

REPERTORIUM A NUMER /202

AKT NOTARIALNY

Dnia roku dwa tysiące dwudziestego
(.202r.) przed Witoldem Wierzchowskim - notariuszem w Warszawie,
prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Teodora
Toeplitza 2 (dwa) lokal numer 72 (siedemdziesiąt dwa), w Kancelarii tej
stawili się: -----

1. Marcin Mioduszewski, -----

działający jako uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Prezes Zarządu
w imieniu i na rzecz spółki pod firmą:-----

**CREDIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
Warszawie („Spółka”)** (adres: 01-625 Warszawa, ulica Adama Mickiewicza
55, REGON: 38871900600000, NIP: 5252858759), wpisanej do rejestru
przedsiębiorców pod numerem **KRS 0000895135**, Krajowego Rejestru
Sądowego, zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z
rejestru przedsiębiorców dotyczącą **Spółki** pobraną na podstawie art. 4 ust.
4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z
dnia roku, zwanej dalej także „**Spółką**”-----

który oświadczył, że umocowanie do reprezentowania Spółki nie wygasło,
nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie do chwili obecnej, a
zgromadzenie wspólników **CREDIA spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** w dniu roku

wyraziło zgodę w uchwale numer _____ na zawarcie niniejszej umowy.-----

CREDIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Warszawie** zwana jest w dalszej części aktu także „**Deweloperem**”, zaś **Marcin Mioduszewski** zwany jest w dalszej części aktu także „**Przedstawicielem Dewelopera**”.-----

2. _____, według oświadczenia zamieszkały pod adresem: _____, syn _____ i _____, legitymujący się dowodem osobistym _____, wydanym z terminem ważności do dnia _____ roku, posiadający numer ewidencyjny PESEL: _____, -----

_____, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: _____, córka _____ i _____, legitymująca się dowodem osobistym _____, wydanym z terminem ważności do dnia _____ roku, posiadająca numer ewidencyjny PESEL: _____, -----

zwany/i dalej również „**Stroną Nabywającą**”. -----

Tożsamość **Stawających** notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś stan cywilny **Strony Nabywającej** na podstawie oświadczenia.-----

Stawający zapewnili, że nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia. -----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO

§.1

[OPIS NIERUCHOMOŚCI]

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że Deweloper:-----

na podstawie *Umowy sprzedaży* objętej aktem notarialnym za numerem Repertorium A 3811/2024, sporządzonym przez Macieja Groskrejca, notariusza w Warszawie, dnia 29 marca 2024 roku, jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW numer WA3M/00440645/7 (WA trzy M łamane przez czterysta czterdzieści tysięcy sześćset czterdzieści pięć łamane przez siedem)**, stanowiącej działkę, położoną w **Warszawie**, dzielnicy **Białołęka**, według stanu ujawnionego w księdze wieczystej, przy ulicy **Kroczewskiej**, obrębie ewidencyjnym **4-16-22 (cztery-szesnaście-dwadzieścia dwa)**, której sposób korzystania określono jako **PS-pastwiska trwałe**, oznaczoną numerem ewidencyjnym **48/3 (czterdzieści osiem łamane przez trzy)** o powierzchni **1422,00 m² (tysiąc czterysta dwadzieścia dwa metry kwadratowe)**.-----

Opisana powyżej działka zwana będzie także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego jako „**Nieruchomość**”. -----

§2.

[DOKUMENTY]

Przy niniejszym akcie notarialnym okazano: -----

- 1) wydruk odpisu zwykłego księgi wieczystej **KW numer WA3M/00440645/7**, stan na dzień [redacted] 202[redacted] roku (sygnatura wniosku: EUKW/[redacted]/[redacted]/202[redacted], identyfikator dokumentu: [redacted]), wydany w trybie art.36⁴ ust.4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wydruk stanowi **załącznik nr 1**, do niniejszego aktu notarialnego; -----
- 2) **wrys z mapy ewidencyjnej**, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy dnia **19 czerwca 2026** roku, o oznaczeniu **BG-UE-IV.6621.2632.2026.MPE** wraz z klauzulą dotyczącą przeznaczenia do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, na którym między innymi uwidoczniona jest powołana w **§1.** niniejszego aktu notarialnego działka; -----
- 3) **wypis z rejestru gruntów**, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy dnia **19 czerwca 2026** roku, o oznaczeniu **BG-UE-IV.6621.2632.2026.MPE** wraz z klauzulą dotyczącą przeznaczenia do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, zawierający opis powołanej w **§1.** niniejszego aktu notarialnego działki; -----
- 4) **zaświadczenie** wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia [redacted] roku, o [redacted], z treści którego wynika między innymi, że dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym **48/3**, **nie ma** obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, -----
- 5) **decyzją** o warunkach zabudowy działki o numerze ewidencyjnym **48/3**, w dzielnicy **Białołęka, Miasta Stołecznego Warszawy**, z dnia **17 czerwca 2025 roku**, wydaną z upoważnienia Zarządu

Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy, o numerze **165/BIA/WZ/2025** i o oznaczeniu **UD-II-WAB.6730.201.2024.ANR**, która stała się ostateczna dnia 202 roku; -----

- 6) **decyzją** zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę przez **Dewelopera**, dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na **działce o numerze ewidencyjnym 48/3**, w dzielnicy **Białołęka, Miasta Stołecznego Warszawy**, z dnia **09 czerwca 2026 roku**, wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, o numerze **215/BIA/PB/2026** i o oznaczeniu **UD-II-WAB.6740.133.2026.MBI**, która stała się ostateczna dnia 202 roku; -----
- 7) protokół zgromadzenia wspólników **CREDIA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** z dnia roku, dokumentujący uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem;-----
- 8) **zaświadczenie** wydane za numerem , w dniu roku, z upoważnienia Dyrektora Lasów Miejskich Warszawa, z treści którego wynika, że dla działki **48/3** nie sporządzono Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu oraz nie były wydawane decyzje na podstawie inwentaryzacji stanu lasu,-----
- 9) **decyzję** wydaną w dniu 07 lipca 2025 roku, z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, o numerze 549/BM/WIV/2025, z treści której wynika między innymi, że **Deweloperowi** zezwolono na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntu stanowiącego **Nieruchomość**. -----

§ 3.

