

Dariusz Przemysław Raczkowski
Kancelaria Notarialna
Poznań, ul. Garbary nr 95/11
NIP: 784-145-46-25
tel. 61 851-00-23 tel. (fax) 61 855-19-78

Repertorium A numer /2017

AKT NOTARIALNY

Dnia *****) przed notariuszem Dariuszem Przemysławem Raczkowskim w prowadzonej przez niego Kancelarii Notarialnej w Poznaniu przy ulicy Garbary 95/11 stawili się:-----

- 1. Pan Przemysław Stefanowski**, syn Lecha i Małgorzaty,-----
legitymujący się dowodem osobistym wydanym za numerem AYY 492966,
ważnym do dnia 19 września 2024 roku,-----
numer PESEL: 86122908312,-----
zamieszkały: 62-834 Bielawy 6, -----
który oświadczył, że przy niniejszym akcie notarialnym działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **Strzeszyn Park Spółka Akcyjna** z siedzibą w Poznaniu pod adresem: 60-276 Poznań, ulica Promienista 49 lok. 3, **adres do doręczeń: 60-461 Poznań, ulica Fieldorfa 10**,-----
posiadającej REGON: 365893890 oraz NIP: 7792451169,-----
wpisanej pod numerem KRS: 0000656318 do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,-----
zwanej w dalszej części niniejszego aktu notarialnego także „**Deweloperem**” lub „**Spółką**”,-----
jako pełnomocnik, co wynika z: -----

– pełnomocnictwa z dnia 31 maja 2017 roku, sporządzonego w formie aktu notarialnego, Repertorium A numer 2602/2017, przez Dariusza Przemysława Raczkowskiego, notariusza w Poznaniu, -----

– informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.) dotyczącej powyższej Spółki, według stanu na dzień 01 czerwca 2017 roku, identyfikator wydruku: RP/656318/2/20170601115027, -----

zapewniający ponadto, że dane wynikające z powołanego wyżej dokumentu nie uległy zmianie, udzielone jemu pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione, przy dokonywaniu niniejszej czynności działa w granicach udzielonego jemu umocowania, zgodnie ze statutem reprezentowanej przez siebie Spółki, zgodnie z którym na dokonanie przez niego czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu Spółki oraz że reprezentowana przez niego osoba prawna istnieje, nie znajduje się w stanie likwidacji albo upadłości, ani nie zostało wszczęte wobec niej postępowanie restrukturyzacyjne, -----

2. Pani ****, córka **** i ****, -----
legitymująca się dowodem osobistym wydanym za numerem ****, ważnym do dnia **** roku, -----
numer PESEL: ****, -----
zamieszkała: ****, -----
zwana w dalszej części niniejszego aktu notarialnego także „Nabywcą”. -----

Tożsamość stawających oraz ich numery PESEL notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych wydanych za numerami powołanymi przy nazwiskach, przy czym stawający oświadczyli, że dane z nich wynikające nie uległy zmianie. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu (obręb Strzeszyn, gmina Poznań, powiat Poznań, województwo wielkopolskie), o obszarze wynoszącym **0,9225 ha** (dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia pięć metrów kwadratowych), którą to nieruchomość stanowi działka numer **3/268** (trzy łamane przez dwieście sześćdziesiąt osiem),-----
- 2) dla nieruchomości opisanej w pkt 1 niniejszego paragrafu Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą **PO1P/00297359/3**,-----
- 3) w dziale III powołanej powyżej księgi wieczystej widnieją:-----
 - wzmianki o wnioskach o wpis roszczeń o wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali na rzecz ich nabywców, nie dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, do dnia dzisiejszego nie rozpoznanych przez Sąd, --
 - roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali na rzecz ich nabywców, nie dotyczące przedmiotu niniejszej umowy, -----
- 4) w dziale IV powołanej powyżej księgi wieczystej widnieją:-----
 - hipoteka do kwoty 31.111.477,13 zł (trzydzieści jeden milionów sto jednaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem złotych i trzynaście groszy) na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A., na zabezpieczenie wierzytelności bliżej opisanych w podstawie wpisu, wynikających z Umowy Kredytu Nr S/84/12/2016/1056/K/KON z dnia 02 czerwca 2017 roku,-----
 - hipoteka do kwoty 2.769.974,43 zł (dwa miliony siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote i czterdzieści trzy grosze) na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A., na zabezpieczenie wierzytelności bliżej opisanych w podstawie wpisu, wynikających z Umowy Kredytu Nr S/85/12/2016/1056/K/KOO z dnia 02 czerwca 2017 roku,-----

