

# WZÓR

## ETAP I

Repertorium A Nr ...../2024

### AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego maja dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (17-05-2024)\_\_\_\_\_

w Kancelarii Notarialnej we Wrześni przy ulicy Jana Pawła II 11/3 przed notariuszem\_\_\_\_\_

**Grzegorzem Baranowskim**\_\_\_\_\_

stawili się :\_\_\_\_\_

1. .... , córka ..... i ..... ,\_\_\_\_\_

(dowód osobisty ..... ważny do dnia ..... roku) ,\_\_\_\_\_

PESEL ..... .\_\_\_\_\_

zamieszkała wg ośw. ....-..... ..... ul. .... .\_\_\_\_\_

- stawająca pod 1/ oświadcza, że:\_\_\_\_\_

a/ przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu Spółki pod firmą:  
APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni (adres:  
62-300 Września, ul. Warszawska 13/6), NIP 7891761565, REGON 365360626, zwanej  
dalej Spółką z Ograniczoną Odpowiedzialnością wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców  
Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000635883, co wynika z okazanego  
do tego aktu wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru  
przedsiębiorców pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o  
Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień dzisiejszy, który posiada moc  
dokumentu urzędowego wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru  
Sądowego i nie wymaga podpisu, ani pieczęci, jako pełnomocnik - na podstawie aktu  
notarialnego - pełnomocnictwa z dnia ..... 2024 roku Repertorium A Nr ...../2024 tej

Kancelarii - udzielonego jej przez ....., PESEL ..... i ....., PESEL ..... - Członków Zarządu przedmiotowej Spółki uprawnionych do jej reprezentacji, którego wypis do niniejszego aktu okazano, a który został złożony do akt księgi wieczystej PO1F/00028469/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych,\_\_\_\_\_

b/ Spółka pod firmą: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni jest Komplementariuszem uprawnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki pod firmą: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6), NIP 7891763713, REGON 366363510, zwanej dalej Spółką Komandytową wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000658989, co wynika z okazanego do tego aktu wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień dzisiejszy, który posiada moc dokumentu urzędowego wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego i nie wymaga podpisu, ani pieczęci oraz, że czynność prawną będącą przedmiotem tego aktu notarialnego dokonuje na rzecz reprezentowanej przez Komplementariusza Spółki Komandytowej,\_\_\_\_\_

c/ udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało zmienione, ani odwołane, że przy niniejszej czynności prawnej nie przekracza zakresu swojego umocowania, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców obu Spółek do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie, że Spółki te nie zostały postawione w stan likwidacji, ani nie zostało wszczęte wobec nich postępowanie objęte przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 655 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 872 ze zm.), a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółek upadłości,\_\_\_\_\_

d/ Wspólnicy reprezentowanej przez nią Spółki Komandytowej Uchwałą Nr 1 zaprotokołowaną aktem notarialnym z dnia ..... 2024 roku Repertorium A Nr ...../2024 tej Kancelarii, którą do niniejszego aktu okazuje wyrazili zgodę na

dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym

e/ ani Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, ani Spółka Komandytowa nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 2278 ze zm.), natomiast jest przedsiębiorcą Europejskiego Obszaru Gospodarczego w rozumieniu art. 8 ust. 2 tej ustawy,

f/ kapitał zakładowy Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością wynosi 5.000 zł, a jej Wspólnikami są ujawnieni w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i posiadający obywatelstwo polskie: ....., PESEL ....., który posiada 20 udziałów, o łącznej wartości 2.000 zł, ....., PESEL ....., która posiada 20 udziałów, o łącznej wartości 2.000 zł oraz ....., PESEL ....., który posiada 10 udziałów, o łącznej wartości 1.000 zł, natomiast Wspólnikami Spółki Komandytowej są ujawnieni w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością - Komplementariusz (wartość wkładu umówionego - brak, wysokość sumy komandytowej - brak), ..... - Komandytariusz (wartość wkładu umówionego 1.385.100 zł, wysokość sumy komandytowej 659.500 zł), ..... - Komandytariusz (wartość wkładu umówionego 1.385.100 zł, wysokość sumy komandytowej 659.500 zł) i ....., PESEL ..... - Komandytariusz (wartość wkładu umówionego 692.800 zł, wysokość sumy komandytowej 330.000 zł).

**- Spółka Komandytowa zwana jest dalej Deweloperem**

2. ...., syn/córka ..... i .....

(dowód osobisty ..... ważny do dnia ..... roku),

PESEL .....

zamieszkały/a wg ośw. .... ul. ....

**- zwany/a dalej Nabywcą**

**- wszyscy urodzeni w Polsce, posiadający obywatelstwo polskie**

Tożsamość osób stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości Rzeczypospolitej Polskiej, których rodzaje, serie, numery i daty

ważności powołano przy nazwiskach. \_\_\_\_\_

**art. 35 ust. 1 pkt 1) Ustawy**

## **UMOWA DEWELOPERSKA**

**zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku  
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego  
oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym  
(tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), zwanej dalej Ustawą**

**art. 35 ust. 1 pkt 2) Ustawy**

§ 1.