[INWESTYCJA, PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE]

Pełnomocnik Dewelopera oświadczył, że Deweloper:-----

- 1) planuje zrealizować na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym **48/3** inwestycję pod nazwą „**_____**”, będącą jednym przedsięwzięciem deweloperskim [zwane w dalszej części niniejszego aktu notarialnego także „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”], a polegające na budowie **2 (dwóch)** mieszkalnych budynków dwulokalowych [łącznie w obrębie inwestycji zostaną zrealizowane **4 (cztery)** lokale mieszkalne], roboczo obecnie oznaczonych numerami od **1 (jeden)** do **4 (cztery)**, z instalacjami wewnętrznymi (wod-kan, co., wentylacji grawitacyjnej, elektrycznej i teletechnicznej) wraz z infrastrukturą techniczną (energii elektrycznej, oświetlenia zewnętrznego, c.o., kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, drogą i garażami i małą architekturą, -----

powyższe **Przedsięwzięcie Deweloperskie** realizowane jest w oparciu o projekt budowlany autorstwa architekta: Anny Marii Ciszewskiej i na podstawie wskazanej powyżej w **§ 2 pkt. 5)** niniejszego aktu notarialnego ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę;-----

- 2) w ramach opisanego powyżej **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** i **Zadania Inwestycyjnego** (to jest części **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** dotyczącego jednego budynku lub większej liczby budynków), zostanie między innymi wybudowany – na podstawie wskazanej powyżej ostatecznej decyzji, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę - budynek oznaczony numerem roboczym **1 (jeden)/ 2 (dwa)** [na działce obecnie oznaczonej jako **48/3**],

posiadający dwie kondygnacje nadziemne z parterem włącznie, zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Budynkiem**”; w **Budynku** tym będą usytuowane **2 (dwa)** lokale mieszkalne; -----

3) Budynek będzie wyposażony w następujące instalacje: sanitarną, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektryczną, uziemienia, oświetleniową, a także teletechniczną (telewizyjną), przy czym zamontowana instalacja teletechniczna zapewnia odbiór bezpłatnych programów naziemnej telewizji cyfrowej (DVB-T); -----

4) „Nieruchomość wspólna” w odniesieniu do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym **48/3** stanowić będą części wspólne budynków, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, -----

5) na podstawie Umowy podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** („Umowa podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej**”) –uprawnienie do wyłącznego korzystania z części działki obecnie oznaczonej numerem ewidencyjnym **48/3** i **Budynku** położonych przy **Lokalu**, zostanie przyznane przez **Dewelopera** w **Umowie Przyrzeczonej** i za które to korzystanie **Strona Nabywająca** nie będzie zobowiązana płacić odrębnego wynagrodzenia wobec pozostałych współwłaścicieli **Nieruchomości Wspólnej** z tego tytułu; kaźdocześni właściciele lokali, którzy uprawnieni będą do korzystania z tych części kaźdej z **Nieruchomości Wspólnej** zobowiązani będą do ich urządzenia własnym kosztem i staraniem i w sposób nieutrudniający korzystania z lokalu sąsiedniego, a także zobowiązani będą do udostępnienia wskazanych powierzchni celem przeprowadzenia konserwacji, remontów i napraw części wspólnych budynków, w tym w celu ustawiania rusztowań; -----

6) w ramach realizacji inwestycji na **Nieruchomości** oraz nieruchomościach powstałych w wyniku odłączenia poszczególnych działek z księgi prowadzonej dla **Nieruchomości** mogą zostać ustanowione nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe lub/i przesyłu bądź prawa użytkowania umożliwiające instalację urządzeń przetwarzających i przesyłowych oraz późniejszy dostęp do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z eksploatacją i obsługą poszczególnych mediów, a także umożliwiające korzystanie z sieci mediów, w szczególności na rzecz odpowiednich przedsiębiorców przesyłowych; -----

7) powołana wyżej decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę – w oparciu, o którą realizowane jest **Przedsięwzięcie Deweloperskie** - jest ostateczna i nie została do dnia dzisiejszego zaskarżona do sądu administracyjnego; -----

8) środki na realizację **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** mogą pochodzić z kredytu bankowego i w związku z tym może zostać ustanowiona hipoteka/hipoteki na zabezpieczenie kredytu udzielonego **Deweloperowi** przez bank finansujący **Dewelopera** w celu realizacji **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**; -----

9) został sporządzony **prospekt informacyjny** [zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Prospektem**”], a którego kopia (wraz z załącznikami do niego) stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego aktu notarialnego, dotyczący **Zadania Inwestycyjnego** zgodnie z wymogami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz.U. z 2026 r. poz. 880) - zwanej także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Ustawą Deweloperską**”; -----

10) przed zawarciem niniejszej umowy **Deweloper** zapewnił **Stronie Nabywającej** możliwość zapoznania się w siedzibie **Dewelopera** z dokumentami wymienionymi w art. 26 ust.1 i 2 **Ustawy Deweloperskiej**, i **Stronie Nabywającej** doręczono **Prospekt** na trwałym nośniku informacji i **Prospekt** w takiej formie został przekazany.-----

§ 4.

[PRZEDMIOTY UMOWY]

1. **Strony** ustalają, że przedmiotami umowy objętej niniejszym aktem notarialnym („**Przedmioty Umowy**”) są:-----

- 1) **lokal mieszkalny** [zwany także „**Lokalem**”] oznaczony aktualnie numerem projektowym 1 (jeden)/2 (dwa)/3 (trzy)/4 (cztery) usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji **Budynku** znajdującego się na działce **48/3**; **Lokal** składać się będzie z _____, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej **91,54 m² (dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych pięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego)**/ _____, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej **91,37 m² (dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych trzydzieści siedem setnych metra kwadratowego)**, usytuowanie powyższego lokalu wraz z układem wchodzących w jego skład pomieszczeń uwidocznione zostało na rzucie kondygnacji i karcie mieszkania, stanowiących załącznik do **Prospektu**; -----
- 2) z własnością **Lokalu** związany będzie **udział w Nieruchomości Wspólnej** obliczony zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2026 r. poz. 232), w ramach którego to udziału każdoczesnemu właścicielowi **Lokalu** będzie przysługiwało - na

podstawie **Umowy podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej** - prawo do wyłącznego korzystania z:-----
części działki obecnie oznaczonej numerem ewidencyjnym **48/3** i
Budynku przy Lokalu, -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zakres oraz Standard Wykonania Lokalu oraz **Budynku** określone są w **Prospekcie**. -----

§ 5.

