego zarejestrowano pozycję DZ. KW. / WA1P / 12998 / 25 / 1 - 2025-05-06, 08:45:07 - ODŁĄCZENIE CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI I ZAŁOŻENIE DLA NIEJ NOWEJ KW, który do wniosek wynika z umowy przeniesienia własności, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 05 maja 2025 roku przez Joannę Kaczmarek, notariusz w Warszawie, Repertorium A nr 12232/2025 i dotyczy bezobciążeniowego odłączenia – tj. bez przenoszenia hipotek z księgi wieczystej numer WA1P/00123436/0 działki ewidencyjnej numer 140/88 o powierzchni 0,0751 ha oraz działki ewidencyjnej numer 140/89 o powierzchni 0,0751 ha i założenie dla nich nowej księgi wieczystej z wpisem w dziale II spółki pod firmą STA DEVELOPMENT HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie REGON: 522027561, KRS: 0000971848, jako właściciela, -----
 - REP.C. / NOTA / 1063151 / 24 - 2024-11-29, 10:24:18, dla którego zarejestrowano pozycję DZ. KW. / WA1P / 41241 / 24 / 1 - 2024-11-29, 12:22:48 - ODŁĄCZENIE CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI I ZAŁOŻENIE DLA NIEJ NOWEJ KW i DZ. KW. / WA1P / 41240 / 24 / 1 - 2024-11-29, 12:21:29 - ODŁĄCZENIE CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI I ZAŁOŻENIE DLA NIEJ NOWEJ KW, które wynikają z wniosku złożonego na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 29 listopada 2024 roku przez zastępcę notarialnego Karolinę Czarniecką, zastępcę Joanny Kaczmarek, notariusz w Warszawie, Repertorium A nr 33974/2025 i dotyczą odłączenia działki ewidencyjnej numer 140/85 oraz założenia dla niej nowej księgi wieczystej, a także odłożenia działki ewidencyjnej numer 232 oraz założenia dla niej nowej księgi wieczystej,-----

– DZ. KW. / WA1P / 44329 / 24 / 1 - 2024-12-30, 11:28:04 - SPROSTOWANIE
OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI, która wynika z
zawiadomienia Starosty Pruszkowskiego o zmianach w ewidencji gruntów i
budynków dotyczących działek niebędących przedmiotem niniejszej umowy, ---

6) nie zostały zarejestrowane żadne inne wzmianki o wnioskach. -----

Powyższe oświadczenia potwierdza okazany przy tym akcie wydruk treści księgi wieczystej
WA1P/00123436/0 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych według
stanu na dzień _____ 2025 roku. -----

Działki ewidencyjne numer 140/88 i 140/89 będą zwane dalej „Nieruchomością”. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że: -----

1) Nieruchomość Deweloper nabył od osoby prawnej, nie będącej państwową ani
samorządową osobą prawną, na podstawie umowy przeniesienia własności
sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 05 maja 2025 roku przez Joannę
Kaczmarek, notariusz w Warszawie, repertorium A nr 12232/2025, -----

2) Nieruchomość nie jest przedmiotem najmu ani dzierżawy, nie jest obciążona żadnymi
ograniczonymi prawami rzeczowymi, jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń
osób trzecich, nie toczą się wobec niej żadne postępowania sądowe i administracyjne,
w tym egzekucyjne ani wywłaszczeniowe, a także nie jest przedmiotem umów mających
na celu jej zbycie, zobowiązanie do jej zbycia lub jakiegokolwiek obciążenie, -----

3) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w tym
umownym prawem pierwokupu, nie znajduje się na terenie parku narodowego,
specjalnej strefy ekonomicznej, a także nie jest przedmiotem postępowania
administracyjnego, w szczególności wywłaszczeniowego, postępowania o scalenie oraz
postępowania rozgraniczeniowego ani też przedmiotem tytułu egzekucyjnego, o
którym mowa w art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego, -----

4) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, to jest ulicy
_____, -----

5) Nieruchomość położona jest w obrębie ewidencyjnym Walendów (142105_2.0016),
jednostce ewidencyjnej Nadarzyn, powiecie pruszkowskim, województwie
mazowieckim, opis użytków grunt orny oznaczony symbolem „RV” o obszarze 0,1502
ha, -----

