

Repertorium A Nr/16

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego kwietnia dwa tysiące szesnastego roku (01-04-2016)_____

w Kancelarii Notarialnej we Wrześni przy ulicy Jana Pawła II 11/3 przed notariuszem_____

Grzegorzem Baranowskim_____

stawili się :_____

1. Tomasz Grzegorek , syn **Bolesława i Elżbiety** ,_____

PESEL 75013102333 ,_____

zamieszkały 62-300 Września ul. Azaliowa 13._____

- stawający pod 1/ oświadcza, że przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu własnym, jako Wspólnik spółki prawa cywilnego pod nazwą: **DOMBUD** spółka cywilna **Przemysław Opieliński, Leszek Opieliński, Jan Nowak, Tomasz Grzegorek, Monika Grzegorek** z siedzibą w **Psarach Małych (adres: Psary Małe ul. Budowlana 4, 62-300 Września), NIP 7891652528, Regon 300155800** oraz w imieniu i na rzecz pozostałych Wspólników tej Spółki, a mianowicie:_____

1. Przemysława Opielińskiego, syna Jerzego i Krystyny, PESEL 61101912636, zamieszkałego w miejscowości Połaniec (kod pocztowy 28-230 Połaniec) przy ulicy Jana Kilińskiego 6/23,_____

2. Leszka Opielińskiego, syna Jerzego i Krystyny, PESEL 77061914878, zamieszkałego w miejscowości Września (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy Gen. T. Kutrzeby 9A/11,_____

3. Jana Nowaka, syna Józefa i Józefy, PESEL 47062902738, zamieszkałego w

miejsowości Września (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy Paderewskiego 50E,—

4. Moniki Grzegorek, córki Jana i Krystyny, PESEL 78010902227, zamieszkałej w miejscowości Września (kod pocztowy 62-300 Września) przy ulicy Azaliowej 13,-----

- na podstawie aktu notarialnego - pełnomocnictwa z dnia 9 czerwca 2014 roku Repertorium A Nr 5874/14 tej Kancelarii, którego wypis do niniejszego aktu okazano, a który został złożony do akt księgi wieczystej PO1F/00037805/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych oświadczając jednocześnie, że jego mocodawcy żyją, że pełnomocnictwo nie zostało zmienione, ani odwołane, że przy niniejszej czynności prawnej nie przekracza swojego umocowania, że czynność prawną będącą przedmiotem tego aktu dokonuje w związku z prowadzoną przez przedmiotową spółkę prawa cywilnego - na podstawie wpisów do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej (www.firma.gov.pl) prowadzonej przez Ministerstwo Gospodarki, co wynika z nie wymagających podpisu wydruków z systemu komputerowego, a wygenerowanych ze strony <http://prod.ceidg.gov.pl>, które również do niniejszego aktu okazuje - działalnością gospodarczą oraz zapewnia, że dane wynikające z wpisów do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej do dnia dzisiejszego włącznie nie uległy zmianie.-----

- stawający pod 1/ zwany jest dalej Deweloperem-----

2. , syn i

(..... ważny do dnia roku) ,-----

PESEL

zamieszkały-..... ul.

- stawający pod 2/ zwany jest dalej Nabywcą-----

Stawający pod 1/ jest notariuszowi osobiście znany, natomiast tożsamość osoby stawającej pod 2/ notariusz ustalił na podstawie okazanego dowodu osobistego, którego serię, numer i datę ważności powołano przy nazwisku.-----

art. 22 ust. 1 pkt 1 Ustawy

UMOWA DEWELOPERSKA

zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232 z 2011 roku poz. 1377), zwanej dalej Ustawą
art. 22 ust. 1 pkt 2 Ustawy

§ 1.

1. Strony zgodnie ustalają cenę nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, zwanego dalej zamiennie Lokalem Mieszkalnym, albo Lokalem - bliżej opisanego w § 4 tego aktu na kwotę Cena zawiera podatek od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent)._____

2. Cena nabycia ustalona została dla lokalu, o powierzchni użytkowej określonej na podstawie projektu budowlanego, przy zastosowaniu stawki w wysokości łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT za 1 m² (jeden metr kwadratowy)._____

3. Cena nabycia nie podlega waloryzacji._____

4. Zmiana ceny nabycia określonej w ust. 1 może nastąpić wyłącznie w przypadku zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z pomiaru powykonawczego._____

5. Strony ustalają, że w przypadku, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza niż wskazana w § 4 tego aktu cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu, natomiast w przypadku, gdy powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia._____

art. 22 ust. 1 pkt 3 Ustawy

§ 2.

1. Deweloper oświadcza, że:_____

- we współwłasności łącznej - jest wpisany właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Września w rejonie ulicy Gen. T. Kutrzeby i ulicy Armii Poznań, gmina Września, powiat wrzesiński, woj. wielkopolskie, stanowiącej działkę numer geodezyjny

488/4, o obszarze 2.39.73 ha (dwa hektary trzydzieści dziewięć arów siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00042188/1, zwanej dalej Nieruchomością, —————

- wpis prawa własności Nieruchomości na rzecz Dewelopera nastąpił w księdze wieczystej na podstawie protokołu zebrania wspólników spółki prawa cywilnego oraz wniosku wieczystoksięgowego z dnia 9 czerwca 2014 roku Repertorium A Nr 5849/14 tej Kancelarii, —

- dział I S-P księgi wieczystej PO1F/00042188/1 nie wykazuje żadnych wpisów, —————

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00042188/1 wpisane są: —————

a/ wzmianki o wnioskach i roszczenia - dotyczą wnioskowanych i już wpisanych na podstawie zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich roszczeń o wybudowanie budynków, wyodrębnienia w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz przeniesienia prawa własności lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali na rzecz nabywców tych lokali - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, —————

b/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji linii służebność przesyłu polegająca na prawie swobodnego wejścia i wjazdu na Nieruchomość, z ograniczeniem tego prawa do pasa gruntu zajmowanego przez sieć, w celu jej pobudowania, usuwania awarii, wykonywania prac eksploatacyjnych, konserwatorskich, remontowych, modernizacji, wymiany sieci, dokonywania kontroli, oględzin, obchodu, obsługi, przeglądów sieci oraz wyprowadzania nowych sieci z sieci już istniejącej, a także na ograniczeniu właściciela Nieruchomości w jej prawie zabudowy, dokonywaniu trwałych nasadzeń i trwałych form zagospodarowania gruntu nad siecią oraz w bezpośrednim jej sąsiedztwie - na rzecz Spółki pod firmą: Veolia Energia Poznań Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, —————

c/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń i linii elektroenergetycznych służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu i jej następców prawnych —————

d/ ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i na czas eksploatacji urządzeń i sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej służebność przesyłu na rzecz Spółki pod firmą: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni i jej następców prawnych - —————

- obie wyżej opisane służebności przesyłu polegające na prawie swobodnego dostępu i dojazdu

do urządzeń, linii i sieci w celu wykonywania czynności umożliwiających ich pobudowanie, prowadzenie prac eksploatacyjnych, usuwanie awarii, wykonywanie prac konserwatorskich, remontowych, modernizacyjnych, wymiany urządzeń, sieci i wyprowadzania nowych obwodów tych sieci,

- dział III księgi wieczystej PO1F/00042188/1 innych wpisów nie wykazuje,
- dział IV księgi wieczystej PO1F/00042188/1 nie wykazuje żadnych wpisów,
- Nieruchomość ma zapewniony prawidłowy dostęp do drogi publicznej,

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:

- przedmiotem jego statutowej działalności jest między innymi budowa lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży z przeznaczeniem na sprzedaż i wynajem,
- nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa ustalonych decyzją właściwego organu administracyjnego ani zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, a w szczególności nie doręczono jemu decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego, ani nie wydano decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej,
- nie ma wymagalnych zobowiązań podatkowych wobec jednostek samorządu terytorialnego,
- na Nieruchomości nie powstała żadna hipoteka przymusowa oraz nie ciąży prawa osób trzecich - inne niż wyżej opisane,
- Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne i nie figuruje w rejestrze zabytków, nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem toczących się postępowań: egzekucyjnego, restrukturyzacyjnego, upadłościowego, sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub układowego, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań w przyszłości,
- zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera,
- wspólnicy spółki pozostają w związkach małżeńskich z tym, że w małżeństwie wspólników Przemysława Opieńskiego i Jana Nowaka obowiązują ustawowe ustroje wspólności majątkowej - małżeńskiej nie zmienione umowami, ani prawomocnymi wyrokami sądu, a Nieruchomość ta stanowi ich majątki osobiste, a w małżeństwie wspólników Leszka Opieńskiego, Tomasza Grzegorka i Moniki Grzegorek obowiązują ustalone aktami

notarialnymi umowne ustroje rozdzielności majątkowej - małżeńskiej,-----
- Nieruchomość nie jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzedni plan stracił ważność, nowy nie został uchwalony,-----
- ostateczną decyzją wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Września dnia 21 marca 2012 roku Nr WGA.6730.318.9.2011 o warunkach zabudowy ustalone zostały warunki zabudowy dla Nieruchomości - budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami,-----
- granice Nieruchomości są bezsporne, a Nieruchomość znajduje się w jego spokojnym posiadaniu.-----

art. 22 ust. 1 pkt 4 Ustawy

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że:-----

a/ na Nieruchomości realizowane jest zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego oznaczonego numerem budowlanym 4 (cztery), zwanego dalej Budynkiem 4, 7 - kondygnacyjnego, w tym: 1 - kondygnacja podziemna i 6 - kondygnacji nadziemnych. W Budynku 4 oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano również pomieszczenia przynależne w postaci skrytek lokatorskich oraz lokal niemieszkalny w postaci hali garażowej,-----

b/ Budynek 4, w którym znajdować się będzie Lokal posadowiony będzie na Nieruchomości, a udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest z Lokalem dotyczyć będzie prawa własności tej Nieruchomości.-----

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:-----

a/ Budynek 4 wejdzie w skład zespołu zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej stanowiącej Osiedle Kutrzeby, zwane dalej także Osiedlem. Osiedle to stanowi przedsięwzięcie deweloperskie, obejmować będzie 15 (piętnaście) budynków mieszkalnych - wielorodzinnych, które zostaną objęte jedną Wspólnotą Mieszkaniową.-----

art. 22 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadczenia, że przedmiotem umowy jest:-----

a/ Lokal Mieszkalny oznaczony numerem budowlanym usytuowany na piętrze

(..... kondygnacji) Budynku 4, położonego w miejscowości Września przy ulicy Gen. T. Kutrzeby, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z balkonem - znajdujący się na opisaney w § 2 tego aktu Nieruchomości. Do Lokalu przynależć będzie pomieszczenie w postaci Skrytki Lokatorskiej oznaczonej numerem budowlanym, o powierzchni użytkowej usytuowanej na piętrze (..... kondygnacji) tego budynku,-----
b/ Lokal Mieszkalny składać się będzie z następujących pomieszczeń:, natomiast Skrytka Lokatorska obejmować będzie jedno pomieszczenie.-----
c/ zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper został określony w załączniku nr 4 do Prospektu Informacyjnego, który to Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego.-----

2. Deweloper zastrzega, a Nabywca wyraża zgodę na to, że z Lokalem Mieszkalnym związany będzie udział w nieruchomości wspólnej ustalony zgodnie z dyspozycją art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000 roku, poz. 903 ze zm.), to jest we współwłasności gruntu i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali.-----

art. 22 ust. 1 pkt 7 Ustawy

§ 5.

Przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku 4, nie później jednak niż do dnia 30 listopada 2017 roku pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w postaci całej ceny nabycia.-----

art. 22 ust. 1 pkt 8 Ustawy

§ 6.

1. Strony umowy uzgadniają, że należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie przez Nabywcę bez dodatkowego wezwania na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej Rachunkiem prowadzony przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni, zwany dalej Bankiem dla Dewelopera za pośrednictwem otwartego przez Bank konta technicznego (NRB), zwanego dalej NRB Nabywcy o numerze:-----

.....

Należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie według Harmonogramu Płatności, z którym to

Harmonogramem Płatności zawierającym kwoty poszczególnych transz oraz terminy ich płatności Nabywca zapoznał się przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego. Harmonogram Płatności, jako Załącznik Nr 2 stanowi integralną częścią niniejszego aktu notarialnego.

2. Nabywca może przed terminem dokonać zapłaty całości lub części pozostałych do zapłaty rat.

3. Za termin spełnienia świadczeń finansowych przez Nabywcę przyjmuje się datę uznania NRB Nabywcy otwartego przez Bank dla Rachunku Dewelopera.

4. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie Deweloper wystawi Nabywcy jednorazowo, bądź wielokrotnie oraz w terminie, bądź terminach określonych w tych przepisach odpowiednie dowody finansowe (faktura VAT) na dokonane przez Nabywcę na podstawie niniejszej umowy wpłaty. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania stosownych faktur VAT bez jego podpisu. Deweloper może wystawić Nabywcy także korekty już wystawionych dowodów finansowych. Wystawienie korekt faktur VAT wymaga podpisu Nabywcy.

art. 22 ust. 1 pkt 9 Ustawy

§ 7.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 4 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 2016 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie:

a/ numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

.....

b/ zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku:

1. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na Rachunek, bank otwiera konta techniczne, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie,

2. Przyporządkowane przez Bank numery kont technicznych dla poszczególnych nabywców

Deweloper wpisuje do umów deweloperskich,_____

3. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek za pośrednictwem kont technicznych, o których mowa w pkt 2 powyżej, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia rachunku._____

4. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w umowie deweloperskiej oraz w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z poszczególnych kont technicznych na Rachunek, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego,_____

5. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z Rachunku Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku,_____

6. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy,_____

7. Podpisy oraz pieczętka Dewelopera złożone na dyspozycji / oświadczeniu winny być zgodne z podpisami oraz odciskiem pieczętki na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej poprzez złożenie przez Dewelopera nowego wniosku wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzanych zmian,_____

8. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli przez podmiot zewnętrzny,_____

9. Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą,_____

10. Koszt kontroli i koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper,_____

11. Wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy numer: 40 9681 0002 0000 0196 2000 0010,_____

12. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:_____

- wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty / oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów,_____

- przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach / oświadczeniach,_____

- negatywnego wyniku kontroli realizacji etapu zadania, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku,_____

- braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu zadania w kosztach ogólnych zadania z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu zadania wskazanym w harmonogramie zadania,_____

- braku dostępnych środków na realizację transakcji,_____

- utraty przez dewelopera pozwolenia na budowę,_____

- złożenia przez dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcia postępowania naprawczego,_____

- złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych,_____

13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 29 Ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w punktach 14 albo 15 poniżej,_____

14. Gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić:_____

- dokument tożsamości,_____

- oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z

podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej, —

- oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, —

- umowę deweloperską jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu, —

- pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. —

15. Gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić: —

- dokument tożsamości, —

- oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, —

- umowę deweloperską, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu, —

- oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. —

16. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 29 Ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym, —

17. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie, to jest w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa w punktach 14 albo 15 albo 16 powyżej, —

18. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane. —

c/ informacje o kosztach prowadzenia tego rachunku: —

1. za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem rachunku bank pobiera opłatę w wysokości jednorazowo w momencie otwarcia mieszkaniowego rachunku

powierniczego,

2. z tytułu kosztów kontroli zakończenia realizacji poszczególnych etapów zadania, dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, Bank pobierze każdorazowo opłatę po dokonaniu kontroli - wg rzeczywistych kosztów.

3. należne opłaty i prowizje z tytułów określonych w pkt c/ 1 i 2 powyżej oraz rozliczenie kosztów kontroli etapów realizacji zadania następować będzie w drodze obciążenia rachunku bankowego Dewelopera w tym Banku numer 40 9681 0002 0000 0196 2000 0010.

art. 22 ust. 1 pkt 10 Ustawy

§ 8.

Deweloper oświadcza, że:

1) budowa na Nieruchomości Budynku 4, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny realizowana jest na podstawie:

a/ decyzji - pozwolenia na budowę wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 4 marca 2014 roku Nr 111/2014 oraz,

b/ decyzji o przeniesieniu w/w pozwolenia na budowę Nr 111/2014 wydanej przez Starostę Wrzesińskiego dnia 8 lutego 2016 roku Nr 60/2016.

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

art. 22 ust. 1 pkt 11 Ustawy

§ 9.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynku 4 został ustalony na dzień 1 czerwca 2016 roku.

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku 4 został ustalony na dzień 31 lipca 2017 roku.

art. 22 ust. 1 pkt 12 Ustawy

§ 10.

I.

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia

zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera Nabywca z o b o w i ą z u j e s i ę w y r a z i ć z g o d ę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

4. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od przedmiotowej umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia (cofnięcie wniosku o wpis Roszczenia). Podstawą wykreślenia Roszczenia (cofnięcia wniosku o wpis Roszczenia) jest oświadczenie Dewelopera złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od Umowy.

II.

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z Załącznikami;
- 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w umowie deweloperskiej.-----

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia (cofnięcie wniosku o wpis Roszczenia). Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi).-----

5. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku skutecznego odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

III.-----

1. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąkolwiek ze stron niniejszej umowy, Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot powinien nastąpić w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy złożonego w formie prawem przewidzianej.-----

art. 22 ust. 1 pkt 13 Ustawy

§ 11.

1. Strony zgodnie oświadczają, że:-----

a/ w przypadku zwłoki Dewelopera w dokonaniu z Nabywcą odbioru Lokalu Mieszkalnego Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy brutto - za każdy dzień zwłoki,-----

b/ w przypadku zwłoki Dewelopera w zawarciu z Nabywcą umowy sprzedaży Lokalu

Mieszkalnego Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy brutto - za każdy dzień zwłoki,_____

c/ w przypadku zwłoki Nabywcy w zawarciu z Deweloperem umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy brutto - za każdy dzień zwłoki,_____

d/ w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie Deweloperowi którejkolwiek z rat ceny sprzedaży wynikającej z Harmonogramu Płatności - bliżej opisanego w § 6 tego aktu Deweloper może żądać od Nabywcy odsetek w wysokości ustawowej._____

art. 22 ust. 1 pkt 14 Ustawy

§ 12.

1. Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą ISO 9836:1997._____

2. Do obmiaru będą uwzględniane ściany przewidziane w projekcie budowlanym, co oznacza, że jeśli na życzenie klienta nastąpiło dobudowanie ścian działowych to zajmowana przez nie powierzchnia zaliczana będzie w całości do powierzchni lokalu, a jeśli nastąpiło usunięcie ścian przewidzianych w projekcie budowlanym to powierzchnia, którą zajmowałyby nie będzie uwzględniana przy ustalaniu powierzchni lokalu._____

art. 22 ust. 1 pkt 15 Ustawy

§ 13.

1. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny zawierający następujące Załączniki:_____

a/ rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego - zał. nr 1 do prospektu,_____

b/ rzut kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia przynależnego - zał. nr 2 do prospektu,_____

c/ wzór umowy deweloperskiej - zał. nr 3 do prospektu,_____

d/ standard wykończenia Budynku 4 i Lokalu - zał. nr 4 do prospektu,_____

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

Strony postanawiają, że Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 z wyłączeniem załącznika do Prospektu Informacyjnego opisanego w ust. 1 pkt c/ powyżej w postaci wzoru umowy deweloperskiej, którego treść jest tożsama z przedmiotowym aktem notarialnym stanowi

integralną część niniejszego aktu notarialnego.

2. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił jemu możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera we Wrześni przy ulicy Gen. T. Kutrzeby 5L/14 w godzinach od 8.00 do 16.00 z niżej wymienionymi dokumentami, a mianowicie:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
- aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEiDG),
- kopią pozwolenia na budowę,
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,
- projektem architektoniczno - budowlanym.

art. 22 ust. 1 pkt 16 Ustawy

§ 14.

Przeniesienie na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego poprzedzone jest Odbiorem Lokalu.

Odbiór Lokalu nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku 4, lecz nie później niż do dnia 30 września 2017 roku. Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera o terminie Odbioru Lokalu z 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem listem poleconym.

art. 22 ust. 1 pkt 17 Ustawy

§ 15.

Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego - banku - do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę banku na bezciężzarowe wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę.

art. 22 ust. 1 pkt 18 Ustawy

§ 16.

1. Deweloper o s w i a d c z a, że zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku 4, wyodrębnienia w tym budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu i

przeniesienia prawa własności przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy, w standardzie wykonania Budynku 4 i Lokalu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy, a Nabywca o s w i a d c z a, że zobowiązuje się do nabycia Lokalu Mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej umowy podając, że jest stanu cywilnego

2. Nabywca ponadto oświadcza, że znany jest jemu stan prawny i faktyczny, a także położenie, przeznaczenie, granice i sąsiedztwo Nieruchomości, a ponadto znane są jemu wynikające z Prospektu Informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek 4, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny wybudowany zostanie zgodnie z zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na budowę projektem budowlanym. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzanie przez Dewelopera w czasie realizacji wyłącznie nieistotnych – w rozumieniu art. 36 a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 290) – zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku 4 i Lokalu.

pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej

§ 17.

1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera i wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowych przejazdu, przechodu i przesyłu, które to prawa umożliwią dostęp do nieruchomości oraz położenie niezbędnych sieci doprowadzających media, a także wstęp przedstawicieli dostawców mediów na Nieruchomość w celu dokonania stosownych prac w tym zakresie.

§ 18.

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

§ 19.

Określenie podmiotu sprawującego zarząd Nieruchomością Wspólną nastąpi w akcie notarialnym - umowie sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nieruchomości.

Wspólnota Mieszkaniowa w każdym czasie może podjąć uchwałę o zmianie sposobu zarządu Nieruchomością Wspólną. Zarząd Wspólnoty poprzez swoich członków może sprawować zarząd Nieruchomością Wspólną, albo zlecić zarządzanie budynkiem zewnętrznemu podmiotowi zarządzającemu.

§ 20.

Wszelkie zmiany dotyczące układu wnętrza w Lokalu wymagają pisemnej zgody Dewelopera z wyszczególnieniem zakresu robót dodatkowych lub zaniechań określonych prac, kosztów i terminów ich wykonania.

§ 21.

1. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się, iż w razie otrzymania stosownego wniosku Nabywcy przygotuje niezwłocznie wszystkie dokumenty niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu bankowego na zakup Lokalu Mieszkalnego, których to dokumentów Nabywca nie jest w stanie uzyskać bez pomocy Dewelopera.

2. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się udzielić zgody na cesję przez Nabywcę wierzytelności wynikających z niniejszej umowy pod warunkiem, że cesjonariusz przejmie wszystkie zobowiązania Nabywcy wynikające z niniejszej umowy. Powyższe postanowienie nie dotyczy banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

§ 22.

1. Nabywca oświadcza, że znane są jemu informacje dotyczące budowy przez Dewelopera na Nieruchomości - Osiedla, akceptuje je w całości i w celu zapewnienia ciągłości procesu inwestycyjnego umożliwiającego Deweloperowi budowę na Nieruchomości - Osiedla, a także w celu dostosowania stanu prawnego Nieruchomości do stanu rzeczywistego wyraża zgodę na udzielenie i jednocześnie zobowiązuje się w umowie sprzedaży udzielić Deweloperowi stosownego nieodwołalnego i niegasnącego ze śmiercią Nabywcy pełnomocnictwa m.in. do:

- składania, zgodnie z wymogami przepisów ustawy prawo budowlane i ustaw pokrewnych wszelkich oświadczeń o wyrażeniu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane,

- ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości budynków

pobudowanych przez Dewelopera, zmiany wysokości udziału przysługującego Deweloperowi w Nieruchomości, zmiany w zakresie łącznej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na Nieruchomości przysługującej Deweloperowi oraz wszystkim właścicielom lokali wydzielonych z Nieruchomości,

- ustalenia sposobu korzystania z Nieruchomości (quoad usum) w zakresie tarasów, balkonów, ogródków przydomowych, miejsc postojowych oraz innych powierzchni służących do wyłącznego korzystania z lokali wydzielonych z Nieruchomości przez ich Nabywców,

- ustanawiania na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowych przejazdu, przechodu i przesyłu na rzecz dowolnych osób i gestorów sieci,

- reprezentowania Nabywcy na zebraniach właścicieli wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości wraz z prawem głosu nad uchwałami właścicieli lokali w sprawach wyżej opisanych.