[OŚWIADCZENIA STRON]

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że: -----

1) w powołanej wyżej księdze wieczystej w dziale IV wpisano **hipotekę umowną** do kwoty **550.000,00zł (pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych)**, ustanowioną na rzecz **Ewy Marii Czajki**, córki Edmunda i Romany, PESEL: 54121001343, jako zabezpieczenie zwrotu pożyczki wraz z odsetkami, ewentualnych odsetek za opóźnienie w spłacie oraz kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego i innych należności wynikających z umowy pożyczki zawartej w dniu 01 września 2023 roku wraz z aneksem numer 1 z dnia 23 października 2024 roku oraz aneksem numer 2 z dnia 07 listopada 2025 roku, rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.2 i 4.4.1.3 ujawniono zmianę sumy hipoteki, w polu 4.4.1.8 B ujawniono dodatkową podstawę wpisu. w polu 4.4.1.8 C ujawniono dodatkowy stosunek prawny, **przy czym w odniesieniu do powyższej hipoteki w dniu _____ roku złożono w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydziale Ksiąg Wieczystych wniosek o jej wykreślenie (sygnatura wniosku: _____)**, -----

2) załącznikiem nr 3 do niniejszego aktu jest odpis oświadczenia wskazanego wierzyciela hipotecznego w formie z podpisem

notarialnie poświadczonym, w dniu _____ roku, przez _____, notariusza w _____, za numerem Repertorium A _____/202_____, zawierającego zobowiązanie do wyrażenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, przy czym **Przedstawiciel Dewelopera** oświadczył, że ~~w przypadku spłaty zobowiązania wobec wskazanego wierzyciela hipotecznego, przed podpisaniem umowy przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, Deweloper~~ **złoży w związku ze spłatą zobowiązania wobec wskazanego wierzyciela hipotecznego w dniu _____ roku został już złożony** w Sądzie wniosek o wykreślenie opisanej wyżej hipoteki, a gdyby do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, hipoteka nie została ~~wykreślona~~ **jeszcze ostatecznie wykreślona**, okaże **ponowne** potwierdzenie złożenia w Sądzie wniosku o jej wykreślenie, -----

- 3) stan prawny ujawniony w wyżej powołanej księdze wieczystej – za wyjątkiem zmian opisanych w niniejszym akcie notarialnym - zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, **Nieruchomość** wolna jest od innych niż opisane ograniczonych praw rzeczowych oraz wszelkich innych praw i roszczeń osób trzecich, a nie ujawnionych w wyżej powołanych księgach wieczystych lub wskazanych w niniejszym akcie notarialnym, -----
- 4) w dziale **III** księgi wieczystej **WA3M/00440645/7** mogą być ujawniane roszczenia o zawarcie umów przeniesienia własności lokali innych niż przedmiotowy, a wynikające z umów deweloperskich i/lub przedwstępnych, które zostaną zawarte przez **Dewelopera** z osobami trzecimi, a także mogą być ujawnione w dziale **III** służebności

gruntowe lub prawa użytkowania (w tym bezpłatne i bezterminowe) na rzecz dostawców mediów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji,-----

- 5) z własnością **Nieruchomości** nie są związane jakiekolwiek inne roszczenia osób trzecich wobec **Dewelopera** lub też zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania publicznoprawne; prawo własności **Nieruchomości** nie jest przedmiotem jakichkolwiek innych stosunków prawnych, z którymi wiązałyby się prawa do jej posiadania przez osoby trzecie, w szczególności **Nieruchomość** nie jest przedmiotem umów dzierżawy lub najmu, -----
- 6) **Deweloper** nie jest ograniczony w jakikolwiek sposób w rozporządzaniu **Nieruchomością**, -----
- 7) **Nieruchomość** nie jest przedmiotem ustawowego ani umownego prawa pierwokupu lub odkupu,-----
- 8) **Nieruchomość** obecnie jest oznaczone jako **PsV – pastwiska trwałe**, w ewidencji gruntów i budynków, nie jest także przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach (Dz.U. z 2026 r. poz. 663);-----
- 9) **Nieruchomość** nie jest położona na obszarze rewitalizacji zgodnie z ustawą o rewitalizacji, jak również nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy o rewitalizacji; (Dz.U. z 2024 r. poz. 278);-----
- 10) **Nieruchomość** nie została nabyta od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;-----

- 11) **Nieruchomość** ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – ulicy Prowansalskiej, -----
- 12) **Nieruchomość** nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, ani jakiegokolwiek innego postępowania sądowego lub administracyjnego; granice działki są niesporne; działka ta nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, ani nie jest wpisana do rejestru zabytków,-----
- 13) **Deweloper** nie został postawiony w stan upadłości ani też likwidacji, nie toczy się wobec niego jakiegokolwiek postępowanie restrukturyzacyjne, nie jest stroną jakichkolwiek postępowań, o których mowa w ustawie prawo upadłościowe (Dz.U. z 2026 r. poz.913), a także w ustawie prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2026 r. poz. 533), jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości; -----
- 14) **Inwestycja** realizowana jest w ramach prowadzonej przez **Dewelopera** działalności gospodarczej, ponadto do wydzielania lokali w **Budynku** będzie dochodziło sukcesywnie w myśl przepisów art. 4 w związku z art. 8 ustawy o własności lokali,-----
- 15) **Deweloper** nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, w tym składek do ZUS;-----
- 16) **Deweloper** jest podatnikiem podatku od towarów i usług; **Deweloper** nie będzie korzystać ze zwolnienia z tego podatku z tytułu zawarcia umowy przenoszącej własność i umowy sprzedaży w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, -----
- 17) na terenie inwestycji zostaną zlokalizowane **4 (cztery)** liczniki pomiarowe po jednym dla każdego z lokali. -----
2. **Strona Nabywająca** oświadcza, że: -----

- 1) znany jest jej stan fizyczny i prawny **Nieruchomości**, a wynikający z okazanych jej dokumentów i złożonych przez **Dewelopera** oświadczeń,-----
- 2) znana jest jej treść powołanej powyżej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zakres **Inwestycji** oraz **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, a opisanych powyżej, a także treść wpisów ujawnionych w powołanej powyżej księdze wieczystej,-----
- 3) otrzymała od **Dewelopera** **Prospekt** dotyczący **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, wydany na trwałym nośniku informacji wraz z załącznikami i zapoznała się z ich treścią; -----
- 4) **Deweloper** umożliwił jej zapoznanie się z treścią tego **Prospektu**, z aktualnym stanem księgi wieczystej wskazanej powyżej, oraz dokumentami wskazanymi w art. 26 ust.1 i 2. **Ustawy Deweloperskiej** i zapoznała się z ich treścią;-----
- 5) zapoznała się ze planowanym standardem wykonania **Lokalu, Budynku**, usytuowaniem **Lokalu** i układem pomieszczeń w nim;-----
- 6) wyraża zgodę na ujawnianie kolejnych roszczeń o zawarcie umów przeniesienia własności lokali innych niż przedmiotowy **Lokal** wynikających z umów deweloperskich i/lub przedwstępnych, które zostaną zawarte przez **Dewelopera** z osobami trzecimi. -----

§ 6.