- 6) Nieruchomość nie znajduje się w obszarze rewitalizacji, nie są położone na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji oraz Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,-----
- 7) teren Nieruchomości objęty jest Uchwałą Rady Gminy Nadarzyn Nr II.16.2018 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn obszar w rejonie Stawu Oborowego, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 17 stycznia 2019 roku, zgodnie z którym Nieruchomość oznaczona jest w tym planie symbolem 9MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,-----
- 8) Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,-----
- 9) Nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego,-----
- 10) Nieruchomość nie znajduje się na terenie śródlądowych wód stojących w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,-----
- 11) Deweloper nie jest dłużnikiem żadnej osoby trzeciej na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu ani nie toczy się żadne postępowanie mogące mieć wpływ na skutki wynikające z zawarcia niniejszej umowy,-----
- 12) Deweloper nie zalega z podatkami ani innymi świadczeniami publicznoprawnymi, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę obciążenia Nieruchomości hipoteką przymusową oraz że nie zachodzą inne okoliczności, które uzasadniałyby wpis hipoteki przymusowej.-----

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że: -----

- 1) Deweloper jest deweloperem w rozumieniu przepisu art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym („**Ustawa**”),-----
- 2) nie ogłoszono upadłości Dewelopera, nie ma przesłanek do jej ogłoszenia, nie wszczęto postępowania restrukturyzacyjnego wobec Dewelopera, ani nie złożono wniosków w tych sprawach,-----
- 3) Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), ponieważ prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a udokumentowaną niniejszym aktem umowę zawiera jako

podatnik zdefiniowany w powołanej powyżej ustawie, posiadający wskazany w komparycji aktu numer identyfikacji podatkowej.-----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że:-----

- 1) Deweloper na podstawie ostatecznej decyzji nr 1078/2025, wydanej z up. Starosty Pruszkowskiego w dniu 02 lipca 2025 roku na rzecz Dewelopera, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno - budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt 7 Ustawy, polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych z zabudowie bliźniaczej wraz z czterema zbiornikami na ścieki na działkach nr. Ew. 140/88 i 140/89 obręb Walendów, gmina Nadarzyn („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”),-----
- 2) decyzja, o której mowa powyżej, nie wygasła, nie została uchylona, zaskarżona ani nie stwierdzono jej nieważności, a ponadto nie zachodzą jakiegokolwiek przesłanki, które mogłyby stanowić podstawę do jej wzruszenia, w szczególności nie toczą się żadne postępowania administracyjne albo sądowno-administracyjne, których przedmiotem byłaby opisana wyżej decyzja,-----
- 3) w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na Nieruchomości wybuduje m. in. budynek mieszkalny jednorodzinny dwukondygnacyjny o numerze roboczym [REDACTED] („**Budynek**”), w którym znajdować się będzie lokal o numerze projektowym [REDACTED] oraz o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej [REDACTED] m² ([REDACTED] metrów kwadratowych), składający się z: [REDACTED] („**Lokal**”),-----
- 4) powyżej opisany Lokal będzie samodzielnym lokalem w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,-----
- 5) z własnością Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie Działka oraz części budynku i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, który to udział wyliczony zostanie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,-----
- 6) Lokal będzie wykończony przez Dewelopera zgodnie ze standardem wykończenia opisanym w części indywidualnej Prospektu Informacyjnego,-----
- 7) prace budowlane prowadzone w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się w dniu [REDACTED] roku, a ich zakończenie planowane jest do dnia [REDACTED] roku, co zostanie potwierdzone wpisem do dziennika budowy,-----

- 8) powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona zostanie na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie w sprawie szczegółowego zakresu formy i projektu budowlanego, zgodnie z normą o symbolu PN-ISO 9836:2015-12. -----

5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na jego nabywcę, która zostanie zawarta w związku z Przedsięwzięciem Deweloperskim, będzie wskazane, iż: -----