1. Strony zgodnie ustalają cenę nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w nieruchomości wspólnej, zwanego dalej łącznie Lokalem Mieszkalnym, bądź Lokalem oraz prawa do wyłącznego zajmowania miejsca postojowego, zwanego dalej Miejscem Postojowym - bliżej opisanych w § 4 tego aktu na łączną kwotę w wysokości ....., w tym: \_\_\_\_\_

- cenę lokalu na kwotę w wysokości ....., zwanego dalej Samym Lokalem, \_\_\_\_\_

- cenę przynależnej do lokalu skrytki lokatorskiej na kwotę w wysokości ....., \_\_\_\_\_

zwanej dalej Skrytką Lokatorską, \_\_\_\_\_

- cenę prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, zwanego dalej Miejscem Postojowym na kwotę w wysokości ..... \_\_\_\_\_

Cena zawiera podatek od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent) dla Lokalu Mieszkalnego i Miejsca Postojowego, \_\_\_\_\_

2. Cena nabycia ustalona została dla: \_\_\_\_\_

- Samego Lokalu, o powierzchni użytkowej określonej na podstawie projektu budowlanego, przy zastosowaniu stawki w wysokości 7.700 zł (siedem tysięcy siedemset złotych) łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy), \_\_\_\_\_

- Skrytki Lokatorskiej, o powierzchni użytkowej określonej na podstawie projektu budowlanego, przy zastosowaniu stawki w wysokości 2.906,98 zł (dwa tysiące dziewięćset

sześć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy).

3. Cena nabycia nie podlega waloryzacji.

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

5. Strony ustalają, że:

a/ w przypadku, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza, albo większa - o wielkość do 1% (jednego procenta) - niż wskazana w § 4 tego aktu, wówczas:

- gdy powierzchnia będzie mniejsza cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu o wartość kwotową stanowiącą iloczyn podanej ceny brutto za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) i zmniejszonej powierzchni użytkowej tego Lokalu; wtedy Deweloper zwróci Nabywcy nadpłaconą cenę. Zwrot nastąpi przed przeniesieniem własności Lokalu Mieszkalnego,

- gdy powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia.

b/ w przypadku, gdy w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza, albo większa - o wielkość powyżej 1% (jednego procenta) - niż wskazana w § 4 tego aktu, wówczas:

- gdy powierzchnia będzie mniejsza cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu o wartość kwotową stanowiącą iloczyn podanej ceny brutto za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) i zmniejszonej powierzchni użytkowej tego Lokalu; wtedy Deweloper zwróci Nabywcy nadpłaconą cenę. Zwrot nastąpi przed przeniesieniem własności Lokalu Mieszkalnego,

- gdy powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia.

### **art. 35 ust. 1 pkt 3) Ustawy**

#### § 2.

1. Deweloper oświadcza, że:

- jest wpisany właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Bierzglinek przy ulicy Frezjowej, gmina Września, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej

działkę numer geodezyjny 375/171, o obszarze 6726 m<sup>2</sup> (sześć tysięcy siedemset dwadzieścia sześć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00057300/1, zwanej dalej zamiennie Nieruchomością, bądź Nieruchomością Wspólną,

- wpis prawa własności tej Nieruchomości, na jego rzecz, nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy sprzedaży, umowy sprzedaży (pod warunkiem) oraz umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 19 maja 2023 roku Repertorium A Nr 9253/2023 tej Kancelarii,

- Nieruchomość nie została nabyta od Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego,

- dział I-SP księgi wieczystej PO1F/00057300/1 nie wykazuje żadnych wpisów,

- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00057300/1 wpisane są:

a/ roszczenia wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich oraz wzmianki o wnioskach, które dotyczą wpisu takich roszczeń - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy,

- w dziale IV księgi wieczystej PO1F/00057300/1 wpisana jest:

a/ hipoteka umowna do kwoty 3.750.000 zł (trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) - na rzecz Powiatowego Banku Spółdzielczego we Wrześni, zwana dalej Hipoteką PBS - zabezpieczająca kapitał, odsetki, prowizje, opłaty i koszty z tytułu Umowy Kredytu Nr 283/13/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 roku, zwanego dalej Kredytem PBS,

- dział IV księgi wieczystej PO1F/00057300/1 innych wpisów nie wykazuje,

- Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp (przylega) do drogi publicznej (drogi gminnej) - ulicy Frezjowej i Klonowej w miejscowości Bierzglinek,

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:

- nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa ustalonych decyzją właściwego organu administracyjnego ani zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, a w szczególności nie doręczono jemu decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego, ani nie wydano decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej,