[OTWARTY RACHUNEK POWIERNICZY ORAZ DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY]

1. Przedstawiciel **Dewelopera** oświadcza, że: -----

- a) **Deweloper** dnia 202 roku zawarł z **Mazowieckim Bankiem Spółdzielczym w Łomiankach z siedzibą w Łomiankach - „Bank”** umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku

powierniczego numer

[koszt jego prowadzenia ponosi **Deweloper**], z której wynika między innymi, że na rachunek ten będą wpływały środki pieniężne należne powiernikowi (**Deweloperowi**) z tytułu **Umowy Deweloperskiej** wpłacane przez powierzającego (nabywców lokali), -----

- b) mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego **Bank** utworzył dla danego **Zadania Inwestycyjnego** (i dla **Strony Nabywającej**) **Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy** [zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**OMRP**”] o numerze wskazanym w § 9 niniejszego aktu notarialnego; -----
- c) wpłaty pieniężne **Strony Nabywającej** na poczet ceny nabycia **Przedmiotów Umowy** zgromadzone na **OMRP** wpłacane będą przez **Bank** zgodnie z postanowieniami określonymi w zawartej umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa powyżej; wypłata środków na rzecz **Dewelopera** (powiernika) będzie następowała zgodnie z harmonogramem opisanym w **Prospekcie**; ----
- d) **Deweloper** ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z **OMRP** wyłącznie w celu realizacji **Zadania Inwestycyjnego**, dla którego prowadzony jest ten rachunek;-----
- e) **Bank** dokonuje na koszt **Dewelopera** kontroli zakończenia każdego z etapów **Zadania Inwestycyjnego** określonego w jego harmonogramie i przed dokonaniem wypłaty z **OMRP** na rzecz **Dewelopera**, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane,-----
- f) podstawą wyliczenia wysokości składki na **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny** [zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**DFG**”] jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na

OMRP w związku z realizacją umowy deweloperskiej a w przypadku, o którym mowa w art.32 ust. 4 **Ustawy** podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez **Dewelopera**, -----

g) składka na **DFG** należna jest od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej, -----

h) **Deweloper** dokonuje wyliczenia wysokości składki na **DFG** i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz **Dewelopera**. **Bank** odprowadza tę składkę do **DFG** w terminie **7 (siedmiu)** dni od dnia wpłaty składki przez **Dewelopera** i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz **Dewelopera**, -----

i) wysokość składki na **DFG** jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży domów jednorodzinnych w ramach danego **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** lub **Zadania Inwestycyjnego**.-----

j) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku, w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na **DFG** - wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na **DFG** należnej od dewelopera posiadającego:-----
otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - wynosi 0,45%;-----

2. Zgodnie z Ustawą Deweloperską: -----

a) w przypadku odstąpienia od niniejszej **Umowy Deweloperskiej** zgodnie z art. 43 **Ustawy** przez jedną z jej stron, **Bank** wypłaca **Stronie Nabywającej** przypadające mu środki, a pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym (nie przekazane do tej chwili przez bank na

rzecz **Dewelopera**), niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od **Umowy Deweloperskiej**; -----

b) w przypadku rozwiązania **Umowy Deweloperskiej**, innego niż na podstawie art. 43 **Ustawy** strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Stronę Nabywającą** na mieszkaniowym rachunku powierniczym i w takim przypadku **Bank** wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. ---

3. **Strona Nabywająca** zobowiązuje się do podpisania oświadczeń związanych z zawartą **Umową Deweloperską**, a związanych z rachunkiem powierniczym, na formularzach wskazanych przez **Bank**, a także do okazania **Bankowi** wymaganych w tych formularzach dokumentów. -----

§ 7.

[ZOBOWIĄZANIA]

1. [„Umowa deweloperska”] **Deweloper** oraz **Strona Nabywająca** zawierają umowę, na mocy której **Deweloper** zobowiązuje się do wybudowania opisanego powyżej **Budynku** w terminie, o którym mowa poniżej w § 8 niniejszego aktu notarialnego oraz do ustanowienia w tym **Budynku** odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego aktualnie numerem projektowym 1/2/3/4, szczegółowo opisanego w § 4 ust. 1 niniejszego aktu notarialnego, z własnością którego związany będzie udział w **Nieruchomości Wspólnej** ustalony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdujących się w **Budynku**, a następnie **Deweloper** zobowiązuje się do

przeniesienia na rzecz **Strony Nabywającej** -----

- w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń opisanych w niniejszej umowie - prawa własności tak wydzielonego samodzielnego **Lokalu** – wraz ze związanym z tym **Lokalem** udziałem we współwłasności **Nieruchomości Wspólnej** – za cenę w kwocie (złotych) **brutto**, a **Strona Nabywająca** na powyższe wyraża zgodę i zobowiązuje się tak ustanowiony **Lokal** za podaną powyżej cenę nabyć. **Strony** ustalają, że w związku z nabyciem udziału – związanego z własnością **Lokalu** – we współwłasności **Nieruchomości Wspólnej** **Strona Nabywająca** – i w ramach ceny za **Lokal** na podstawie umowy podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** – będzie wyłącznie uprawniona do korzystania z tych części **Nieruchomości Wspólnej** szczegółowo wskazanych powyżej w **§ 4 ust. 1 pkt. 2)** niniejszego aktu notarialnego, natomiast **Strona Nabywająca** zobowiązuje się, że nie będzie zgłaszała jakichkolwiek roszczeń związanych z korzystaniem z innych części **Nieruchomości Wspólnej** przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez innych jej współwłaścicieli w związku z powołaną powyżej **Umową o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej**. -----

2. Strony oświadczają, że zawarły/nie zawarły **Umowę Rezerwacyjną** w rozumieniu **art. 29 Ustawy Deweloperskiej**. -----

§ 8.