- 1) jeśli Lokal będzie pierwszym lokalem wyodrębnianym w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, to zostanie dokonany podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali („**Nieruchomość Wspólna**”) (*quoad usum*), w ten sposób, że kaźdoczesny właściciel Lokalu będzie miał prawo do korzystania z wyłączeniem innych osób z ogródka zaznaczonego kolorem pomarańczowym na planie stanowiący załącznik do niniejszego aktu notarialnego, -----
- 2) Deweloper będzie uprawniony do wskazywania kolejnym nabywcom lokali, w drodze zawieranych umów o podział do korzystania, konkretnie oznaczonych części Nieruchomości Wspólnej obejmujących ogródki, poprzez przyznawanie ich do wyłącznego korzystania nabywcom poszczególnych lokali, a Nabywca **wyraża zgodę** na wpis sposobu korzystania w powyższym zakresie do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej,-----
- 3) określony zostanie sposób zarządu Nieruchomością Wspólną, a w szczególności postanowione zostanie, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na zasadach wynikających z rozdziału IV ustawy o własności lokali,-----
- 4) postanowione zostanie, że przyjęty w ten sposób zarząd Nieruchomością Wspólną oraz podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej odnosił będzie skutek także do kaźdego kolejnego nabywcy poszczególnych lokali, -----

6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że udostępnił Nabywcy, zaś Nabywca oświadcza, że zapoznał się z dokumentami wskazanymi w art. 26 ust. 1 oraz ust. 2 Ustawy, w szczególności: -----

- 1) aktualnym odpisem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, -----
- 2) aktualnym odpisem z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Dewelopera,-----
- 3) kopią powołanej w tym akcie decyzji o pozwoleniu na budowę, -----

- 4) umową o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego zawartą przez Dewelopera w dniu [] roku z bankiem [], -----
- 5) projektem budowlanym dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

8. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) zapoznał się z projektem architektoniczno-budowlanym dla opisanego w niniejszej umowie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym dla przedmiotowego Lokalu wraz z zastosowanymi w tym projekcie rozwiązaniami technologicznymi, a także podstawowym standardem wykończenia Lokalu,-----
- 2) Deweloper udostępnił mu wszystkie dokumenty oraz informacje umożliwiające zapoznanie się w sposób wyczerpujący z Lokalem oraz stanem prawnym Nieruchomości,-----
- 3) Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się ze sprawozdaniem finansowym Dewelopera,-----
- 4) nie znajduje się w upadłości, nie jest wobec niego prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne, nie zachodzą przesłanki wszczęcia przeciwko niemu postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego. -----

§2.

DOKUMENTY

1. Przy niniejszym akcie okazano: -----

- 1) wypis aktu notarialnego umowy przeniesienia własności sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 05 maja 2025 roku przez Joannę Kaczmarek, notariusz w Warszawie, repertorium A nr 12232/2025,-----
- 2) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane w dniu 09 czerwca 2025 roku z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego, nr: WG.6621.5639.2025,
- 3) dwa wypisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Walendów w Gminie Nadarzyn obszar w rejonie Stawu Oborowego, wydane z up. Wójta Gminy Nadarzyn w dniu 12 czerwca 2025 roku, znak: G.6727.1.504.2025.ŁD i G.6727.1.505.2025.ŁD, -----
- 4) dwa zaświadczenia wydane z up. Wójta Gminy Nadarzyn w dniu 10 czerwca 2025 roku, znak: GG.6727.2.203.2025.JD i GG.6727.2.204.2025.JD, w przedmiocie braku rewitalizacji, -----

- 5) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego w dniu 02 lipca 2025 roku, znak: WŚ.613.3.1204.2025, w przedmiocie braku dla Nieruchomości uproszczonego planu urządzenia lasu oraz decyzji, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach,-----
 - 6) ostateczną decyzję nr 1078/2025, wydaną z upoważnienia Starosty Pruszkowskiego w dniu 02 lipca 2025 roku, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę,-----
 - 7) uchwałę nr [] nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki STA Development Home sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia [] roku w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali w budynkach posadowionych na Nieruchomości,-----
 - 8) Umowę Otwartego Rachunku Powierniczego.-----
2. Załączniki do niniejszego aktu stanowią:-----
- 1) Prospekt Informacyjny („Załącznik nr 1”) wraz z następującymi załącznikami: -----
 - a) rzut kondygnacji Budynku z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego – załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego,-----
 - b) wzór umowy deweloperskiej – załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego,-
 - 2) standard prac wykończeniowych.-----

§3.