- nie ma wymagalnych zobowiązań podatkowych wobec jednostek samorządu terytorialnego, —
- na Nieruchomości nie powstała żadna hipoteka przymusowa oraz nie ciążyą żadne prawa osób trzecich - inne niż wyżej opisane, —
- Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne i nie figuruje w rejestrze zabytków, nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem toczących się postępowań: egzekucyjnego, restrukturyzacyjnego, upadłościowego, sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub układowego, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań w przyszłości, —
- zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia jego wierzycieli, —
- Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bierzglinek, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/296/2022 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 11 marca 2022 roku i w tym planie przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej (1MW), —
- wyżej opisany stan prawny księgi wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, —
- znane są jemu skutki prawne wynikające ze złożenia nieprawdziwych oświadczeń. —

**art. 35 ust. 1 pkt 4) Ustawy**

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że: —

- a/ na Nieruchomości realizowane jest zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego, 5 (pięć) kondygnacyjnego, w tym 1 (jedna) - kondygnacja podziemna, pozostałe nadziemne, oznaczonego, jako Budynek 1 Etap 1 i tak dalej zwanego. W Budynku 1 Etap 1 oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano pomieszczenia przynależne do tych lokali w postaci skrytek lokatorskich o r a z miejsca postojowe w hali garażowej; hala garażowa wchodzić będzie w skład części wspólnych Budynku 1 Etap 1, czyli nie będzie stanowić przedmiotu odrębnej nieruchomości (nie zostanie ustanowiona dla niej osobna księga wieczysta), a miejsca postojowe w hali garażowej zbywane będą, jako prawa do ich wyłącznego zajmowania, to jest w ramach ustanowionego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej (podziału quoad usum), —
- b/ Budynek 1 Etap 1, w którym znajdować się będzie Lokal posadowiony będzie na Nieruchomości, a udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest z Lokalem dotyczyć

będzie prawa własności tej Nieruchomości. \_\_\_\_\_

2. Deweloper ponadto oświadcza, że: \_\_\_\_\_

a/ Budynek 1 Etap 1 wejdzie w skład przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej stanowiącej Osiedle Nowy Bierzglinek, zwane dalej także Osiedlem. Osiedle obejmować będzie 2 (dwa) budynki, realizowane w 2 (dwóch) etapach oznaczonych jako Budynek 1 Etap 1 oraz Budynek 2 Etap 2; Osiedle zostanie objęte jedną Wspólnotą Mieszkaniową. \_\_\_\_\_

**art. 35 ust. 1 pkt 5) i 6) Ustawy**

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadczenia, że przedmiotem umowy jest: \_\_\_\_\_

a/ Lokal Mieszkalny oznaczony numerem budowlanym ..... usytuowany na ..... parterze/piętrze (..... kondygnacji) Budynku 1 Etap 1, położonego w miejscowości Bierzglinek przy ulicy Frezjowej, o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> - znajdującego się na opisanej w § 2 tego aktu Nieruchomości w r a z z balkonem i pomieszczeniem przynależnym w postaci Skrytki Lokatorskiej oznaczonej numerem budowlanym ....., o powierzchni użytkowej ..... usytuowanej na ..... parterze (..... kondygnacji) Budynku 1 Etap 1 o r a z prawo do wyłącznego zajmowania Miejsca Postojowego numer ..... znajdującego się w hali garażowej usytuowanej również w Budynku 1 Etap 1, \_\_\_\_\_

b/ Lokal Mieszkalny składał się będzie z następujących pomieszczeń: \_\_\_\_\_,

c/ Skrytka Lokatorska obejmować będzie jedno pomieszczenie, \_\_\_\_\_

d/ zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper został określony w załączniku do Prospektu Informacyjnego, który to Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego. \_\_\_\_\_

2. Deweloper zastrzega, a Nabywca wyraża zgodę na to, że z Lokalem Mieszkalnym związany będzie udział w nieruchomości wspólnej ustalony zgodnie z dyspozycją art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048 ze zm.), to jest we współwłasności gruntu i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali, z uwzględnieniem sposobu korzystania. \_\_\_\_\_

**art. 35 ust. 1 pkt 7) Ustawy**



§ 5.

Przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku 1 Etap 1, nie później jednak niż do dnia 31 marca 2026 roku, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę, to jest uznania NRB Nabywcy całą ceną. \_\_\_\_\_

**art. 35 ust. 1 pkt 8) i 9) Ustawy**

§ 6.

1. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej, to jest dokonania zapłaty Ceny nabycia Lokalu Mieszkalnego. \_\_\_\_\_

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

.....

Należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie zgodnie z postępowaniem faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, według Harmonogramu Płatności, nie wcześniej jednak niż po zakończeniu przez Dewelopera danego etapu zadania i poinformowaniu Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o tym fakcie oraz wskazaniu terminu płatności. Nabywca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego zapoznał się z Harmonogramem Płatności, który otrzymał od Dewelopera, a który zawiera kwoty poszczególnych transz oraz planowanie terminy ich płatności. Harmonogram Płatności, jako Załącznik Nr 3 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego. \_\_\_\_\_

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

4. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie Deweloper wystawi Nabywcy jednorazowo, bądź wielokrotnie oraz w terminie, bądź terminach określonych w tych przepisach odpowiednie dowody finansowe (faktura VAT) na dokonane przez Nabywcę na

podstawie niniejszej umowy wpłaty. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania stosownych faktur VAT bez jego podpisu. Deweloper może wystawić Nabywcy także korekty już wystawionych dowodów finansowych. Wystawienie korekt faktur VAT wymaga podpisu Nabywcy.

5. Deweloper oświadcza, że wypłata zdeponowanych środków zgromadzonych na NRB Nabywcy następuje po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji prowadzonego przez niego zadania inwestycyjnego.

**art. 35 ust. 1 pkt 10) Ustawy**

§ 7.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 6 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 17 maja 2024 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwanej dalej Umową oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie:

**a/ numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:**

51 9681 0002 0000 1979 2000 0210

**b/ zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku:**

1. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na Rachunek, bank otwiera konta ewidencyjne, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy, albo umowy przedwstępne do tych umów, zwane dalej Umową.

2. Umowa zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń.

3. Zawarcie Umowy, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku:

- z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi,-----
  - z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem,-----
  - z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną,-----
4. Wzór Umowy stanowi integralną część Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia. W przypadku zmiany treści Umowy Deweloper zobowiązany jest do przedłożenia w Banku stosownego aneksu w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia powstania zmiany.-----
5. Przyporządkowane przez Bank numery kont ewidencyjnych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do Umów,-----
6. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek za pośrednictwem kont ewidencyjnych, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej Umowie, zgodnie z postępowaniem realizacji zadania i w wysokości uzależnionej od faktycznego stopnia realizacji poszczególnego etapu zadania, określonego w harmonogramie zadania, po zakończeniu danego etapu zadania, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia rachunku.-----
7. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z Rachunku na rachunek wskazany w pkt 14 poniżej po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego, nie wcześniej jednak niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy,-----
8. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z Rachunku Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej Rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków Umowy, o braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku, przy czym w przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania, Bank wypłaca Deweloperowi środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy

przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z Umowy, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, \_\_\_\_\_

9. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy, \_\_\_\_\_

10. Podpisy oraz pieczętka Dewelopera złożone na dyspozycji / oświadczeniu winny być zgodne z podpisami oraz odciskiem pieczętki na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej poprzez złożenie przez Dewelopera nowego wniosku wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzanych zmian. Dyspozycje oraz oświadczenia Dewelopera związane z wypłatą środków z rachunku mogą zostać złożone także w trybie określonym w art. 78(1) Kodeksu cywilnego, tj. w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, \_\_\_\_\_

11. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli przez podmiot zewnętrzny, \_\_\_\_\_

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

13. Koszt kontroli i koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper, \_\_\_\_\_

14. Wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy numer: 19 9681 0002 0000 1979 2000 0010, \_\_\_\_\_

15. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku: \_\_\_\_\_

- stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania wypłaty środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy, \_\_\_\_\_

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

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

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

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

- braku dostępnych środków na realizację transakcji, \_\_\_\_\_

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

16. W przypadku odstąpienia od Umowy, zgodnie z art. 43 Ustawy, przez jedną ze stron Umowy, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie ewidencyjnym, bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w Umowie niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w punktach 17 albo 18 poniżej, \_\_\_\_\_

17. Gdy nabywca odstąpi od Umowy, na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić: \_\_\_\_\_

- dokument tożsamości, \_\_\_\_\_

- oświadczenie o odstąpieniu od Umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej, \_\_\_\_\_

- oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, \_\_\_\_\_

- Umowę, od której odstąpił nabywca, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu, \_\_\_\_\_

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

18. Gdy Deweloper odstąpi od Umowy, na podstawie art. 43 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić: \_\_\_\_\_

- dokument tożsamości, \_\_\_\_\_
  - oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od Umowy we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, \_\_\_\_\_
  - Umowę, od której odstąpił Deweloper, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu, \_\_\_\_\_
  - oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego. \_\_\_\_\_
19. W przypadku rozwiązania Umowy, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony Umowy powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym, \_\_\_\_\_
20. Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa w punktach 17 albo 18 albo 19 powyżej oraz dokumentów tam opisanych \_\_\_\_\_
21. Środki zgromadzone na Rachunku nie są oprocentowane. \_\_\_\_\_

**c/ informacje o kosztach prowadzenia Rachunku:** \_\_\_\_\_

1. za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Bank będzie pobierał opłaty i prowizje zgodnie z obowiązującą w Banku tabelą opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe. W dniu podpisania Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank pobierze opłatę w wysokości 14.043,70 zł (czternaście tysięcy czterdzieści trzy złote siedemdziesiąt groszy) - tytułem otwarcie i prowadzenie rachunku powierniczego, \_\_\_\_\_
2. z tytułu kosztów kontroli zakończenia realizacji poszczególnych etapów zadania, dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, Bank każdorazowo po dokonaniu kontroli, wystawi i przekaże Deweloperowi fakturę VAT na kwotę odpowiadającą rzeczywistym kosztom kontroli. \_\_\_\_\_
3. należne opłaty i prowizje z tytułów określonych w pkt c/ 1 i 2 powyżej oraz rozliczenie kosztów kontroli etapów realizacji zadania następować będzie w drodze obciążenia rachunku \_\_\_\_\_

bankowego Dewelopera w tym Banku numer: 19 9681 0002 0000 1979 2000 0010.

**d/ informacje o naliczaniu i przekazywaniu składek na Deweloperski Fundusz**

**Gwarancyjny:**

1. Deweloper zobowiązuje się do realizacji obowiązków wynikających z Ustawy, w tym w zakresie terminowej i we właściwej wysokości wpłaty składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz do przekazywania danych i informacji do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.

**art. 35 ust. 1 pkt 11) Ustawy**

§ 8.

1. Deweloper oświadcza, że:

1) budowa na Nieruchomości Budynku 1 Etap 1 realizowana jest na podstawie:

a/ decyzji - pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Wrzesińskiego dnia 26 marca 2024 roku Nr 162/2024,

2) wyżej opisana decyzja - pozwolenie na budowę jest ostateczna i nie została zaskarżona.

**art. 35 ust. 1 pkt 12) Ustawy**

§ 9.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynku 1 Etap 1 został ustalony na dzień 1 kwietnia 2024 roku.

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku 1 Etap 1 został ustalony na dzień 30 września 2025 roku.

**art. 35 ust. 1 pkt 13) Ustawy**

§ 10.

I.

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

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

3. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej Nabywca z o b o w i ą z u j e s i ę w y r a z i ć z g o d ę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwanego dalej Roszczeniem wpisanego na jego rzecz na podstawie zawartej umowy deweloperskiej.—————

4. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od przedmiotowej umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia wpisanego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Podstawą wykreślenia Roszczenia przez Dewelopera jest oświadczenie Dewelopera złożone przynajmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od umowy deweloperskiej oraz zawierające, jako integralną część, wezwanie skierowane przez Dewelopera do Nabywcy do wykonania zobowiązania, bądź zobowiązań powstałych na podstawie niniejszej umowy.—————

## II.—————

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:—————

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,—————
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,—————
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,——
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i



prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,\_\_\_\_\_

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia,\_\_\_\_\_

6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie w niej określonym - przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia,\_\_\_\_\_

7) jeżeli Deweloper niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez dotychczasowy Bank, nie zawrze takiego samego rodzaju umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana - po dokonaniu przez dotychczasowy Bank lub kasę zwrotu Nabywcy środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym,\_\_\_\_\_

8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, czyli zgody na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę - w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,\_\_\_\_\_

9) jeżeli Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą, nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy - w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 a/, b/ lub c/ ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, wobec banku lub kasy prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego tego Dewelopera, \_\_\_\_\_

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, to jest po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego na jej usunięcie, \_\_\_\_\_

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Lokalu Mieszkalnego, \_\_\_\_\_

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, \_\_\_\_\_

13) w przypadku zmiany powierzchni Lokalu w okolicznościach określonych w § 1 ust. 5 pkt b/ tego aktu - w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia, w którym został poinformowany przez Dewelopera o zmianie Ceny. \_\_\_\_\_

2. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie Roszczenia (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi). \_\_\_\_\_

3. W przypadku skutecznego odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy \_\_\_\_\_

### **III.** \_\_\_\_\_

1. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąkolwiek ze stron niniejszej umowy, Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni, albo od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, albo od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy; oświadczeń złożonych w formie prawem przewidzianej. \_\_\_\_\_

#### **art. 35 ust. 1 pkt 14) Ustawy**

##### **§ 11.**

1. Strony zgodnie oświadczają, że: \_\_\_\_\_

a/ w przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu z Nabywcą umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego - Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ( jedna setna procenta) ceny sprzedaży przedmiotu umowy brutto - za każdy dzień, \_\_\_\_\_

b/ w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie Deweloperowi którejkolwiek z rat ceny sprzedaży wynikającej z Harmonogramu Płatności - bliżej opisanego w § 6 tego aktu Deweloper może żądać od Nabywcy odsetek umownych za opóźnienie w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) ceny sprzedaży przedmiotu umowy brutto - za każdy dzień.-----

**art. 35 ust. 1 pkt 15) Ustawy**

§ 12.

Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą PN - ISO 9836:2022-07.-----

**art. 35 ust. 1 pkt 16) Ustawy**

§ 13.

1. Nabywca oświadcza, że na trwałym nośniku odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny zawierający następujące załączniki:-----

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,-----
- rzut kondygnacji z zaznaczeniem pomieszczenia przynależnego,-----
- rzut kondygnacji z zaznaczeniem Miejsca Postojowego,-----
- szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia,-----
- standard wykończenia Budynku 1 Etap 1 i Lokalu,-----
- wzór umowy deweloperskiej,-----

zapoznał się z jego treścią, akceptuje go w całości i nie zgłasza zastrzeżeń w tym przedmiocie.-----  
Strony postanawiają, że Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 z wyłączeniem załącznika do Prospektu Informacyjnego w postaci wzoru umowy deweloperskiej, którego treść jest tożsama z przedmiotowym aktem notarialnym stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego.-----

2. Deweloper oświadcza, że w czasie między doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem niniejszej umowy, w Prospekcie Informacyjnym i jego załącznikach nie nastąpiły żadne zmiany.-----

2. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił jemu możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera we Wrześni przy ulicy Warszawskiej 13/6 od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 16.00 z niżej wymienionymi dokumentami, a mianowicie:-----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,\_\_\_\_\_
- wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,\_\_\_\_\_
- pozwoleniem na budowę, albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno - budowlanej nie wniósł sprzeciwu;\_\_\_\_\_
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie 2 (dwa) lata,\_\_\_\_\_
- projektem budowlanym;\_\_\_\_\_
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu - nie wcześniej niż po jego wydaniu przez organ do tego uprawniony,\_\_\_\_\_
- zaświadczeniem o samodzielności lokalu - w przypadku umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę oraz umowy przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu - nie wcześniej niż po jego wydaniu przez organ do tego uprawniony,\_\_\_\_\_
- aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu - w przypadku umowy przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu - nie później niż 7 (siedem) dni przed planowanym podpisaniem aktu notarialnego,\_\_\_\_\_
- dokumentem wydanym przez bank lub innego wierzyciela hipotecznego (w formie prawem przewidzianej) potwierdzającym zgodę lub zobowiązanie do jej udzielenia na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę - w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką.\_\_\_\_\_

**art. 35 ust. 1 pkt 17) Ustawy**

§ 14.

1. Przeniesienie na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego poprzedzone jest Odbiorem Lokalu.\_\_\_\_\_

2. Odbiór Lokalu nastąpi zgodnie z procedurą określoną w art. 41 ust. 2 - 19 Ustawy, albo po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku 1 Etap 1, albo po złożeniu przez Dewelopera do właściwego miejscowo

Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2025 roku. Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera o terminie odbioru z 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem listem poleconym.

**art. 35 ust. 1 pkt 18) Ustawy**

§ 15.

1. Deweloper oświadcza, że w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej umowy, a umową przeniesienia własności lokalu - poza Hipoteką PBS, która zabezpiecza Kredyt PBS - nie planuje obciążyć Nieruchomości żadną inną hipoteką na rzecz banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego.

2. Deweloper przedkłada do niniejszego aktu promesę udzielenia zgody wydana przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni dnia ..... 2024 roku, zwaną dalej Promesa PBS na bezciążarowe (bez Hipoteki PBS) wyodrębnienie Lokalu Mieszkalnego, po wpłacie przez Nabywcę pełnej ceny sprzedaży, to jest uznania NRB Nabywcy całą ceną. Strony postanawiają, że Promesa PBS, jako Załącznik Nr 2 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego.

3. Deweloper ponadto oświadcza, że przypadku dokonania przez niego dalszego obciążenia Nieruchomości w okresie, o którym mowa w pkt 1 powyżej, zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym fakcie Nabywcę oraz zawrzeć z Nabywcą aneks do objętej tym aktem umowy deweloperskiej, którego integralną częścią będzie zgoda banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego, bądź zobowiązanie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego do wydania zgody (wszystkie wyżej opisane złożone w formie prawem przewidzianej) na bezobciążeniowe (bez hipoteki) wyodrębnienie Lokali i przeniesienie ich własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę, to jest uznania NRB Nabywcy całą ceną.

**art. 35 ust. 1 pkt 19) Ustawy**

§ 16.

1. Deweloper o s w i a d c z a, że zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku 1 Etap 1, wyodrębnienia w Budynku 1 Etap 1 Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ..... i przeniesienia prawa własności

przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz Nabywcy, w standardzie wykonania Budynku 1 Etap 1 i Lokalu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy, a Nabywca o s w i a d c z a, że zobowiązuje się do nabycia Lokalu Mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej umowy podając, że jest stanu cywilnego .....

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

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek 1 Etap 1, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny wybudowany zostanie zgodnie z zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na budowę projektem budowlanym. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzanie przez Dewelopera w czasie realizacji wyłącznie nieistotnych - w rozumieniu art. 36 a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 2206 ze zm.) zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku 1 Etap 1 i Lokalu.

**art. 35 ust. 1 pkt 20) Ustawy**

§ 17.

Deweloper i Nabywca zgodnie oświadczają, że dnia ..... roku została zawarta pomiędzy nimi umowa rezerwacyjna, zwana dalej Umową Rezerwacyjną dotycząca Lokalu Mieszkalnego oraz, że w związku z zawartą Umową Rezerwacyjną opłata rezerwacyjna wynosiła kwotę w wysokości .....

albo

Deweloper i Nabywca zgodnie oświadczają, że n i e z o s t a ł a zawarta pomiędzy nimi umowa rezerwacyjna, zwana dalej Umową Rezerwacyjną dotycząca Lokalu Mieszkalnego oraz, że w związku z powyższym n i e z o s t a ł a dokonana pomiędzy nimi opłata rezerwacyjna.

**pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej**

§ 18.

Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera i wyraża zgodę

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

---

§ 19.

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

---

§ 20.

1. Określenie podmiotu sprawującego zarząd Nieruchomością Wspólną nastąpi w akcie notarialnym - umowie sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa w każdym czasie może podjąć uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd Wspólnoty poprzez swoich członków może sprawować zarząd nieruchomością wspólną, albo zlecić zarządzanie zewnętrznemu podmiotowi zarządzającemu.

---

2. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o szacunkowych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, które przypadać będą na niego, jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

---

§ 21.

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

---

§ 22.

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

---

2. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się udzielić zgody na cesję przez Nabywcę wierzytelności wynikających z niniejszej umowy pod warunkiem, że cesjonariusz

przejmie wszystkie zobowiązania Nabywcy wynikające z niniejszej umowy. Powyższe postanowienie nie dotyczy banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

§ 23.

1. Nabywca oświadcza, że znane są jemu informacje dotyczące budowy przez Dewelopera na Nieruchomości - Osiedla, plan zagospodarowania terenu Nieruchomości oraz koncepcja architektoniczna budynków, akceptuje je w całości i w celu zapewnienia ciągłości procesu inwestycyjnego, a także w celu dostosowania stanu prawnego Nieruchomości do stanu rzeczywistego wyraża zgodę na udzielenie i jednocześnie w umowie sprzedaży zobowiązuje się udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa o niżej określonej treści:

TREŚĆ PEŁNOMOCNICTWA,

KTÓRE ZOSTANIE UDZIELONE W UMOWIE SPRZEDAŻY

1. Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi i jego następcom prawnym, na okres do dnia 31 grudnia 2029 roku, to jest do czasu zakończenia budowy na Nieruchomości Osiedla pełnomocnictwa, zwanego dalej Pełnomocnictwem do:

a/ składania, zgodnie z projektem budowlanym Osiedla, w trybie przepisów ustawy prawo budowlane i ustaw pokrewnych oświadczeń o wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością PO1F/00045050/6, zwanej dalej Nieruchomością, na cele budowlane,

b/ ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości budynków pobudowanych przez Dewelopera, zmiany wysokości udziału przysługującego Deweloperowi w Nieruchomości (LICZNIK UŁAMKA DEWELOPERA) wynikających z pobudowania przez Dewelopera kolejnych budynków i w związku z powyższym zmiany w zakresie łącznej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na Nieruchomości przysługującej Deweloperowi oraz wszystkim właścicielom lokali wydzielonych z Nieruchomości (MIANOWNIK UŁAMKA DEWELOPERA i WŁAŚCICIELI LOKALI),

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

d/ ustanawiania na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych w postaci



służebności gruntowych przejazdu, przechodu i przesyłu na rzecz dowolnych osób i gestorów sieci zapewniających dojazd do Nieruchomości i dostawę mediów do budynków pobudowanych na Nieruchomości, \_\_\_\_\_

e/ reprezentowania Nabywcy na zebraniach właścicieli wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości wraz z prawem głosu nad uchwałami właścicieli lokali w sprawach opisanych w pkt od b/ do d/ powyżej. \_\_\_\_\_

2. Nabywca oświadcza, że w okresie, na który Pełnomocnictwo zostało udzielone, nie odwoła Pełnomocnictwa oraz, że nie będzie podejmował jakichkolwiek czynności faktycznych lub prawnych, których skutkiem mogłoby być jakiekolwiek utrudnienie lub wstrzymanie prowadzonego przez Spółkę na Nieruchomości przedsięwzięcia deweloperskiego, za wyjątkiem sytuacji kiedy przedsięwzięcie deweloperskie jest prowadzone niezgodnie z przepisami prawa. \_\_\_\_\_

3. Deweloper wnosi, a Nabywca wyraża zgodę, że w przypadku dalszego zbycia przez Nabywcę - Lokalu w okresie do dnia 31 grudnia 2029 roku, to jest do czasu zakończenia przez Dewelopera budowy na Nieruchomości Osiedla - w akcie notarialnym dalszego zbycia, Nabywca poinformuje nowego nabywcę o Pełnomocnictwie i jego treści oraz przekaze nowemu nabywcy dane kontaktowe Dewelopera, jak niżej określone: \_\_\_\_\_

- APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, NIP 7891763713, REGON 366363510, KRS 0000658989, telefon numer +48 799 153 607, adres mailowy: biuro@aparton.info, \_\_\_\_\_ z prośbą Dewelopera o kontakt nowego nabywcy z Deweloperem - celem udzielenia przez nowego nabywcę - Deweloperowi pełnomocnictwa o treści, jak wyżej opisana, do czego Nabywca się zobowiązuje \_\_\_\_\_

#### § 24.

Nabywca oświadcza ponadto, że został poinformowany o tym, że Bank będzie przetwarzał jego dane osobowe w związku z otwarciem i prowadzeniem przez Bank NRB Nabywcy dla Rachunku Dewelopera. \_\_\_\_\_

#### § 25.

Zmiana albo rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy aktu notarialnego, odstąpienie przez Dewelopera formy pisemnej pod rygorem nieważności, odstąpienie przez

Nabywcę formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. \_\_\_\_\_

§ 26.

Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenia budowlane Budynku 1 Etap 1 i Lokalu Mieszkalnego mają charakter tymczasowy i przy umowie sprzedaży mogą ulec zmianie. \_\_\_\_\_

§ 27.

1. Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane na adresy do doręczeń niżej podane. Strony ponadto zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń, niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę. Pisma wysłane pod te adresy i zwrócone z powodu nieodebrania będą uważane za doręczone. —

2. Adresy do doręczeń: \_\_\_\_\_

- Deweloper: APARTON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, adres mailowy: biuro@aparton.info, \_\_\_\_\_
- Nabywca: ....., .....-..... ....., ul. ...., opcjonalnie adres mailowy: .....@.....- \_\_\_\_\_

§ 28.

Notariusz poinformował strony o: \_\_\_\_\_

- treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), \_\_\_\_\_
- treści przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1728 ze zm.) dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz o treści art. 17 tej ustawy, \_\_\_\_\_
- treści przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 roku poz. 1048 ze zm.), a w szczególności o współwłasności przymusowej, prawach i obowiązkach właściciela lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną, \_\_\_\_\_
- treści przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz.U.U.E.L.2016.119.1) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), a w szczególności o treści art. 13 tego rozporządzenia. \_\_\_\_\_

Strony zgodnie oświadczają, że w związku z zawartą przez nich umową wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych. \_\_\_\_\_

§ 29.

Stawający oświadczają, że zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy koszty niniejszego aktu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w częściach równych Dewelopera i Nabywcę z tym, że koszty ciążące na Deweloperze uiszczy on przelewem w terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określonych na fakturze VAT, natomiast koszty ciążące na Nabywcy uiszczy on w całości gotówką. \_\_\_\_\_

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości. \_\_\_\_\_

§ 30.

Notariusz poinformował strony o treści art. 79 pkt 8a oraz art. 92 § 3, § 4 i §4.1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1799 ze zm.), a strony oświadczają, że wola ich jest, aby notariusz dokonał czynności polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, następującego wniosku wieczystoksięgowego: \_\_\_\_\_

1) o wpis w dziale III księgi wieczystej PO1F/00057300/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku 1 Etap 1, wyodrębnienia w Budynku 1 Etap 1 Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ....., przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z przedmiotowego Lokalu na rzecz ....., syna/córki .....

Wnioskodawców oraz uczestników postępowania wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu. Innych uczestników postępowania nie wskazano. \_\_\_\_\_

Wnioskodawcy oświadczają, że nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku, ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach. \_\_\_\_\_

Notariusz poinformował stawających o treści art. 626(4) Kodeksu postępowania

cywilnego, a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.—

§ 31.

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

§ 32.

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

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

§ 33.

Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy deweloperskiej nie pobrano, jako nie przewidzianego w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 111 ze zm.).——

§ 34.

**Naliczono:**——

- a/ z §§ 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) wynagrodzenie notariusza **0,00 zł**
- b/ za złożenie wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego; zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisanego pod odrębnym numerem w Repertorium A wynagrodzenie z § 16 taksy notarialnej **0,00 zł**
- c/ za cztery wypisy tego aktu wpisane pod odrębnymi numerami w Repertorium A wynagrodzenie z § 12 taksy notarialnej **0,00 zł**
- d/ z art. 41 ust. 1 oraz art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) podatek od towarów i usług w stawce 23% od sumy kwot wymienionych w pkt. a/, b/ i c/ **0,00 zł**
- e/ opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu

teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisana  
pod wskazanym powyżej odrębnym numerem Repertorium A, zgodnie z art. 43 pkt 3)  
ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U.  
z 2022 roku, poz. 1125 ze zm.)

0,00 zł

o g ó ł e m : 0,00 zł

(zero złotych).

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