[TERMINY]

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) rozpoczęcie prac budowlanych **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** nastąpiło w dniu roku, natomiast zakończenie (data dokonania ostatniego wpisu przez kierownika budowy w dzienniku

budowy i złożenie wniosku do właściwego organu o przyjęcie **Budynku** do użytkowania) **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** nastąpi do dnia [] roku;-----

2) **Deweloper** planuje uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie **Budynku** lub dokona zgłoszenia budowy **Budynku**, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu, wybudowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego najpóźniej w terminie do dnia [] roku.-----

2. **Strony** ustalają, że **Umowa Przyrzeczona** zostanie zawarta po uzyskaniu przez **Dewelopera** ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie **Budynku**, **Odbiorze Przedmiotów Umowy** przez **Stronę Nabywającą**, zgodnie z treścią §12 niniejszego aktu oraz uregulowaniu przez **Stronę Nabywającą** wszystkich zobowiązań w stosunku do **Dewelopera** wynikających z umowy objętej niniejszym aktem notarialnym (zapłata całości cen wskazanych powyżej), a najpóźniej w terminie do dnia [] roku. -----

3. **Strony** ustalają, że dokładna data i godzina zawarcia **Umowy Przyrzeczonej** zostaną ustalone przez strony, z tym, że jeżeli w terminie siedmiu dni od dnia zawiadomienia **Strony Nabywającej** przez **Dewelopera** o możliwości zawarcia **Umowy Przyrzeczonej** strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin podpisania **Umowy Przyrzeczonej** zostanie wyznaczony przez **Dewelopera**, który poinformuje o tym **Stronę Nabywającą** z czternastodniowym wyprzedzeniem (w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) i w razie niestawienia się **Strony Nabywającej** do podpisania aktu notarialnego obejmującego **Umowę Przyrzeczoną** w tak ustalonym terminie, **Deweloper** wyznaczy **Stronie**

Nabywającej w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru dodatkowy termin do zawarcia **Umowy Przyrzeczonej** w odstępie co najmniej **60 (sześćdziesięciu) dni**, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu **Deweloper** będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 14. niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 9.

[CENY I TERMINY ZAPŁATY]

1. Deweloper wyjaśnia, że: -----

- 1) podana powyżej w § 7. **cena Lokalu jest ceną brutto**, tj. zawierającą należny podatek od towarów i usług VAT – 8%, -----
- 2) na wskazaną powyżej cenę brutto **Lokalu** składa się wartość powierzchni użytkowej Lokalu w kwocie **brutto** ()**złotych**, -----
- 3) wartość powierzchni użytkowej **Lokalu**, o której mowa powyżej została ustalona w oparciu o cenę netto jednego metra kwadratowego tej powierzchni, a wynoszącą **złotych** [co stanowi obecnie kwotę brutto za jeden metr kwadratowy wynoszącą **złotych**]. -----

2. Strony ustalają, że **Strona Nabywająca** jest zobowiązana do spełnienia świadczeń pieniężnych na poczet ceny Lokalu według następującego harmonogramu: -----

- 1) kwota zł (złotych) (%) w terminie do dnia roku, -----
- 2) kwota zł (złotych) (%) w terminie do dnia roku, -----

3) kwota _____zł (_____złotych) (_____%) w terminie do dnia _____roku,-----

4) kwota _____zł (_____złotych) (_____%) z zastrzeżeniem możliwości jej zmiany zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu, w terminie do dnia _____roku. -----

3. **Strony** postanawiają, że świadczenia pieniężne **Strony Nabywającej** na poczet ceny nabycia **Lokalu**, a o których mowa powyżej w ust. 2 niniejszego paragrafu, płatne będą przelewem na **OMRP** prowadzony w **Banku** numer _____

4. **Strony** ustalają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT powyższe ceny przedmiotów umowy mogą ulec zmianie. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, niezapłacone części ceny ulegają odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, **Deweloper** będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone części ceny. O zmianie stawki podatku VAT **Deweloper** poinformuje **Stronę Nabywającą** w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny. **Strony** postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT, powodującego zwiększenie ceny, **Stronie Nabywającej** przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy - zgodnie z jej § 14 - w terminie **30 (trzydziestu) dni** licząc od dnia powiadomienia **Strony Nabywającej** przez **Dewelopera** o zmianie stawki tego podatku, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu. W przypadku obniżenia ceny, ostatnia część ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki stawki podatku VAT. W przypadku powstania nadpłaty, **Deweloper** zwróci różnicę z niej wynikającą **Stronie Nabywającej**. W przypadku podwyższenia ceny, jeśli **Strona Nabywająca**

nie skorzysta z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, różnica wynikająca z podwyższenia stawki podatku VAT zostanie doliczona do ostatniej części ceny. -----

5. W tytule przelewów kwot, o których mowa powyżej w niniejszym paragrafie, na poczet cen, należy wpisać imię i nazwisko **Strony Nabywającej** oraz numer **Lokalu i Budynku**. -----

§ 10.

[ZMIANA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU]

1. **Strony** postanawiają, że powierzchnia użytkowa **Lokalu** jest liczona na podstawie normy PN-ISO: 9836:2015, przy czym pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, po wykonaniu tynków i bez powierzchni pod ściankami działowymi, a następnie sumuje się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń. Po zakończeniu budowy **Deweloper** na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego. -----

2. **Strony** wyjaśniają, że: -----

- a) w przypadku zmniejszenia powierzchni przedmiotowego **Lokalu** mieszkalnego ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2015, cena **Lokalu** zostanie zmniejszona z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni (ostatecznej) określonej w § 5 niniejszej umowy - o ile **Strona Nabywająca** nie skorzysta z przysługującego jej prawa odstąpienia, o którym mowa poniżej w § 14. pkt 2) niniejszej umowy;
- b) w przypadku zwiększenia powierzchni przedmiotowego **Lokalu** mieszkalnego ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2015, o

więcej niż 1,5% w stosunku do powierzchni projektowanej rozliczeniu podlegać będzie tylko nadwyżka tej powierzchni przekraczające 1,5%, o ile **Strona Nabywająca** nie skorzysta z przysługującego jej w takim wypadku prawa odstąpienia, o którym mowa poniżej w **§ 14. pkt 2)** niniejszej umowy.-----

3. Strony ustalają, że zmiana ceny **Lokalu** nie będzie następować w zakresie dotyczącym zmiany ostatecznej powierzchni użytkowej **Lokalu** w stosunku do powierzchni podanej w niniejszej **Umowie Deweloperskiej**, a wynikającej z wykonanych na wniosek **Strony Nabywającej** (po zatwierdzeniu ich przez **Dewelopera**) zmian projektowo-budowlanych w **Lokalu**, o których mowa poniżej w **§ 11.** niniejszego aktu notarialnego, w szczególności w zakresie dotyczącym ścian działowych wewnątrz Lokalu.-

§ 11.