ZOBOWIĄZANIE DEWELOPERA I NABYWCY

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Budynku oraz ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, za cenę brutto w kwocie **... zł (...)**, wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (VAT) według obowiązujących przepisów prawa („Cena”), a Nabywca zobowiązuje się, za wskazaną Cenę nabyć powyżej opisany Lokal, wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu, na warunkach zawartych w niniejszej Umowie. -----

§4.

HARMONOGRAM PŁATNOŚCI I ZASADY FUNKCJONOWANIA OTWARTEGO MIESZKANIOWEGO RACHUNKU POWIERNICZEGO

1. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi Cenę brutto za Lokal, wraz z prawami z nim związanymi w kwocie [] zł ([] złotych) brutto. -----

2. Strony zgodnie ustalają następujący sposób zapłaty Ceny (harmonogram wpłat): -----

- 1) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 września 2025 roku (20% Ceny, pomniejszonej o dokonaną opłatę rezerwacyjną w wysokości _____,00 zł, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap I);-----
- 2) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 listopada 2025 roku (20% Ceny, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap II);-----
- 3) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 stycznia 2026 roku (10% Ceny, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap III);-----
- 4) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 28 lutego 2026 roku (10% Ceny, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap IV);-----
- 5) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 marca 2026 roku (10% Ceny, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap V);-----
- 6) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu VI etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 kwietnia 2026 roku (10% Ceny, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap VI);-----
- 7) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu VII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 maja 2026 roku (10% Ceny, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap VII);-----
- 8) kwota _____ zł (_____ złotych) w terminie do _____ (_____) dni po otrzymaniu od Dewelopera pisemnego powiadomienia o wykonaniu VIII etapu Przedsięwzięcia

Deweloperskiego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 czerwca 2026 roku (10% Ceny, zgodnie z prospektem informacyjnym – Etap VIII,-----

3. Dla celów rozliczania różnic w powierzchni po obmiarze powykonawczym, cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu wynosi [redacted] zł ([redacted]) brutto. W wypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu po obmiarze powykonawczym, nie wynikającego ze zmian lokatorskich, Cena Lokalu zostanie ustalona w oparciu o rzeczywistą powierzchnię.-----
4. W przypadku zmiany przepisów dotyczących ustalenia zasad i wysokości podatku od towarów i usług (VAT), Deweloper powiadomi Nabywcę na piśmie o zmianie stawki tego podatku i jednocześnie przekaże Nabywcom na piśmie zaktualizowany stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) harmonogram wpłat.-----
5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zawarł w dniu [redacted] roku z [redacted] („Bank”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego („Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy”), na którym gromadzone są środki pieniężne z tytułu budowy i sprzedaży lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w §1 ust. 4.-----
6. Płatności tytułem Ceny dokonywane będą na **indywidualny numer rachunku** nadany przez Bank do Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego: [redacted].-----
7. Deweloper oświadcza, że w celu zapewnienia Nabywcy ochrony na potrzeby realizacji przedmiotowego Przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia [redacted] roku, otworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze [redacted] prowadzony przez [redacted], zwany dalej „Bankiem”, a wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach przedmiotowej umowy deweloperskiej dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia [redacted] roku, zgodnie z którą: -----
 - [redacted],-----
 - [redacted],-----
 - [redacted],-----
 - [redacted],-----
 - [redacted].-----
8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę lub Dewelopera z prawa odstąpienia, Bank przekaże Nabywcy przypadające mu środki pieniężne, pozostałe na Otwartym

Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia Strony odstępującej o odstąpieniu od Umowy (w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę odstąpienie powinno zawierać potwierdzenie, że zostało doręczone Deweloperowi), -----

9. Deweloper zwróci niezwłocznie Nabywcy dokonane wpłaty, które zostały dokonane na rachunek Dewelopera przez Nabywcę lub Bank, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bądź zawiadomienia o numerze rachunku bankowego, na który wpłaty te mają być zwrócone, na wskazany przez Nabywców rachunek bankowy, nie wcześniej jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zwrotu Lokalu przez Nabywcę, o ile Lokal został Nabywcom wydany. -----
10. Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----
11. Deweloper oświadcza, że będzie dokonywał wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny („**Fundusz**”), o którym mowa w art. 46 Ustawy i wpłacał ją do banku prowadzącego Otwarty Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty na Otwarty Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie wpłat 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. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej, obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----
12. W przypadku niewpłacenia przez Dewelopera składki na Fundusz w należnej wysokości, Bank może wstrzymać wypłatę środków Deweloperowi i wyznaczyć mu termin na usunięcie nieprawidłowości. -----

§5.

ZGODA NABYWCY

1. Nabywca wyraża zgodę na zlokalizowanie na Nieruchomości sieci i urządzeń stanowiących odrębną własność gestorów - dostawców: energii elektrycznej, energii cieplnej, sieci

wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, operatorów telefonicznych, telewizji kablowej, i innych mediów służących eksploatacji nieruchomości wspólnej i poszczególnych lokali zlokalizowanych w budynkach zlokalizowanych na Nieruchomości Wspólnej. Deweloper, przed dniem zawarcia pierwszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na Nabywcę, która zostanie zawarta w związku z Przedsięwzięciem Deweloperskim, jest upoważniony do ustanowienia na rzecz gestorów - dostawców, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, wedle własnego uznania odpłatnego lub nieodpłatnego ograniczonego prawa rzeczowego (np. służebności lub użytkowania) w zakresie usytuowania i eksploatacji tych sieci i urządzeń na Nieruchomości. Z powodu wybudowania i umieszczenia na Nieruchomości powyższych sieci i urządzeń Nabywca nie będzie się domagał żadnych opłat lub innych świadczeń i zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości wspólnej w celu wykonania czynności związanych z lokalizacją, zainstalowaniem, konserwacją, bieżącymi przeglądami, naprawą, remontem, modernizacją oraz eksploatacją sieci i urządzeń wyżej opisanych. -----

2. Nabywca wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera, do czasu sprzedaży ostatniego z lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, działań marketingowych na terenie Nieruchomości, w tym również na umieszczenie przez Dewelopera szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych, z zastrzeżeniem, że nie będzie to naruszać przedmiotu niniejszej umowy. -----
3. Jakikolwiek odszkodowania, wynagrodzenia lub inne świadczenia z tytułu obciążenia Nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, o których mowa w ust. 1 powyżej, wypłacone przed dniem zawarcia pierwszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na Nabywcę, która zostanie zawarta w związku z Przedsięwzięciem Deweloperskim, przysługują wyłącznie Deweloperowi.-----

§6.

Nabywca może wnosić o wprowadzenie przez Dewelopera zmian dotyczących sposobu aranżacji Lokalu. Zmiany te każdorazowo wymagają zatwierdzenia przez Dewelopera oraz uzgodnienia przez Strony kosztów i zasad ich rozliczania w drodze zmiany umowy.-----

§7.

ODBIÓR LOKALU

1. Deweloper i Nabywca ustalają następującą procedurę odbioru Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu przez Nabywcę: -----

- 1) odbiór Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu przez Nabywcę nastąpi po oddaniu przez Dewelopera Budynku do użytkowania, który nastąpi poprzez zawiadomienie właściwego organu o zakończeniu budowy i braku sprzeciwu właściwego organu na powyższe zawiadomienie, nie później jednak niż w terminie do dnia [REDACTED] roku po zapłacie przez Nabywcę całej Ceny; o proponowanym terminie odbioru Nabywca zostanie zawiadomiony przez Dewelopera listem poleconym lub za pomocą poczty elektronicznej na adres: [REDACTED] z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, -----
- 2) odbiór Lokalu zostanie dokonany w obecności Nabywcy,-----
- 3) z przeprowadzonego odbioru Lokalu sporządzony zostanie protokół odbioru Lokalu podpisany przez Nabywcę i Dewelopera, do którego to protokołu Nabywca może zgłosić wady Lokalu; 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,---
- 4) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru Lokalu, doręczyć Nabywcy informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, -----
- 5) jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w pkt 4, uważa się, że uznał wady, -----
- 6) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru Lokalu, usunąć uznane wady Lokalu; jeżeli Deweloper, pomimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia; termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy, -----
- 7) jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym w pkt 6 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznaczy Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera,-----
- 8) 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 w pkt 3; w przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający

Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru; 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,-----

- 9) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt 8, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy,-----
- 10) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, -----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera,-----
- 12) Nabywca zobowiązuje się umożliwić Deweloperowi, dokonywanie przeglądów technicznych oraz niezbędnych konserwacji Lokalu i znajdujących się w nim instalacji, przy czym o planowanym terminie przeglądu lub konserwacji Deweloper jest zobowiązany poinformować Nabywcę w terminie co najmniej 7 (siedmiu) dni przed planowanym przeglądem lub konserwacją, -----
- 13) wszelkie prace dodatkowe oraz wykończenia Lokalu dokonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w budynku przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej, jak np. holów wejściowych, klatek schodowych, wind,-----
- 14) Nabywca wyraża zgodę na zawarcie w imieniu współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej umów obejmujących przyłączenie i dostawę wody łącznie z odprowadzeniem ścieków, wywozu nieczystości, dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej i innych mediów,-----
- 15) odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Lokalu będących następstwem nieprawidłowej eksploatacji powodującej zniszczenia i uszkodzenia elementów Budynku, zwykłego zużycia, powstałych na skutek siły wyższej lub na skutek działań albo winy osób trzecich. Deweloper może odmówić realizacji swych zobowiązań w przypadku dokonania w Lokalu lub Budynku przez Nabywcę lub osoby trzecie niezwiązane z Deweloperem przeróbek, przebudów lub modernizacji niezgodnych ze sztuką budowlaną, -----

- 16) Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia i braki wykonanych elementów, instalacji, wyposażenia w Lokalu wynikłe z prowadzenia przez niego jak i osoby trzecie działające na jego zlecenie robót wykończeniowych, jak również za szkody powstałe na skutek włamania, kradzieży i innych, po dniu odbioru Lokalu przez Nabywcę,-----
- 17) Nabywca zobowiązany jest do zawiadomienia Dewelopera o wystąpieniu wady, nie później niż w ciągu 14 dni od dnia jej wykrycia, a także zobowiązany jest podejmować wszelkie niezbędne działania zmierzające do zminimalizowania szkody, w tym wpływu warunków atmosferycznych bądź działania osób trzecich. W wypadku uchybienia przez Nabywcę tym obowiązkom, Deweloper będzie wolny od odpowiedzialności za zaistniałą szkodę lub usterki/wady, w zakresie, w jakim Nabywca przyczynił się do ich powstania. -----

§8.

TERMIN PRZENIESIENIA NA NABYWCĘ PRAW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Zawarcie umowy przenoszącej własność Lokalu, wraz z prawami z nim związanymi, w tym odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej, winno nastąpić **do dnia 30 września 2026 roku.** -----
2. Deweloper zawiadamia Nabywcę o gotowości do zawarcia umowy przenoszącej własność na piśmie, wysłanym mailem z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. -----
3. Nabywca **wyraża zgodę** na przekazanie wybudowanych przed zawarciem umowy przenoszącej własność, jak i po jej zawarciu, sieci, instalacji i urządzeń służących doprowadzeniu mediów zarówno do Nieruchomości, jak i każdej innej nieruchomości, na rzecz przedsiębiorstw sieciowych i innych podmiotów zajmujących się dostawą mediów albo eksploatacją sieci oraz innych podmiotów według uznania Dewelopera. Do czasu przekazania powyższe sieci, instalacje i urządzenia będą stanowiły własność Dewelopera.-
4. Nabywca w Umowie przenoszącej własność zobowiąże się ponosić wydatki związane z utrzymaniem przedmiotu tej umowy w należyтым stanie i uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, zlokalizowanych na niej urządzeń, służących do wspólnego użytku oraz powierzchni wspólnych. -----
5. W umowie przenoszącej własność Nabywca zobowiązany jest powtórzyć wyrażone zgody i przyjęte w niniejszej umowie zobowiązania przez złożenie stosownego oświadczenia o treści zgodnej z powyższymi postanowieniami i akceptowanej przez Dewelopera. -----

§9.

**WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ PRZEZ
NABYWCĘ I WARUNKI ZWROTU ŚRODKÓW WPLĄCONYCH PRZEZ
NABYWCĘ**

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: -----
 - 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, -----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powołanej powyżej ustawy, -----
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z wymogami art. 21 i art. 22 powołanej wyżej ustawy 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy,-----
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej wyżej ustawy, -----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie określonym w niniejszej umowie, -----
 - 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 powołanej wyżej ustawy,-----
 - 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 powołanej wyżej ustawy – jeśli na Działce zostanie ustanowiona hipoteka umowna, zabezpieczająca wierzytelności z tytułu umowy kredytu, zaciągniętego na współfinansowanie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 powołanej wyżej ustawy, -----

- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej wyżej ustawy,-----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 powołanej wyżej ustawy, -----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----
- 13) w przypadku, gdy stwierdzona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą powierzchnia Lokalu będzie pomimo dochowania należytej staranności przez Dewelopera większa lub mniejsza o więcej niż 2% (dwa procent) od powierzchni projektowanej i wskazanej w umowie deweloperskiej,-----
- 14) w przypadku, gdy zmiana stawek podatku VAT spowoduje zwiększenie ceny sprzedaży przedmiotu umowy, Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera, z prawem do zwrotu dokonanych wpłat w nominalnej wysokości, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni liczonych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli w wyżej wymienionym terminie Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to wówczas będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od otrzymania zawiadomienia. -----

W przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy wyłącznie w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----

W przypadku, o którym mowa w pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. --

W przypadku, o którym mowa w pkt 7) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

W przypadku, o którym mowa w pkt 8) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. -----

W przypadku, o którym mowa w pkt 9) Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. -----

2. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.-----

3. Deweloper może odstąpić od umowy, jeżeli: -----

1) Nabywca nie zapłacił ceny sprzedaży lub innego świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości wynikającej z umowy i mimo pisemnego wezwania przez Dewelopera do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania zaległe kwoty nie zostały zapłacone, chyba że niespełnienie świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----

2) Nabywca nie stawił się do odbioru przedmiotu umowy lub do zawarcia aktu notarialnego umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----

3) Nabywca pozostaje w zwłoce z wykonaniem innego świadczenia wynikającego z umowy i nie wykona świadczenia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wezwania przez Dewelopera – prawo to przysługuje Deweloperowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia upływu terminu wskazanego w wezwaniu. -----

4. Wszystkie prawa odstąpienia opisane w niniejszym paragrafie mogą zostać wykonane najpóźniej do dnia roku, z zastrzeżeniem szczególnych terminów przewidzianych w niniejszej umowie. -----

5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę, ze względu na okoliczności określone w niniejszym paragrafie, Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej oraz w terminie 60 (sześćdziesięciu) 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 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, z uwzględnieniem jednak zapisów § 7. ust. 9 dotyczących zadatku.-----

Środki pieniężne wpłacone przez Nabywców i pozostające na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, a należne Nabywcom wobec odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron zostaną zwrócone Nabywcom przez Bank po otrzymaniu przez Bank dokumentów i oświadczeń na zasadach i w formie określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

§10.

KARA UMOWNA I ODSETKI

Strony postanawiają, że:-----

- 1) w przypadku nie przeniesienia przez Dewelopera na Nabywcę własności przedmiotu umowy w terminie wskazanym w § 11. ust. 1 tego aktu, Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Nabywcy kary umownej równej odsetkom ustawowym liczonym w stosunku rocznym od wpłaconej części ceny sprzedaży za każdy dzień zwłoki, jednak w wysokości nie wyższej niż 1% (jeden procent) ceny przedmiotu umowy, która to kara umowna zostanie zapłacona w terminie 7 (siedmiu) dni od jej naliczenia i wezwania do zapłaty, jednak nie później niż w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności, chyba że przekroczenie terminu spowoduje odstąpienie od umowy przez Nabywcę, wówczas kara umowna płatna będzie wraz ze zwrotem wszelkich wpłaconych przez Nabywcę kwot, w trybie i terminach opisanych w §9 niniejszej umowy,-----
- 2) w przypadku, gdy Deweloper odstępuje od umowy gdy Nabywca nie stawia się do odbioru przedmiotu umowy lub nie stawia się do podpisania umowy przeniesienia własności, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej, równej odsetkom ustawowym liczonym w stosunku rocznym od wpłaconej ceny sprzedaży za każdy dzień opóźnienia, jednak w wysokości nie wyższej niż 1% (jeden procent) ceny przedmiotu umowy, która to kara umowna zostanie zapłacona w terminie 7 (siedmiu) dni od jego naliczenia i wezwania do zapłaty, lub która może być potrącona z wpłaconych przez Nabywcę kwot, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

§11.

1. Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za **uprzednią zgodą** Dewelopera wyrażoną na piśmie. -----
2. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera, iż zmianie ulec może forma organizacyjno - prawna Dewelopera, jak również, że przedsiębiorstwo (lub zorganizowana część przedsiębiorstwa) Dewelopera może zostać sprzedane, bądź wniesione do innej spółki, jak też, że nieruchomości będące przedmiotem niniejszej umowy, a także udziały w ich współwłasności, mogą zostać sprzedane, bądź wniesione do innej spółki, co przyjmuje do wiadomości i okoliczność tę akceptuje. -----

§12.

1. Wszelkie powiadomienia oraz oświadczenia o odstąpieniu będą uznawane za skuteczne, jeśli zostaną doręczone drugiej Stronie bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na następujące adresy: -----
Nabywca: jak w komparycji aktu,-----
Deweloper: jak w komparycji aktu,-----
Pozostałe dane kontaktowe: -----
Nabywca: tel. [], e-mail: [],-----
Deweloper: tel. [], e-mail: [].-----
2. W braku odmiennego zastrzeżenia pisma kierowane są przez Strony na adresy wskazane w ust. 1; Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o każdej zmianie swojego adresu. -----
3. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym.--
4. Notariusz pouczył Stawających:-----
 - 1) o treści art. 35, art. 38, art. 41, art. 42-45 oraz art. 55 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, -----
 - 2) o przysługującym Nabywcy prawie ujawnienia w dziale III prowadzonej dla Nieruchomości księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o zawarcie umowy przenoszącej własność. -----

§13.

WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

1. Nabywca zobowiązuje czyniącego notariusza, aby działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku w **Sądzie Rejonowym w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych o wpis w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona na wniosek REP.C. / NOTA / 384828 / 25 - 2025-05-05, 16:34:26, dla którego zarejestrowano pozycję DZ. KW. / WA1P / 12998 / 25 / 1 - 2025-05-06, 08:45:07, roszczenia o wybudowanie Budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego o numerze roboczym [] i przeniesienie prawa własności tego Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Nabywcy.----**
2. Nabywca zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy lub jej wygaśnięcia na skutek odstąpienia, złożyć na własny koszt w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenie w przedmiocie wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia wpisanego na wniosek złożony zgodnie z ust. 1 i dostarczyć Deweloperowi ten dokument na adres siedziby Dewelopera.-----
3. Nabywca wyraża zgodę na nieprzenoszenie wpisanego na jego rzecz roszczenia wynikającego z niniejszej umowy do nowych ksiąg wieczystych, zakładanych na podstawie wniosków formułowanych w umowach przenoszących własność lokali mieszkalnych, zawieranych w wykonaniu innych umów deweloperskich w ramach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, opisanego w niniejszym akcie notarialnym. -----
4. Notariusz pouczył o art. 626¹⁰ §1¹ i §1² ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tj. o możliwości zrzeczenia się w akcie notarialnym doręczenia zawiadomienia o wpisie przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe, oraz o możliwości doręczenia zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na konto wskazane w tym systemie, na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym, po czym Strony oświadczają, że **nie zrzekają się** prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie przez operatora pocztowego i wskazują adresy do doręczeń powyższego zawiadomienia jak w komparycji niniejszego aktu.-----

§14.

KOSZTY

Koszty niniejszej umowy wraz z opłatą sądową ponoszą Strony po połowie, a koszty umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności łącznie z opłatą sądową ponosi Nabywca. -----

§15.

Pobrano: -----

- 1) opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych -----
- z art. 43 pkt 3 od wpisu roszczenia -----150,00 zł,
- 2) takse notarialną na podstawie §3 pkt 5 w zw. z §6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej----- ... zł,
- 3) 23% VAT na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ----- ... zł.

Opłatę sądową pobrano i zaewidencjonowano pod numerem zarejestrowania tego aktu w Repertorium A. -----

Czynność objęta niniejszym aktem nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 1 ust. 1 *a contrario* ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych – czynność niewchodząca w zakres przedmiotu opodatkowania.-----

Notariusz uprzedził, iż powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.