- 5) w powołanej powyżej księdze wieczystej nie ujawniono żadnych innych niż opisane powyżej wzmianek, ostrzeżeń ani obciążeń dotyczących lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, -----
- 6) stan prawny ujawniony w powołanej powyżej księdze wieczystej, opisany w niniejszym paragrafie, jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, -----
- 7) opisana w pkt 1 niniejszego paragrafu nieruchomość: -----
- posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (tj. ulicy Witolda Pileckiego i ulicy Mieczysława Rawicz – Mysłowskiego), -----
 - nie jest położona na terenie parku narodowego ani na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, -----
 - nie jest przedmiotem szczególnej ochrony wynikającej z przepisów o ochronie przyrody lub przepisów o ochronie zabytków, -----
 - nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, -----
 - znajduje się na obszarze, dla którego nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, nie została również dla tej nieruchomości ustanowiona specjalna strefa rewitalizacji,-----
 - nie stanowi nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego i nie stosuje się do niej przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, -----
 - położona jest na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Poznania numer XXXIV/273/IV/2003 z dnia 2 grudnia 2003 r.), zgodnie z którym oznaczona jest symbolem MW3 – budownictwo wielorodzinne, -----
- 8) zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów działka numer 3/268 (trzy łamane przez dwieście sześćdziesiąt osiem) stanowi RIVa – Grunty orne klasy IVa,-----
- 9) nieruchomość wskazana w pkt 1 niniejszego paragrafu: -----
- nie jest przedmiotem jakichkolwiek innych niż wymienione w niniejszym akcie obciążeń, żadnym osobom trzecim nie przysługują jakiegokolwiek inne niż

- wymienione w niniejszym akcie roszczenia lub prawa w stosunku do tej nieruchomości i nie istnieją jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu tą nieruchomością, dotyczące lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,-----
- nie wchodzi w skład masy upadłości i nie jest przedmiotem żadnego postępowania administracyjnego, żadnego postępowania egzekucyjnego ani żadnego zajęcia komorniczego, -----
- 10) Deweloper nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa ustalonych decyzją właściwego organu administracyjnego, ani innych 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 oraz nie zalega z płatnościami z tytułu ubezpieczenia społecznego,-----
- 11) w stosunku do Dewelopera nie toczy się żadne postępowanie objęte przepisami ustawy z dnia 28 czerwca 2003 r. Prawo upadłościowe oraz ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne i brak jest jakichkolwiek przesłanek do jego wszczęcia, -----
- 12) nieruchomość opisaną w pkt 1 niniejszego paragrafu Deweloper nabył w drodze umowy sprzedaży z dnia 27 grudnia 2016 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego Repertorium A numer 6481/2016, przez Dariusza Przemysława Raczkowskiego, notariusza w Poznaniu, a wpis jego prawa do księgi wieczystej nastąpił. -----

§ 2.

Deweloper oświadcza ponadto, że: -----

- 1) w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej realizuje, w oparciu o ostateczną i przez nikogo nie zaskarżoną Decyzję nr 922/2017, znak UA-VI-A01.6740.265.2017, wydaną dnia 28 kwietnia 2017 roku przez Prezydenta Miasta Poznania zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym pomiędzy ulicami: Mieczysława Rawicz – Mysłowskiego, Witolda Pileckiego i Jana Karskiego w Poznaniu, na gruncie wskazanym w § 1 pkt 1 niniejszego aktu przedsięwzięcie deweloperskie (określane w niniejszym akcie mianem

„Przedsięwzięcia deweloperskiego”), obejmujące budowę pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (oznaczonych symbolami projektowymi A, B, C, D oraz E) z halami garażowymi oraz infrastrukturą techniczną, -----

2) budynki, o których mowa w pkt 1 powyżej, posiadać będą następujące cechy: -----

a) liczba kondygnacji: 4 (cztery) nadziemne i 1 (jedna) podziemna, -----

b) technologia wykonania: tradycyjna, -----

c) standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości: -----

WYKOŃCZENIE KLATEK SCHODOWYCH: -----

- drzwi wejściowe do budynku aluminiowe malowane proszkowo, -----

- klatka schodowa (biegi, podesty, spoczniki) wykonana w technologii żelbetowej monolitycznej, -----

- posadzka i schody wykończona z płytkami gresowymi, -----

- balustrady ze stali nierdzewnej, -----

- dźwig windy elektryczny, -----

TERENY ZEWNĘTRZNE: -----

- tereny zewnętrzne zagospodarowano szatą roślinną, -----

- przewidziano oświetlenie zewnętrzne, -----

- chodniki i tarasy wykonane z płyt i kostki betonowej, -----

- drogi dojazdowe wykonane z płyt betonowych typu pozbruk, -----

- na terenie zewnętrznym mała architektura: ławki oraz śmietniki, -----

- miejsca postojowe zewnętrzne wykonane z kostki z indywidualną blokadą parkingową, -----

d) liczba lokali: 19 (dziewiętnaście) lokali mieszkalnych w budynku A, 19 (dziewiętnaście) lokali mieszkalnych w budynku B, 19 (dziewiętnaście) lokali mieszkalnych w budynku C, 19 (dziewiętnaście) lokali mieszkalnych w budynku D, 19 (dziewiętnaście) lokali mieszkalnych w budynku E oraz 2 (dwa) lokale użytkowe w postaci: wspólnej hali garażowej pod budynkami A, B i E oraz wspólnej hali garażowej pod budynkami C i D, -----