[ZMIANY LOKATORSKIE]

Strony ustalają, że **Strona Nabywająca** ma prawo do odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich w nabywanym **Lokalu** za uprzednią zgodą **Dewelopera** i projektanta **Budynku** i terminie do **30 (trzydziestu)** dni licząc od dziś, chyba że postęp prac budowlanych będzie uniemożliwiał wprowadzenia takich zmian. -----

§ 12.

[PROCEDURA ODBIORU I WYDANIA]

Deweloper oświadcza, że odbiór („Odbiór” w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej) [potwierdzenie przez **Stronę Nabywającą** wybudowania **Budynku, Lokalu**, części **Nieruchomości Wspólnej** oddanych do wyłącznego korzystania - poświadczane poprzez spisanie protokołu

Odbioru] nastąpi w terminie **30 (trzydziestu)** dni po zawiadomieniu przez **Dewelopera** organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu lub uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie **Budynku** i z zastrzeżeniem zapłaty całych cen zgodnie z **§ 9.** niniejszego aktu notarialnego.-----

1. Strony postanawiają, że: -----

1) Strona Nabywająca zostanie zawiadomiona o **Odbiorze Przedmiotów Umowy** niezwłocznie po zakończeniu budowy; zawiadomienie nastąpi na piśmie lub pocztą elektroniczną, na adres wskazany w **§17 punkt 7** niniejszego aktu, z jednoczesnym wyznaczeniem terminu **Odbioru**, z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem.-----

2) Strona Nabywająca zobowiązuje się stawić na **Odbiór** w dacie wskazanej przez **Dewelopera** zgodnie z powyższym postanowieniem; w przypadku, gdy **Strona Nabywająca** z ważnych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w **Odbiorze** w wyznaczonej przez **Dewelopera** dacie, powinna ona niezwłocznie poinformować o tym **Dewelopera** pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej; w przypadku niestawienia się **Strony Nabywającej** celem dokonania **Odbioru**, **Deweloper** wyznaczy nową datę **Odbioru**, przy odpowiednim zastosowaniu powyższych postanowień i nie wcześniej niż w ciągu następnych **60 (sześćdziesięciu)** dni, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu **Deweloper** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami zawartymi w **§ 14.** niniejszego aktu notarialnego; ---

- 3) z **Odbioru** sporządza się protokół, do którego **Strona Nabywająca** może zgłosić usterki **Lokalu**; wady ujęte w protokole **Odbioru** winny być szczegółowo opisane, -----
- 4) w przypadku zgłoszenia przez **Stronę Nabywającą** wad do protokołu **Odbioru**, **Deweloper** w ciągu **14 (czternastu)** dni licząc od dnia podpisania tego protokołu doręczy **Nabywcy** oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie ich uznania wraz z podaniem przyczyny odmowy, -----
- 5) **Deweloper** zobowiązany jest do usunięcia uznanych wad w terminie **30 (trzydziestu)** dni licząc od dnia podpisania protokołu **Odbioru**, ---
- 6) jeżeli **Deweloper**, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia;-----
- 7) jeżeli **Deweloper** nie usunie wad w terminie innym wskazanym terminie albo nie wskaże takiego terminu, **Strona Nabywająca** wyznaczy **Deweloperowi** nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu **Strona Nabywająca** może usunąć wady na koszt **Dewelopera**, -----
- 8) **Strona Nabywająca** nie może odmówić **Odbioru Przedmiotów Umowy**, jeśli ich usterki nie są istotne, -----
- 9) **Strona Nabywająca** może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas **Odbioru**, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie **Deweloper** odmówi uznania jej w protokole, -----
- 10) odmowa dokonania **Odbioru**, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. **Ustawy Deweloperskiej**, -----
- 11) w przypadku uznania przez **Dewelopera** wady istotnej w protokole, stosuje się przepisy art.41 ust. 6-8 **Ustawy Deweloperskiej**, z tym że

- po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej **Strona Nabywająca** może odstąpić od umowy,-----
- 12) w przypadku odmowy dokonania **Odbioru** ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin **Odbioru** umożliwiający **Deweloperowi** usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego **odbioru**. Do powtórnego **odbioru** stosuje się przepisy art.41 ust. 2-9. **Ustawy Deweloperskiej**, -----
- 13) odmowa dokonania **Odbioru** ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez **Stronę Nabywającą** opinii rzeczoznawcy budowlanego. **Strona Nabywająca** występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy,-----
- 14) bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 **Ustawy Deweloperskiej** ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez **Stronę Nabywającą Deweloperowi** opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w art.41 ust. 13. **Ustawy Deweloperskiej**, -----
- 15) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w art. 43 ust. 13 **Ustawy Deweloperskiej**, istnienia wady istotnej **Strona Nabywająca** może odstąpić od umowy, -----
- 16) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości **Stronę Nabywającą**, -----
- 17) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości **Dewelopera**, -----
- 18) rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między **Deweloperem** a **Stroną Nabywającą** nastąpi

najpóźniej w dniu zawarcia umowy Przyrzeczonej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, -----

19) jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez **Stronę Nabywającą** w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 **Ustawy Deweloperskiej**, do dnia zawarcia z **Deweloperem Umowy Przyrzeczonej Strona Nabywająca** może zgłosić taką wadę **Deweloperowi**, -----

20) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie do odpowiedzialności **Dewelopera** za usterki fizyczne i prawne przedmiotu umowy stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny o rękojmi (obecnie okres rękojmi wynosi 5 lat).-----

2. Strony ustalają, że wydanie **Przedmiotów Umowy („Wydanie”)** - przez co rozumie się wejście w posiadanie i we współposiadanie - nastąpi najpóźniej do **3 (trzech) dni** licząc od dnia zawarcia **Umowy Przyrzeczonej**, czego potwierdzeniem będzie podpisanie protokołu wydania. -----

§ 13.