2. Deweloper i Nabywca postanawiają, że właściwa treść pełnomocnictwa zostanie określona w umowie sprzedaży Lokalu, a w przypadku dalszego zbycia przez Nabywcę - Lokalu, do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy Osiedla na Nieruchomości zobowiązuje się w akcie notarialnym dalszego zbycia tego Lokalu poinformować nowego nabywcę o faktach wyżej opisanych oraz zobowiązać go do udzielenia w tym akcie notarialnym na rzecz Dewelopera pełnomocnictwa o takim samym zakresie jak określone w umowie sprzedaży Lokalu.

§ 23.

Nabywca oświadcza, że Deweloper oraz Bank stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 2135 ze zm.) mają prawo przetwarzania jego danych osobowych w zakresie koniecznym do realizacji niniejszej umowy oraz w związku z otwarciem i prowadzeniem przez Bank NRB Nabywcy dla Rachunku Dewelopera.

§ 24.

Zmiana albo rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy aktu notarialnego, odstąpienie przez Dewelopera formy pisemnej pod rygorem nieważności, odstąpienie przez Nabywcę formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

§ 25.

Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane na adresy do doręczeń niżej podane. Strony ponadto zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń, niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę.——

Adresy do doręczeń:——

- Deweloper: DOMBUD spółka cywilna, Przemysław Opieliński, Leszek Opieliński, Jan Nowak, Tomasz Grzegorek, Monika Grzegorek, Psary Małe, ul. Budowlana 4, 62-300 Września, adres mailowy: dombud@nowbud-wrzesnia.pl, biuro@dombud-wrzesnia.pl,——
- Nabywca:,-....., ul.,——

§ 26.

Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenia budowlane Budynku 4 i Lokalu Mieszkalnego mają charakter tymczasowy i przy umowie sprzedaży mogą ulec zmianie.——

§ 27.

Notariusz poinformował strony o :——

- treści przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232 z 2011 roku poz. 1377 ze zm.),——
- treści przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 707 ze zm.) dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz o treści art. 17 tej ustawy,——
- treści przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 roku poz. 903 ze zm.), a w szczególności o współwłasności przymusowej, prawach i obowiązkach właściciela lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną.——

§ 28.

Stawający oświadczają, że zgodnie z art. 26 ust. 2 Ustawy koszty niniejszego aktu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w częściach równych Dewelopera i Nabywcę z tym, że koszty ciężące na Deweloperze uisć on przelewem w terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określonych na fakturze VAT, natomiast koszty ciężące na Nabywcy uisć on w całości gotówką.——

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości .——

§ 29.

Na podstawie zawartych w tym akcie postanowień strona uprawniona wnosi:_____

- o wpis w dziale III księgi wieczystej PO1F/00042188/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku 4, wyodrębnienia w Budynku 4 Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym, przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z przedmiotowego Lokalu na rzecz, syna/córki

§ 30.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o własności lokali oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 31.

1. Strony potwierdzają, że umowa niniejsza jest kompletna, a strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie byłyby zawarte w niniejszej umowie.

2. Nabywca oświadcza, że treść umowy została z nim indywidualnie uzgodniona to jest została przez niego przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji stron, a jej postanowienia są dla Nabywcy w całości zrozumiałe i jednoznaczne.

§ 32.

Podatku od umowy deweloperskiej nie pobrano, jako nie przewidzianego w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 223).

§ 33.

N a l i c z o n o :_____

- a/ z §§ 3 i 6 rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie_____
taksy notarialnej (Dz.U. z 2004 r. Nr 148 poz. 1564 ze zm.) wynagrodzenie_____ **0,00 zł**
- b/ z § 16 taksy notarialnej_____ **0,00 zł**
- c/ za pięć wypisów tego aktu wpisanych pod odrębnymi numerami w_____
Rep. A wynagrodzenie z § 12 taksy notarialnej_____ **0,00 zł**
- d/ podatek VAT (stawka 23%) za usługę od kwot wymienionych w pkt. _____
a/, b/ i c/ tj. _____ **0,00 zł**

e/ opłatę sądową z art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach
sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) ————— **0,00 zł**

o g ó ł e m : ————— **0,00 zł**

(zero złotych). —————

A k t o d c z y t a n o, p r z y j ę t o i p o d p i s a n o.