e) liczba miejsc garażowych i postojowych: -----

- 18 (osiemnaście) miejsc postojowych zewnętrznych, -----

- 110 (sto dziesięć) miejsc postojowych w halach garażowych,-----
 - f) dostępne media w Budynku: -----
 - centralne ogrzewanie, -----
 - inst. wodna i kanalizacja sanitarna, -----
 - energia elektryczna, -----
 - instalacje teletechniczne: domofonowa, telefoniczna, internetowa oraz RTV umożliwia podłączenie wybranych dostawców, -----
 - g) dostęp do drogi publicznej: tak, -----
- 3) mapa wskazująca położenie budynków, o których mowa w pkt 1 powyżej, stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego aktu, a zarazem integralną część niniejszej umowy, -
- 4) pod budynkami A, B i E znajdować się będzie wyłącznie jedna, wspólna hala garażowa, a ponadto pod budynkami C i D również znajdować się będzie wyłącznie jedna, wspólna hala garażowa, zatem nie jest możliwe dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości w taki sposób, aby dla każdego z budynków wydzielić odrębną działkę; właściciele lokali usytuowanych we wszystkich pięciu budynkach stanowić będą jedną wspólnotę mieszkaniową, natomiast ostateczne obliczenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z prawem własności poszczególnych lokali, nastąpi dopiero po wybudowaniu i zinwentaryzowaniu powierzchni użytkowej wszystkich pięciu budynków, -----
- 5) prace budowlane Przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęto w dniu jedenastego sierpnia dwa tysiące siedemnastego roku (**11-08-2017 r.**), natomiast ich zakończenie planowane jest na dzień trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dziewiętnastego roku (**31-03-2019 r.**), a harmonogram Przedsięwzięcia deweloperskiego określony jest w Prospekcie informacyjnym (którego kopia wraz załącznikami stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego aktu, a zarazem integralną część niniejszej umowy), -----
- 6) przedmiotem niniejszej umowy będzie usytuowany na ********* piętrze budynku oznaczonego symbolem projektowym ********* (zwanego w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „Budynkiem”), lokal mieszkalny o oznaczeniu budowlanym ********* (określany w niniejszym akcie mianem „Lokalu”) o projektowanej powierzchni użytkowej *********, który to lokal składać się będzie

z ***** (a usytuowanie na kondygnacji, układ i powierzchnie poszczególnych pomieszczeń wskazano na rzucie stanowiącym **załącznik nr 3** do niniejszego aktu, a zarazem integralną część niniejszej umowy), natomiast zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu, do wykonania których zobowiązuje się Deweloper, określono szczegółowo załączniku nr 4 do niniejszego aktu, stanowiącym integralną część niniejszej umowy, -----

7) wskazana w pkt 6 powyżej powierzchnia Lokalu wynika z projektu architektonicznego, natomiast powierzchnia ostateczna określona zostanie po zakończeniu prac budowlanych i dokonaniu obmiaru powykonawczego w oparciu o normę PN-ISO 9836:1997, -----

8) Przedsięwzięcie deweloperskie finansowane jest ze środków własnych Dewelopera oraz ze środków pochodzących z kredytów udzielonych na podstawie umów kredytowych przywołanych w § 1 pkt 4) niniejszego aktu, ----- przy czym bank kredytujący wyrazi zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy i przeniesienie jego własności na Nabywcę, a promesa wydania przez wierzyciela hipotecznego powyższych zgód pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę pełnej ceny sprzedaży na wskazane rachunki bankowe zostanie przedłożona Nabywcy w terminie 14 (czternastu) dni od zawarcia niniejszej umowy, -----

a Nabywca oświadcza, że wszelkie powyższe oświadczenia niniejszym akceptuje, nie wnosząc żadnych zastrzeżeń i oświadcza ponadto, iż odebrał od Dewelopera Prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, jak również, że został poinformowany o możliwości zapoznania się w Biurze Sprzedaży Dewelopera w Poznaniu u zbiegu ulic Rawicz-Mysłowskiego i Pileckiego, przy placu budowy, z: -----

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, -----

b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, -----

c) kopią pozwolenia na budowę, -----

d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatni rok obrotowy (albowiem jest to jedyne sprawozdanie finansowe, jakie Deweloper był obowiązany sporządzić do chwili obecnej), -----

e) projektem architektoniczno – budowlanym. -----

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się do wybudowania Budynku, ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia na Nabywcę prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu (wolne od jakichkolwiek obciążeń, a także przysługujących osobom trzecim praw lub roszczeń), natomiast Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa w terminach oraz wysokości określonych w niniejszej umowie, dokonania odbioru przedmiotu umowy oraz zawarcia umowy obejmującej przeniesienie na jego rzecz prawa własności przedmiotu umowy, przy czym strony postanawiają jednocześnie, iż umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienia na Nabywcę zostanie zawarta najpóźniej do dnia trzydziestego września dwa tysiące dziewiętnastego roku (**30-09-2019 r.**), jednakże nie wcześniej niż po zapłacie przez Nabywcę całości ceny za Lokal, zakończeniu prac budowlanych i odbiorze Lokalu przez Nabywcę, a o planowanym terminie zawarcia umowy Deweloper zawiadomi pisemnie Nabywcę z przynajmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. -----
2. Deweloper oświadcza jednocześnie, iż z własnością Lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z treścią ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jako stosunek powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, znajdujących się w budynkach wzniesionych na nieruchomości w ramach przeprowadzanego przedsięwzięcia deweloperskiego, a nieruchomość wspólną stanowić będzie grunt wskazany w § 1 pkt 1 niniejszego aktu oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy czym nieruchomość wspólna może zostać obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz dostawców mediów, na rzecz podmiotów zajmujących się podłączeniem i konserwacją infrastruktury technicznej budynków, na rzecz użytkowników wieczystych lub właścicieli sąsiednich nieruchomości, a ponadto nie dotyczącymi Lokalu roszczeniami wynikającymi z zawieranych przez Dewelopera umów deweloperskich oraz przedwstępnych. -----

3. Strony zgodnie oświadczają, że najpóźniej w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i umowy przenoszącej własność Lokalu zostanie ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z którym Nabywca będzie miał prawo do wyłącznego korzystania (z wyłączeniem korzystania przez innych właścicieli lokali) z następującej części Nieruchomości wspólnej: -----
– *balkonu (opcjonalnie: tarasu) przylegającego do Lokalu, -----*
– *(opcjonalnie) ogrodu przylegającego do Lokalu, oznaczonego na załączniku numer __ do niniejszego aktu, -----*
– *(opcjonalnie) zewnętrznego miejsca postojowego oznaczonego numerem ____ na załączniku numer __ do niniejszego aktu, -----*
- i jednocześnie Nabywca wyraża zgodę na wyłączne korzystanie przez pozostałych właścicieli lokali z tego typu innych części Nieruchomości wspólnej (oznaczonych miejsc postojowych zewnętrznych, balkonów, tarasów oraz ogrodów) i upoważnia Dewelopera do określenia wiążącego Nabywcę sposobu takiego korzystania, przy czym sposób korzystania, o którym mowa powyżej, może zostać również określony odrębnym aktem notarialnym.-----
4. Nabywca oświadcza, że jest stanu wolnego. *(oświadczają, że w ich małżeństwie panuje nie zmieniony żadną umową ani orzeczeniem sądu ustrój ustawowej wspólności majątkowej, a prawa wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu nabędą do majątku wspólnego za środki pochodzące z majątku wspólnego itp.).-----*

§ 4.

1. Cena Lokalu (obejmująca także udział w nieruchomości wspólnej) umówiona została przez strony na kwotę brutto ********* zł, tj. ********* zł brutto za m² Lokalu (odpowiadającą wedle oświadczenia stron wartości rynkowej), uwzględniającą obowiązującą obecnie stawkę 8% podatku od towarów i usług (VAT), a strony zastrzegają jednocześnie, że: -----
- a) zmiana stawki tego podatku spowoduje, że zastosowana zostanie stawka podatku zgodna z regulującymi jej wysokość przepisami, przy czym w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT) Deweloper zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Nabywcę, informując jednocześnie o ewentualnym zwiększeniu ceny Lokalu, a Nabywcy przysługiwać będzie

- prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania oświadczenia o zwiększeniu ceny, -----
- b) wynikająca z obmiaru powykonawczego zmiana powierzchni użytkowej Lokalu (w stosunku do podanej w § 2 pkt 6 niniejszego aktu) w granicach do plus – minus 2% nie wpływa na stan rozliczeń między stronami, natomiast zmiana powyżej plus – minus 2% spowoduje, że cena Lokalu zostanie odpowiednio zmieniona, przy uwzględnieniu ceny brutto za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wskazanej w prospekcie informacyjnym, przy czym w przypadku wzrostu ceny Lokalu Deweloper zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Nabywcę, informując jednocześnie o ewentualnym zwiększeniu ceny Lokalu, a Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania oświadczenia o zwiększeniu ceny (za wyjątkiem sytuacji, gdy jest to następstwem zmian w Lokalu wykonanych na wniosek Nabywcy zgodnie z § 5 niniejszego aktu). -----
2. Deweloper oświadcza, że: -----
- a) dla Przedsięwzięcia deweloperskiego zawarł w dniu 02 czerwca 2017 roku ze Spółką pod firmą: Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Umowę Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego (numer rachunku: 35 1540 1056 2105 4147 1943 0002), -----
- b) w myśl ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (określanej w niniejszym akcie notarialnym mianem „Ustawy”): -----
- bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, -----
 - bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, -----
 - prawo wypowiedzenia umowy, o której mowa w pkt a powyżej, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, -----
 - w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zakłada nowy rachunek powierniczy w innym banku, nie później niż w ciągu 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy; środki

- zgrupowane na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku, a w przypadku niezłożenia przez dewelopera dyspozycji przelewu tych środków na mieszkaniowy rachunek powierniczy w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, bank zwraca środki znajdujące się na rachunku nabywcom,-----
- w czasie obowiązywania umowy, o której mowa w pkt a powyżej, oraz w okresie, o którym mowa w tirecie czwartym powyżej, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie, -----
 - bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo własności lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę nabywca, -----
 - w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 przez jedną ze stron, bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, -----
 - w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, natomiast bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu przywołanych oświadczeń, -----
- c) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----

3. Nabywca oświadcza, że cenę brutto w kwocie ***** zł zobowiązuje się zapłacić przelewem na indywidualny rachunek wirtualny (prowadzony przez Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie) numer ***** (nadany indywidualnie dla wpłat dokonywanych przez Nabywcę z tytułu niniejszej umowy) w następujący sposób: -----
- a) kwotę ***** zł najpóźniej do dnia *****; -----
 - b) kwotę ***** zł najpóźniej do dnia *****; -----
 - c) kwotę ***** zł najpóźniej do dnia *****; -----
 - d) pozostała część ceny wynikająca z ostatecznego rozliczenia uwzględniającego powierzchnię rzeczywistą Lokalu lub/i koszty wykończenia Lokalu lub/i koszty zmian lokatorskich w terminie nie później niż 5 (pięć) dni roboczych przed uzgodnionym terminem odbioru Lokalu, -----
- a na powyższe Deweloper wyraża zgodę, zastrzegając jednocześnie, iż każde opóźnienie w zapłacie którejkolwiek z powyższych płatności skutkuje naliczeniem odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia, a w przypadku zaistnienia takiego opóźnienia kolejne wpłacane kwoty w pierwszej kolejności zaliczane będą na pokrycie naliczonych odsetek. -----
4. Strony postanawiają, że ostateczne rozliczenie ceny sprzedaży Nabywca otrzyma wraz z zawiadomieniem o gotowości do przystąpienia do odbioru Lokalu. -----
5. Nabywca oświadcza, że środki przeznaczone na nabycie przedmiotu umowy pochodzić będą z ujawnionych oraz legalnych źródeł, natomiast w przypadku, gdy środki te pochodzić będą z kredytu, zobowiązuje się do okazania do umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności stosownej umowy kredytowej. -----
6. Deweloper oświadcza, że jest z tytułu sprzedaży praw, o których mowa w § 3 niniejszego aktu notarialnego, opodatkowany podatkiem od towarów i usług (VAT), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, a czynności te nie są zwolnione od tego podatku, natomiast każdorazowo po dokonaniu wpłat przez Nabywcę Deweloper wystawi właściwą fakturę VAT. -----

§ 5.

Strony postanawiają, że: -----

- 1) na pisemny wniosek Nabywcy, za zgodą Dewelopera wyrażoną także na piśmie, dopuszcza się możliwość zmian w układzie ścian działowych Lokalu, rozproszczeniu instalacji elektrycznej, antenowej i telefonicznej, a także rozmieszczeniu punktów sanitarnych w stosunku do przedstawionych w załączniku nr 3 do niniejszego aktu, jeżeli wniosek w tym zakresie zostanie złożony nie później niż do dnia dwudziestego ósmego lutego dwa tysiące osiemnastego roku **(28-02-2018 r.)**, -----
- 2) wszelkie zmiany proponowane przez Nabywcę wymagają pisemnej zgody Dewelopera, a ich propozycje winny być składane w formie pisemnej w Dziale Sprzedaży Dewelopera; każdorazowa propozycja zmian obejmuje pismo przewodnie i rzut Lokalu wraz z zaznaczonymi propozycjami zmian, -----
- 3) w przypadku zaakceptowania propozycji zmian Deweloper w ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania propozycji od Nabywcy przedstawi mu wycenę wykonania proponowanych zmian; termin akceptacji wyceny przez Nabywcę wynosi 7 (siedem) dni od otrzymania tejże wyceny, -----
- 4) w przypadku zaakceptowania przez Dewelopera zmian zgłoszonych przez Nabywcę i zaakceptowania przez Nabywcę ich wyceny zostanie sporządzony i podpisany przez strony „Protokół Zmian”, stanowiący podstawę dla Dewelopera do wykonania wnioskowanych zmian; w Protokole Zmian strony ustalą ewentualne dodatkowe koszty, mające wpływ na ostateczne rozliczenie stron oraz wpływ zmian na termin odbioru Lokalu, -----
- 5) Nabywca zobowiązany jest do poniesienia kosztów wykonania dokumentacji projektowej uwzględniającej zmianę, kosztów uzyskania ewentualnych uzgodnień i decyzji oraz kosztów wykonania zmian, -----
- 6) Nabywca dokona płatności za proponowane zmiany w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania „Protokołu Zmian”, -----
- 7) wykonanie zmian powinno nastąpić do dnia wydania Lokalu Nabywcy, o ile ich wykonanie nie będzie kolidować z wykonywaniem robót przewidzianych harmonogramem budowy; w takim przypadku ustalony umową termin wydania

Lokalu Nabywcy ulegnie przesunięciu o czas potrzebny na wykonanie robót zleconych dodatkowo, -----

- 8) rezygnacja Nabywcy z wykonania zmian i/lub robót zleconych dodatkowo nie zwalnia z obowiązku zapłaty ceny za roboty wykonane przed pisemnym złożeniem rezygnacji Deweloperowi, -----
- 9) w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub rozwiązania Umowy na wniosek Nabywcy w drodze porozumienia stron Nabywca, oprócz zapłaty należności za wykonanie zmian według powyższych postanowień, zobowiązuje się do zapłaty Deweloperowi należności za wykonanie robót przywracających Lokal do stanu pierwotnego (przed wprowadzeniem zmian), -----
- 10) inne roboty wykończeniowe, dodatkowe lub zamiennie nie zlecone do wykonania Deweloperowi Nabywca może wykonać po protokolarnym przejęciu (odbiorze) Lokalu; roboty połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym Lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi wymagają uprzedniej zgody Dewelopera lub innej osoby przez niego wskazanej (zarządcy), a także zgody podmiotów, których zgoda wymagana jest przez obowiązujące przepisy prawa, -----
- 11) Nabywcy nie przysługują roszczenia do Dewelopera z tytułu wad wbudowanych urządzeń i materiałów oraz robót wykonanych przez Nabywcę lub innego wykonawcę na jego zlecenie. -----

§ 6.

Strony – opierając się w tym zakresie na postanowieniach Ustawy – oświadczają, że: -

- 1) przeniesienie na Nabywcę prawa własności Lokalu poprzedzone będzie odbiorem Lokalu przez Nabywcę, który nastąpi po wydaniu właściwej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, lecz nie później niż do dnia trzydziestego czerwca dwa tysiące dziewiętnastego roku (**30-06-2019 r.**), przy czym wydanie Lokalu Nabywcy w posiadanie nie nastąpi w żadnym przypadku wcześniej, niż po wpłacie pełnej ceny sprzedaży za przedmiot umowy przez Nabywcę, -----
- 2) o terminie odbioru Nabywca zostanie zawiadomiony listem poleconym za potwierdzeniem odbioru z minimalnym wyprzedzeniem 7 (siedmiu) dni roboczych,
- 3) odbiór dokonany zostanie w obecności Nabywcy, -----

- 4) z odbioru sporządzony zostanie protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu, -----
- 5) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, -----
- 6) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu; jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, -----
- 7) w zakresie nieuregulowanym powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi, -----
- 8) od chwili odbioru Lokalu Nabywcę obciążać będą koszty dotyczące przedmiotu umowy wynikające z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (a zatem dotyczące również nieruchomości wspólnej), -----
- 9) z chwilą odbioru przedmiotu umowy wszelkie związane z nim obciążenia i ryzyka wynikające z przypadkowej utraty lub uszkodzenia oraz wyłączna odpowiedzialność za osoby przebywające tam stale lub czasowo, a także znajdujące się tam mienie, przechodzą na Nabywcę, -----
- 10) Nabywca ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez niego lub podmioty, którym zlecił wykonanie robót wykończeniowych, zwłaszcza za zabrudzenia lub uszkodzenia części wspólnych Budynku, -----
- 11) właścicielami wszelkich urządzeń, usytuowanych w obrębie nieruchomości wspólnej, za pomocą których następuje i będzie następowała dostawa wszelkich mediów, są właściwe przedsiębiorstwa te media dostarczające, co Nabywca niniejszym akceptuje, wyrażając jednocześnie zgodę na nieodpłatne korzystanie w tym zakresie z nieruchomości wspólnej przez te przedsiębiorstwa (w szczególności w celu prowadzenia prac podłączeniowych, eksploatacyjnych, remontów, modernizacji, dokonywania kontroli i przeglądów, napraw awaryjnych i konserwacyjnych tychże urządzeń), wobec czego Nabywca zobowiązuje się umożliwić dostęp do nieruchomości wspólnej w celu prowadzenia opisanych prac.

§ 7.

Strony postanawiają, że: -----

- 1) Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: -----
 - a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy, -----
 - b) 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, -----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, -----
 - d) 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, -----
 - e) jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, -----
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu w terminie określonym w umowie deweloperskiej, -----
 - g) w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. a niniejszego aktu, jednak nie później niż do dnia trzydziestego września dwa tysiące dziewiętnastego roku (30-09-2019 r.), -----
 - h) w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. b niniejszego aktu, jednak nie później niż do dnia trzydziestego września dwa tysiące dziewiętnastego roku (30-09-2019 r.), -----
 - i) w przypadku, gdy wynikająca z obmiaru powykonawczego zmiana powierzchni użytkowej Lokalu (w stosunku do podanej w § 2 pkt 6 niniejszego aktu) przekroczy 3% – i to w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania od Dewelopera informacji w tym przedmiocie, jednak nie później niż do dnia trzydziestego września dwa tysiące dziewiętnastego roku (30-09-2019 r.) (za wyjątkiem sytuacji, gdy jest to następstwem zmian w Lokalu wykonanych na wniosek Nabywcy zgodnie z § 5 niniejszego aktu). -----

- 2) w przypadkach, o których mowa w pkt 1 lit. a – e niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia, -----
- 3) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 lit. f niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, -----
- 4) Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku: -
 - a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
 - b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
- 5) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 29 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, -----
- 6) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, -----
- 7) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, -----

8) w przypadku powstania po stronie Dewelopera obowiązku zwrotu na rzecz Nabywcy całości bądź części kwot wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny Lokalu (w szczególności w przypadku odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej umowy), Deweloper zwróci Nabywcy przywołane kwoty najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym powstanie obowiązek ich zwrotu.-----

§ 8.

Strony zastrzegają, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych wynikających z niniejszej umowy nastąpi poprzez zapłatę **kar umownych** na zasadach poniższych: -----

- 1) za zwłokę Dewelopera w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia na Nabywcę prawa własności tego Lokalu lub zwłokę w dotrzymaniu terminu wydania Lokalu w posiadanie Nabywcy, która powstanie z przyczyn zależnych od Dewelopera, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,05% ceny brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszego aktu – za każdy dzień zwłoki, -----
- 2) za zwłokę Nabywcy w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia na Nabywcę prawa własności tego Lokalu lub zwłokę w dotrzymaniu terminu odbioru Lokalu, która powstanie z przyczyn innych niż spowodowane działaniem siły wyższej, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 0,05% ceny brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszego aktu – za każdy dzień zwłoki, -----
- 3) łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 5% ceny brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszego aktu. -----

§ 9.

Strony oświadczają, że: -----

- 1) Nabywca zleca Deweloperowi lub podmiotowi przez niego wskazanemu usługę w zakresie zwykłego zarządzania nieruchomością wspólną począwszy od daty odbioru pierwszego lokalu znajdującego się w budynkach, o których mowa w § 2 pkt 1 niniejszego aktu, przez okres do powierzenia lub wyboru przez wspólnotę mieszkaniową innego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, -----

- 2) obowiązki i prawa zarządcy, opłata za usługi w zakresie zarządzania, wysokość i sposób zapłaty innych należności wskazane zostaną przez Dewelopera lub inny podmiot sprawujący zarząd nieruchomością wspólną w późniejszym terminie, -----
- 3) opłaty, o których w pkt 2 powyżej, dokonywane będą z góry zaliczkowo, co miesiąc, nie później niż do dnia 10 (dziesiątego) każdego miesiąca na konto wskazane przez Dewelopera lub podmiot przez niego wskazany w odrębnym zawiadomieniu i rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----

§ 10.

Nabywca oświadcza ponadto, że udziela niniejszym Deweloperowi pełnomocnictwa do: -----

- 1) dokonywania w imieniu Nabywcy wszelkiego rodzaju czynności prawnych i faktycznych, a także składania oświadczeń woli i wiedzy w imieniu Nabywcy przed wszelkimi osobami fizycznymi oraz prawnymi (a także jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej), organami administracji rządowej i samorządowej, urzędami, sądami i instytucjami, z prawem do składania w imieniu mocodawcy pism, podań, wniosków i oświadczeń i z prawem do uzyskiwania wszelkich dokumentów (w szczególności odpisów, wypisów, zezwoleń, pozwoleń, decyzji i zaświadczeń) w zakresie: -----
 - a) realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym samodzielnego dokonywania zmian w dokumentacji budowlanej, w rozwiązaniach technologicznych oraz materiałowych, które nie obniżą jednak standardu wykończenia Lokalu, -----
 - b) uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji zmieniających decyzję o pozwoleniu na budowę, -----
 - c) obciążania nieruchomości, o której mowa w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz dostawców mediów, na rzecz podmiotów zajmujących się podłączeniem i konserwacją infrastruktury technicznej budynków, a także na rzecz użytkowników wieczystych lub właścicieli sąsiednich nieruchomości, -----
 - d) zawierania umów o podziale nieruchomości wspólnej do używania, -----

- e) zawarcia umów dotyczących przejęcia od Dewelopera przez wspólnotę mieszkaniową zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej, w szczególności dotyczących dostawy do nieruchomości wspólnej i lokali wszelkiego rodzaju mediów, -----
- 2) oddawania podczas głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej głosu w imieniu Nabywcy w zakresie dotyczącym łączenia lokali, podziału lokali, zmiany przeznaczenia lokali, zmiany pomieszczeń przynależnych do lokali (przy czym zmiany te nie mogą dotyczyć Lokalu, który jest przedmiotem niniejszej umowy) oraz w zakresie podziału nieruchomości wspólnej do używania, -----
- 3) zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej (w tym wysokości udziału, jaki związany będzie z prawem własności Lokalu) celem dostosowania ich do wysokości wynikających z treści art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a zatem do dokonania wszelkich czynności w zakresie ewentualnych zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, w tym także do podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej wyrażającej zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej i wobec tego do zmian w odpowiednich księgach wieczystych, -----
- przy czym Nabywca oświadcza jednocześnie, iż Deweloper jako pełnomocnik uprawniony jest do dokonywania wszelkich czynności wymienionych w treści niniejszego pełnomocnictwa na warunkach według jego swobodnego uznania, a pełnomocnictwo to jest nieodwołalne i nie wygasa z chwilą śmierci mocodawcy, natomiast pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy (a także może reprezentować pozostałe strony).-----

§ 11.

1. Nabywca oświadcza, że zna i akceptuje zarówno stan faktyczny, jak i stan prawny nieruchomości, o której mowa w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, nie wnosząc żadnych zastrzeżeń.-----
2. Strony postanawiają, że Deweloperowi przysługiwać będzie prawo dysponowania nieruchomością, o której mowa w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, na cele budowlane w rozumieniu przepisów z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w tym

wykonywania prac budowlanych, uzyskiwania koniecznych i użytecznych pozwoleń i decyzji administracyjnych, w szczególności zamiennych pozwoleń na budowę.-----

3. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w § 7 pkt 4 niniejszego aktu, wyraża niniejszym zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej **PO1P/00297359/3** roszczenia, o którym mowa w § 13 niniejszego aktu. -----
4. Nabywca wyraża niniejszym zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera, jak również przez Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w zakresie koniecznym do realizacji niniejszej umowy oraz w związku z otwarciem mieszkaniowego rachunku powierniczego, a ponadto dla celów marketingowych (w myśl zasad określonych w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych). -----
5. Deweloper oświadcza, że do chwili obecnej w treści Prospektu informacyjnego nie nastąpiły żadne zmiany od momentu jego doręczenia Nabywcy, **natomiast nastąpiły następujące zmiany we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik do Prospektu informacyjnego: *******, a Nabywca oświadcza, że niniejszym wyraża **zgodę na włączenie do niniejszej umowy wszystkich zmian opisanych w tym ustępie.**
6. Strony oświadczają, że: -----
 - 1) postanowienia niniejszej umowy zostały uzgodnione indywidualnie z Nabywcą (przez co rozumie się przyjęcie ich bez uwag lub dokonanie jej zmian poprzez negocjacje obu stron umowy), a Nabywca potwierdza jednocześnie, iż postanowienia te są dla niego zrozumiałe, a także jednoznaczne, -----
 - 2) zarówno zmiana, jak i rozwiązanie niniejszej umowy, wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, -----
 - 3) wszelkie pisma (w tym wezwania i zawiadomienia) kierowane przez strony do siebie nawzajem w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy winny być doręczone osobiście za pokwitowaniem odbioru, przesyłką kurierską, listem poleconym lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (i to na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu, chyba że druga strona poinformuje

wcześniej na piśmie o zmianie jej adresu do doręczeń), a korespondencja winna być przesyłana ponadto na następujące adresy mailowe stron: -----

a) adres mailowy Dewelopera: mieszkania@erigo.pl, -----

b) adres mailowy Nabywcy: *****, -----

4) wobec faktu, iż przepisy Ustawy nie mają zastosowania do lokali niemieszkalnych, w przypadku zamiaru nabycia przez Nabywcę udziału we współwłasności hal garażowych (które będą samodzielnymi lokalami niemieszkalnymi, dla których założone zostaną odrębne księgi wieczyste), strony zawrą odrębną przedwstępną umowę sprzedaży (w formie pisemnej lub formie aktu notarialnego). -----

§ 12.

Notariusz poinformował o: -----

- treści art. 26 oraz 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 201 z późn. zm.),-----
- skutkach przewidzianych w art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy - w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 2137 z późn. zm.), -----
- treści właściwych przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 710 z późn. zm.), -----
- treści właściwych przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.), -----
- treści właściwych przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.),-----
- treści właściwych przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.),-----
- treści art. 3 oraz 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1200 z późn. zm.),---
- treści art. 6 ust. 1 oraz 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 716 z późn. zm.).-----

§ 13.

1. Notariusz poinformował strony o treści art. 92 § 4 i § 4¹ w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.1796), a strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował żądanie **wpisu** w dziale III księgi wieczystej numer **PO1P/00297359/3** roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego numer ********* i przeniesienie prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na rzecz ********* (dane jak w komparycji aktu).-----
2. Wnioskodawców wraz z adresami do doręczeń określono w komparycji niniejszego aktu notarialnego. Uczestników postępowania nie wskazano.-----
3. Wnioskodawcy oświadczyli, że: -----
 - a) należne opłaty sądowe od wniosku o wpis w księdze wieczystej uiszcili gotówką w kasie tutejszej kancelarii.-----
 - b) nie zrzekają się uprawnień do doręczenia zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wniosku ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im zostać doręczone zawiadomienie o tym wpisie. ----
4. Notariusz poinformował, że zgodnie z dyspozycją art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego obowiązek poprawienia lub uzupełnienia opisanego wyżej wniosku wieczystoksięgowego spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

§ 14.

- Strony oświadczają, że: -----
- 1) wszelkie koszty związane z niniejszym aktem notarialnym (w tym w szczególności opłata sądowa) ponoszone są po połowie przez Dewelopera oraz Nabywcę, -----
 - 2) wszelkie koszty związane z aktem notarialnym, obejmującym umowę przeniesienia prawa własności na Nabywcę, obciążać będą w całości Nabywcę, -----
 - 3) wypisy niniejszego aktu notarialnego należy wydawać stronom oraz podmiotom uprawnionym na podstawie obowiązujących przepisów. -----

§ 15.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że z tytułu dokonania niniejszej czynności Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, dokonała zgłoszenia rejestracyjnego zgodnie z art. 96 tej ustawy oraz że z tytułu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wykonaniu niniejszej umowy będzie podatnikiem podatku od towarów i usług w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a przedmiot niniejszej umowy będzie w całości opodatkowany tym podatkiem. -----

§ 16.

Za dokonanie czynności pobrano gotówką następujące opłaty: -----

1. wynagrodzenie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.2013.237 j. t. z późn. zm.):-----

a. z §§ 3 i 6 pkt 4----- ***** zł,

b. z § 16 za złożenie wniosku wieczystoksięgowego (wpisanego pod odrębnym numerem Repertorium A)----- ***** zł

c. z § 12 za 3 wypisy aktu wpisane pod odrębnymi nr Rep. A ----- ***** zł,

2. podatek VAT od wynagrodzenia, tj. od kwoty ***** zł- 23% ----- ***** zł,

3. opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 j.t. z późn. zm.) od wniosku wieczystoksięgowego złożonego na podstawie tego aktu notarialnego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626⁴ k.p.c., wpisaną pod odrębnym numerem Repertorium A, które zastępuje jej ewidencję, wnoszoną przez nabywcę gotówką przed sporządzeniem niniejszego aktu, z art. 43 pkt 3 za wpis roszczenia..... **150,00 zł**

----- **ogółem** -----

----- ***** zł

słownie: *****.

Od oryginału niniejszego pełnomocnictwa opłaty skarbowej nie pobrano na podstawie Załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1827).-----

Notariusz zwrócił stawającym uwagę na konieczność uiszczenia opłaty skarbowej od sporządzonego pełnomocnictwa w sposób określony w art. 6 ust.1 punkt 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1827) oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 roku w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U z 2007 roku Nr 187, poz. 1330).-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.-----

*Na oryginale aktu właściwe podpisy stawających
oraz notariusza*

Repertorium A numer _____ **/ 2017**

Wypis wydano:-----

Pobrane z § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ***** zł netto + podatek VAT 23% wykazano przy akcie.-----

Poznań, dnia *****-----