[ODSETKI I KARA UMOWNA]

1. Strony ustalają, że: -----

1) w przypadku wystąpienia po stronie **Dewelopera** opóźnienia w terminowym zawarciu umowy przeniesienia własności **Lokalu Stronie Nabywającej** przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od **Dewelopera** zapłaty na jej rzecz kary umownej w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą naliczane od wpłaconej na podstawie niniejszej umowy kwoty za każdy dzień opóźnienia i nie będzie to wykluczać odszkodowania na zasadach ogólnych,-----

- 2) w przypadku wystąpienia po stronie **Strony Nabywającej** opóźnienia w **Odbiorze Przedmiotów Umowy Deweloperowi** przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od **Strony Nabywającej** zapłaty na rzecz **Dewelopera** kary umownej w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą naliczane od ceny sprzedaży wskazanej w § 7 punkt 1 powyżej, za każdy dzień opóźnienia, i nie będzie to wykluczać odszkodowania na zasadach ogólnych,-----
- 3) w przypadku wystąpienia po stronie **Strony Nabywającej** opóźnienia, co do terminowego dokonania płatności określonych w niniejszej umowie, **Deweloperowi** przysługiwać będzie prawo naliczenia odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą naliczane od kwoty, która nie została wpłacona w terminie za każdy dzień opóźnienia i nie będzie to wykluczać odszkodowania na zasadach ogólnych,-----
- 4) kolejne wpłaty na poczet cen dokonywane przez **Stronę Nabywającą** będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek za opóźnienie, a w dalszej kolejności na zaległe płatności poczynawszy od płatności o najwcześniejszym terminie wymagalności.-----

§ 14.

[PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY]

1. **Strony** ustalają, że: -----

Strona Nabywająca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej:-----

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w **art. 35 Ustawy Deweloperskiej**, albo elementów, o których mowa w **art. 36**; -----

- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w **art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej**; -----
- 3) jeżeli **Deweloper** nie doręczył zgodnie z **art. 21 Ustawy Deweloperskiej** lub **art. 22 Ustawy Deweloperskiej** prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na **Stronę Nabywającą** praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; -----
- 7) w przypadku gdy **Deweloper** nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w **art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej**; -----
- 8) w przypadku gdy **Deweloper** nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w **art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej**; -----
- 9) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w **art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej**, w terminie określonym w tym przepisie; -----

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

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

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie **art. 98** ustawy Prawo upadłościowe. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy **Strona Nabywająca** wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniona do odstąpienia od tej umowy. **Strona Nabywająca** zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.-----

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

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

7. Oświadczenie **Strony Nabywającej** o odstąpieniu jest skuteczne, jeżeli:---

- 1) zostało dokonane na piśmie i,-----
- 2) dołączono do niego zgodę na wykreślenie roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, z ksiąg wieczystych w których wpisane będą te roszczenia,-----

8.Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej **Umowy Deweloperskiej** w przypadku:-----

- 1) niespełnienia przez **Stronę Nabywającą** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania **Strony Nabywającej** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Stronę Nabywającą** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
 - 2) niestawienia się **Strony Nabywającej** do **Odbioru** lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na **Stronę Nabywającą** praw wynikających z niniejszych umów, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60 (sześćdziesięciu)** dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
9. w przypadku skorzystania przez **Dewelopera** z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej **Strona Nabywająca** zobowiązana jest do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, z tym zastrzeżeniem, że jeśli **Strona Nabywająca** nie udzieli takiej zgody w terminie 30 dni od dnia doręczenia **Stronie Nabywającej** oświadczenia **Dewelopera** o odstąpieniu od **Umowy Deweloperskiej**

to na podstawie niniejszego postanowienia **Strona Nabywająca** niniejszym udziela pełnomocnictwa i upoważnia **Dewelopera** do wykreślenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy z ksiąg wieczystych, w których wpisane będą roszczenia;-----

- 10.** w przypadku skorzystania przez którąkolwiek z jej stron z prawa odstąpienia od niniejszej **Umowy Deweloperskiej** na podstawie postanowień zawartych w niniejszym akcie notarialnym, zwrot na rzecz **Strony Nabywającej** przez **Dewelopera** kwot wpłaconych na poczet cen a otrzymanych przez **Dewelopera** z powołanego powyżej otwartego rachunku powierniczego, nastąpi w terminie **30 (trzydziestu)** dni licząc od dnia skutecznego złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu oraz zgody na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,-----

§ 15.

[POSTANOWIENIA DODATKOWE]

- 1. Strona Nabywająca** oświadcza, że wyraża zgodę na: -----
- a)** zawarcie przez **Dewelopera** umowy podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** w sposób opisany powyżej w §3. niniejszego aktu notarialnego i zobowiązuje się szanować i respektować prawa innych wyłącznie uprawnionych do korzystania z części **Nieruchomości Wspólnej**, a w szczególności zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z tych uprawnień;-----
 - b)** ustanawianie na **Nieruchomości** wszelkich służebności bądź praw użytkowania określonych powyżej w § 3, w szczególności na rzecz

podmiotów, których zadaniem jest świadczenie usług w zakresie dostawy mediów, polegających na umożliwieniu dokonania czynności zmierzających do instalacji urządzeń przetwarzających i przesyłowych oraz późniejszego dostępu do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z eksploatacją i obsługą poszczególnych mediów;-----

2. W związku z powyższym **Strona Nabywająca** zobowiązuje się, że w **Umowie Przyrzeczonej** udzieli **Deweloperowi** pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw w pełnym lub częściowym zakresie takiego umocowania) do: -----

a) dokonania wszelkich czynności związanych z planowaną umową podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej**, w tym dokonywania podziału **Nieruchomości Wspólnej**,-----

b) podpisywania umów z dysponentami mediów dotyczących świadczonych przez nich usług do Inwestycji; -----

3. **Strona Nabywająca i Przedstawiciel Dewelopera** oświadczyli, że: --

1) przy pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na **Nieruchomości**, zostanie ustalony sposób sprawowania zarządu **Nieruchomością Wspólną**, stosownie do przepisów ustawy o własności lokali. -----

2) Zarząd **Nieruchomością Wspólną**, sprawować będzie **Deweloper** lub wskazany przez **Dewelopera** zarządca, przy czym zarząd sprawowany będzie odpłatnie, z uwzględnieniem cen rynkowych,--

3) w przypadku zmiany sposobu zarządu **Nieruchomością Wspólną** na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, **Deweloper** lub wskazany przez **Dewelopera** zarządca przekaze Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej zarządzanie **Nieruchomością Wspólną**,

w terminie, który zostanie określony w postanowieniach **Umowy Przyrzeczonej**. -----

§ 16.

[INFORMACJE DODATKOWE]

1. **Strony** oświadczają, że, wszelkie zmiany w treści niniejszego aktu notarialnego w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do **Prospektu** zostały w niniejszym akcie notarialnym oznaczone podkreśleniem i **Strona Nabywająca** wyraziła na nie swoją zgodę. -----
2. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** wyraża zgodę na cesję przyszłej wierzytelności o zwrot na rzecz **Strony Nabywającej** przypadających jej środków, a które znajdować się będą na mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa powyżej, na rzecz banku, który będzie kredytodawcą **Strony Nabywającej**, w przypadku, gdyby część środków na pokrycie ceny pochodziła z kredytu udzielonego **Stronie Nabywającej**.-----
3. **Strona Nabywająca** wyraża zgodę na przetwarzanie jej danych osobowych przez **Bank**, z którym zawarta została umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego będącego przedmiotem niniejszej umowy. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że poinformowano **Stronę Nabywającą**, że jej dane osobowe zbierane są wyłącznie w celu realizacji Umowy deweloperskiej, a także, iż nie będą one udostępniane innym podmiotom, z wyjątkiem podmiotów i okoliczności ich ujawniania przewidzianych w ustawie Prawo bankowe (Dz. U. z 2026r., poz.38) oraz innych przepisach powszechnie obowiązujących, a także że ma prawo wglądu do danych osobowych oraz ich poprawiania zgodnie z ustawą o

ochronie danych osobowych; podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji **Umowy Deweloperskiej**.-----

4. Strona Nabywająca, podając **Deweloperowi** swoje dane osobowe, przyjmuje jednocześnie do wiadomości, iż administratorem przekazanych danych jest **Deweloper**, a dane te zbierane są w celu realizacji niniejszej umowy. Ponadto **Strona Nabywająca** wyraża zgodę na przetwarzanie swych danych osobowych w zakresie opisanym w niniejszym ustępie. Jednocześnie **Strona Nabywająca** oświadcza, że została poinformowana o prawie dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania.-----

5. Strony ustalają, że adresy stron podane w niniejszym akcie notarialnym stanowią ich adresy do korespondencji. Strony zobowiązują się do niezwłocznego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń.-----

6. Strony ustalają, że **Strona Nabywająca** może, w formie aktu notarialnego, zawrzeć umowę cesji praw i przejęcia zobowiązań („umowa wskazania”) wynikających z niniejszej **Umowy Deweloperskiej** z dowolną osobą fizyczną, która to osoba wejdzie w ogół praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, z zastrzeżeniem uzyskania pisemnej zgody **Dewelopera** na zawarcie takiej umowy z określonym podmiotem. W przypadku zawarcia umowy wskazania wszelkie kwoty wpłacone na poczet cen przez **Stronę Nabywającą** na rzecz **Dewelopera** zostaną zaliczone na poczet wzajemnych rozliczeń **Dewelopera** oraz tej osoby, która wejdzie w ogół praw i zobowiązań **Strony Nabywającej**. -----

7. Strony, dla ułatwienia wzajemnych kontaktów i przekazania sobie nawzajem informacji związanych z wykonaniem umów objętych niniejszym aktem notarialnym podają następujące adresy poczty elektronicznej: -----

- do **Dewelopera**: ; -----

- do **Strony Nabywającej**:

8. Notariusz poinformował **Stawających** o treści obowiązujących przepisów:

- art. 626⁴** kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej;

- ustawy o własności lokali,.....

- ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,.....

- ustawy o księgach wieczystych i hipotece,.....

- ustawy Kodeks Cywilny, a w szczególności o treści:.....

art.95§2. Kodeksu Cywilnego zgodnie z którym, czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego.

§ 18.

[KOSZTY CZYNNOŚCI]

Strony postanawiają, że opłaty notarialne oraz sądowe należne w związku z zawarciem niniejszej umowy ponoszą strony po połowie, natomiast opłaty notarialne, sądowe oraz koszty wypisów należne w związku z zawarciem umów przyrzeczonych ponosi **Strona Nabywająca**, za wyjątkiem wypisów wydawanych na rzecz **Dewelopera**, których koszt ponosi **Deweloper**.

§ 19.

[ZAŁĄCZNIKI]

Załącznikiem do niniejszego aktu notarialnego jest kopia Prospektu (wraz z załącznikami do niego) oraz wydruk powołanej powyżej księgi wieczystej i oświadczenie wierzyciela hipotecznego. -----

§ 20.

[ROSZCZENIE – WPIS DO KSIĘGI WIECZYTEJ]

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony zażądały, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

• wpisu w dziale III księgi wieczystej KW numer WA3M/00440645/7 roszczeń wynikających z niniejszej umowy na rzecz Strony Nabywającej, to jest wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,-----

§ 21.

[OPŁATY]

Pobrano:-----

-opłaty sądowej:-----

• od wniosku o wpis praw i roszczeń na podstawie art. 7 §2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (*tekst jednolity: Dz.U. z 2026 roku, poz.614*) oraz §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania

sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (*tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1645*) oraz art.43 pkt) 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (*tekst jednolity: Dz.U. z 2025 roku, poz. 1228*), -----**150,00 złotych**

taksy notarialnej:-----

- na podstawie §3 w związku z §6 pkt 15a) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (*Dz. U. z 2024 r. poz.1566*) ----- **złotych**

- podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (*Dz.U. z 2025 r. poz. 775*) ----- **złotych**

- na podstawie §3 w związku z §8 pkt 8) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (*Dz.U.2024 r. poz.1566*)----- **100,00 złotych**

- podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (*Dz.U. 2025r. poz.755*) --- -----**23,00 złote**

RAZEM: **złotych**

Powyższe opłaty nie obejmują taksy notarialnej za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w kwocie **246,00 zł (dwieście czterdzieści sześć złotych)**, pobranej na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (*Dz.U.2024 r. poz.1566*) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem

podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie.-----

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

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany