

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... w Kancelarii Notarialnej w Ostrowie Wielkopolskim, przy ul. Sądowej 1/2, przed notariuszem Dariuszem Wojtczakiem stawiły się:---

1. ....
2. ....

**Stawająca ad 1.** oświadcza, że:-----

a) przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu Spółki pod firmą APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, NIP 7891759462, REGON 363836639), zwanej dalej Spółką z Ograniczoną Odpowiedzialnością, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000604388, 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 20.08.1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 979), 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 ....., sporządzonego w Kancelarii Notarialnej notariusza ....., Rep. A nr ....., udzielonego jej przez ..... - Członka Zarządu przedmiotowej Spółki uprawnionego do jej samodzielnej reprezentacji, którego wypis do niniejszego aktu okazano, a który został złożony do akt księgi wieczystej KZ1W/00105393/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim V Wydział Ksiąg Wieczystych,-----

b) Spółka pod firmą APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni jest Komplementariuszem uprawnionym do samodzielnej reprezentacji Spółki pod firmą APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni (adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, NIP 7891759723, REGON 364103353), zwanej dalej Spółką Komandytową, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000610644, 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 20.08.1997r. 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, przy czym

czynności prawnej będącej przedmiotem tego aktu notarialnego dokonuje na rzecz reprezentowanej przez Komplementariusza Spółki Komandytowej,-----  
c) udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało zmienione ani odwołane, przy niniejszej czynności prawnej nie przekracza zakresu swojego umocowania, stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców obu Spółek do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie, Spółki te nie zostały postawione w stan likwidacji ani nie zostało wszczęte wobec nich postępowanie objęte przepisami ustawy z dnia 15.05.2015r. Prawo restrukturyzacyjne (t. j. Dz.U. z 2022r., poz. 2309; z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 28.02.2003r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 794), a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółek upadłości,-----  
d) ani Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, ani Spółka Komandytowa nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24.03.1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz.U. z 2017r., poz. 2278; z późn. zm.), natomiast jest przedsiębiorcą Europejskiego Obszaru Gospodarczego w rozumieniu art. 8 ust. 2 tej ustawy, przy czym kapitał zakładowy Spółki z Ograniczoną Odpowiedzialnością wynosi 10.000,00 zł, jej Wspólnikami są posiadający obywatelstwo polskie i ujawnieni w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego: ....., PESEL ....., który posiada 50 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 zł, oraz ....., PESEL ....., która posiada 50 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 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), ....., PESEL ..... - Komandytariusz (wartość wkładu umówionego - 199.000,00 zł, wysokość sumy komandytowej - 199.000,00 zł), ....., PESEL ..... - Komandytariusz (wartość wkładu umówionego - 199.000,00 zł, wysokość sumy komandytowej - 199.000,00 zł) i ....., PESEL ..... - Komandytariusz (wartość wkładu umówionego - 1.000,00 zł, wysokość sumy komandytowej - 1.000,00 zł),-----  
e) Wspólnicy reprezentowanej przez nią Spółki Komandytowej Uchwałą Nr ..... zaprotokołowaną aktem notarialnym z dnia ....., sporządzonym w Kancelarii Notarialnej notariusza ....., Rep. A nr ....., którą do niniejszego aktu okazano, a która została złożona do akt księgi wieczystej KZ1W/00105393/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim V Wydział Ksiąg Wieczystych, wyrazili zgodę na dokonanie czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym,-----  
f) powołuje się na przedłożony do umowy deweloperskiej z dnia 11.08.2022r., sporządzonej w Kancelarii Notarialnej notariusza Grzegorza Baranowskiego we Wrześni, Rep. A nr 14489/2022, wypis aktu notarialnego z dnia 08.07.2022r., sporządzonego w Kancelarii Notarialnej notariusza Grzegorza Baranowskiego we Wrześni, Rep. A nr 12388/2022 - protokołu Zebrania Wspólników Spółki pod firmą APART GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni, podczas którego podjęto Uchwałę Nr 1 w sprawie przyjęcia nowej treści Umowy Spółki Komandytowej, obejmującą między innymi zmianę jej firmy z „APART GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa” na „APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa”, który znajduje się obecnie w aktach księgi wieczystej nr KZ1W/00051738/2 (karty 1044-1050).----

Spółka Komandytowa zwana jest dalej Deweloperem.-----  
Stawająca ad 2. zwana jest dalej Kupującym lub Nabywcą.-----  
Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów, których numery wpisano wyżej odpowiednio obok nazwisk.-----  
Stawająca ad 1. oświadcza, że używa pierwszego imienia.-----

Stawająca ad 2. oświadcza, że nie dokonała, jak również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie nr PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24.09.2010r. o ewidencji ludności (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 736).-----

Przed dokonaniem czynności notarialnej notariusz zweryfikował w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, że nr PESEL stawającej ad 2. nie jest zastrzeżony.-

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

**UMOWA DEWELOPERSKA**  
**zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 20.05.2021r.**  
**o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**  
**oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym**  
**(t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 695), 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 lub Lokalem, oraz prawa do wyłącznego zajmowania miejsca postojowego, zwanego dalej Miejscem Postojowym - bliżej opisanych w § 4 tego aktu na łączną kwotę ....., w tym  
- cenę lokalu, zwanego dalej Samym Lokalem, na kwotę .....,-----  
- cenę przynależnej do lokalu skrytki lokatorskiej, zwanej dalej Skrytką Lokatorską, na kwotę .....,-----  
- cenę prawa do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego na kwotę .....,-----

Cena zawiera podatek od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent) 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 7.700,00 zł (siedem tysięcy siedemset złotych 00/100) 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 98/100) 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 Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Olsztyńskiej, gmina Miasto Ostrów Wielkopolski, powiat ostrowski, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 19/7 (dziewiętnaście łamane przez siedem) o obszarze 0,1743 ha (tysiąc siedemset czterdzieści trzy metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KZ1W/00105393/5** (sto pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt trzy łamane przez pięć), zwanej dalej zamiennie Nieruchomością lub Nieruchomością Wspólną,-----
- wpis prawa własności tej Nieruchomości na jego rzecz nastąpił w księdze wieczystej na podstawie umowy sprzedaży pod warunkiem oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w dniu 06.04.2021r. w Kancelarii Notarialnej notariusza Krzysztofa Baranowskiego we Wrześni, Rep. A nr 7510/2021,-----
- Nieruchomość nie została nabyta od Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego,-----
- dział I-Sp księgi wieczystej nr KZ1W/00105393/5 nie wykazuje żadnych wpisów,-----
- dział III księgi wieczystej nr KZ1W/00105393/5 nie wykazuje żadnych wpisów,-----
- dział IV księgi wieczystej nr KZ1W/00105393/5 nie wykazuje żadnych wpisów,-----
- w księdze wieczystej nr KZ1W/00105393/5 nie ma żadnych wzmianek,-----
- po nabyciu Nieruchomości nastąpiła zmiana firmy Dewelopera z „APART GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa” na „APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa”, zgodnie z dokumentem opisanym w pkt f) komparycji tego aktu,-----
- Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.-----
- 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 z dnia 29.08.1997r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz.U. z 2023r., poz. 2383; z późn. zm.), a w szczególności nie doręczono mu decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego ani nie wydano decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej,-----
- nie ma wymagalnych zobowiązań podatkowych wobec jednostek samorządu terytorialnego,-----
- na Nieruchomości nie powstała żadna hipoteka przymusowa oraz nie ciąży na niej prawa osób trzecich - inne niż wyżej opisane,-----
- Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne i nie znajduje się 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 miasta Ostrowa Wielkopolskiego terenu w rejonie ul. Kujawskiej, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/390/2017 z dnia 26.04.2017r. Rady Miejskiej w Ostrowie Wielkopolskim (Dz.Urz. Województwa Wielkopolskiego z 2017r., poz. 3831), i w tym planie pełni w części funkcję terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol 2MW), w części terenu dróg lokalnych (symbol 5KDL) oraz w części terenu dróg dojazdowych (symbol 3KDD),-----

- wyżej opisany stan prawny księgi wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,-----

- znane są mu skutki prawne wynikające ze złożenia nieprawdziwych oświadczeń.-----

Notariusz stwierdził prawdziwość powyższego zapewnienia z danymi znajdującymi się w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, według stanu z dnia .....

**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- (pięcio-) kondygnacyjnego, w tym 1 (jedna) kondygnacja podziemna, zaś pozostałe nadziemne, oznaczonego jako Budynek i tak dalej zwanego; w Budynku oprócz lokali mieszkalnych zaprojektowano pomieszczenia przynależne do tych lokali w postaci skrytek lokatorskich oraz miejsca postojowe w hali garażowej; hala garażowa wchodzić będzie w skład części wspólnych Budynku, czyli nie będzie stanowić odrębnej nieruchomości (nie zostanie dla niej założona odrębna 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, w którym znajdować się będzie Lokal, posadowiony będzie na Nieruchomości, a związany z Lokalem udział w nieruchomości wspólnej dotyczyć będzie prawa własności tej Nieruchomości.-----

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

- Budynek wejdzie w skład przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej stanowiącej Osiedle Kaskada

w Ostrowie Wielkopolskim, zwane dalej także Osiedlem. Osiedle obejmować będzie 1 (jeden) budynek i zostanie objęte jedną Wspólnotą Mieszkaniową.-----

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

**§ 4**

1. Strony zgodnie oświadczają, że:-----  
a) przedmiotem umowy jest Lokal Mieszkalny oznaczony numerem budowlanym ....., usytuowany na ..... parterze/piętrze (..... kondygnacji) Budynku, położonego w Ostrowie Wielkopolskim przy ul. Olsztyńskiej, o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> - znajdującego się na opisanej w § 2 tego aktu Nieruchomości, wraz z balkonem i pomieszczeniem przynależnym w postaci Skrytki Lokatorskiej oznaczonej numerem budowlanym ....., o powierzchni użytkowej ....., usytuowanej na kondygnacji podziemnej (1 kondygnacji) Budynku oraz prawo do wyłącznego zajmowania Miejsca Postojowego numer ....., znajdującego się w hali garażowej usytuowanej na kondygnacji podziemnej (1 kondygnacji) Budynku,--  
b) Lokal Mieszkalny składać 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 24.06.1994r. o własności lokali (t. j. Dz.U. z 2021r., poz. 1048), to jest we współwłasności gruntu i częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do 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, nie później jednak niż do dnia 30.06.2026r. (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego 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 w tym akcie 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, zawierającym kwoty poszczególnych transz oraz planowane 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 20.08.2024r. pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku:-----

**a) numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:**-----  
08 9681 0002 0000 1653 2000 0230,-----

**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 między innymi 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 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 Bankowi 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 z 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 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 wprowadzonych zmian. Dyspozycje oraz oświadczenia Dewelopera związane z wypłatą środków z rachunku mogą zostać złożone także w trybie określonym w art. 78<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, to jest w postaci elektronicznej i opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym.-----

11. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzenie 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 prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper.-----

14. Wypłata środków dokonywana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy nr: 31 9681 0002 0000 1653 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 przez jedną ze stron od Umowy, zgodnie z art. 43 Ustawy, 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 pkt 17 albo 18 poniżej.-----

17. Gdy nabywca odstąpi od Umowy na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, ma 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 pkt 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 19.140,00 zł (dziewiętnaście tysięcy sto czterdzieści złotych 00/100) - tytułem otwarcia i prowadzenia rachunku powierniczego.-----

2. Z tytułu kosztów kontroli zakończenia realizacji poszczególnych etapów zadania, dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, Bank każdorazowo po dokonaniu kontroli wystawi i prześle 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 o nr 31 9681 0002 0000 1653 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**

Deweloper oświadcza, że:-----

1) budowa na Nieruchomości Budynku realizowana jest na podstawie decyzji - pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Ostrowskiego dnia 01.02.2022r., Nr RPA.6740.1.20.2022,-----

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 został ustalony na dzień 01.07.2024r. (pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku).-----
2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku został ustalony na dzień 30.11.2025r. (trzydziestego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego 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, pomimo dwukrotnego 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, że 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 10.06.2016r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 487), 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 28.02.2003r. 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**

Strony zgodnie oświadczają, że:-----

1) w przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu z Nabywcą umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego - Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jednej setnej procenta) ceny sprzedaży przedmiotu umowy brutto - za każdy dzień,-----

2) 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% (jednej setnej 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 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.---

3. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera we Wrześni przy ul. 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 07.07.1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 725; z późn. zm.), 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 albo po złożeniu przez Dewelopera do właściwego miejscowo Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego Inspektorat nie zgłosił sprzeciwu, jednak nie później niż do dnia 15.03.2026r. (piętnastego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku). O terminie Odbioru Lokalu Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera z 14- (czternasto-) dniowym wyprzedzeniem listem poleconym.-----

**art. 35 ust. 1 pkt 18 Ustawy**  
**§ 15**

Deweloper oświadcza, że w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką w okresie między zawarciem niniejszej umowy a zawarciem umowy przeniesienia własności Lokalu zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić o tym Nabywcę i zawrzeć z nim aneks do umowy deweloperskiej objętej tym aktem, którego integralną częścią będzie zgoda banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego albo zobowiązanie banku, kasy lub innego wierzyciela

hipotecznego do jej udzielenia (wszystkie w formie prawem przewidzianej), na bezobciążeniowe (bez hipoteki) ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny 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, wyodrębnienia w Budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym ..... i przeniesienia prawa własności przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na rzecz Nabywcy, w standardzie wykonania Budynku 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 oświadcza, że znany jest mu stan prawny i faktyczny, a także położenie, przeznaczenie, granice i sąsiedztwo Nieruchomości, a ponadto znane są mu wynikające z Prospektu Informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.-----

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek, 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. 36a ust. 5 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku i Lokalu.-----

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

**§ 17**

Deweloper i Nabywca zgodnie oświadczają, że w dniu ..... została zawarta między nimi umowa rezerwacyjna, zwana dalej Umową Rezerwacyjną, dotycząca Lokalu Mieszkalnego, oraz że w związku z zawartą Umową Rezerwacyjną opłata rezerwacyjna wynosiła -----

ALBO

Deweloper i Nabywca zgodnie oświadczają, że nie została zawarta między nimi umowa rezerwacyjna, zwana dalej Umową Rezerwacyjną, dotycząca Lokalu Mieszkalnego, oraz że w związku z tym nie została dokonana 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 i 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 niezwłocznie przygotowuje 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**

Nabywca oświadcza, że znane są mu informacje dotyczące budowy przez Dewelopera na Nieruchomości Osiedla, plan zagospodarowania terenu Nieruchomości oraz koncepcja architektoniczna Budynku, 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 zobowiązuje się w umowie sprzedaży 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 30.11.2025r. (trzydziestego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego 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 na cele budowlane,-----

b) ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości budynków zbudowanych przez Dewelopera, zmiany wysokości udziału przysługującego Deweloperowi w Nieruchomości, zmiany w zakresie łącznej powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na Nieruchomości przysługującej Deweloperowi oraz wszystkim właścicielom lokali wydzielonych z Nieruchomości,-----

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 oraz praw użytkowania na rzecz dowolnych osób i gestorów sieci, zapewniających dojazd do Nieruchomości i dostawę mediów do znajdujących się na niej budynków,-----

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

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

3. Deweloper i Nabywca postanawiają, że w przypadku dalszego zbycia przez Nabywcę Lokalu - w okresie, o którym mowa w pkt 1 powyżej - Nabywca w akcie notarialnym dalszego zbycia Lokalu poinformuje nowego nabywcę

o Pełnomocnictwie i jego treści oraz przekaże nowemu nabywcy poniższe dane kontaktowe Dewelopera:-----  
APARTON GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni, adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, NIP 7891759723, REGON 364103353, KRS 0000610644, telefon: +48 799 153 607, adres mailowy: biuro@apartgd.pl,-----  
z prośbą Dewelopera o kontakt nowego nabywcy z nim, celem udzielenia Deweloperowi pełnomocnictwa o takim samym zakresie jak określone wyżej, do czego Nabywca się zobowiązuje.-----

#### **§ 24**

Nabywca oświadcza ponadto, że został poinformowany przez Dewelopera 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 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 GRUPA DEWELOPERSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą we Wrześni, adres: 62-300 Września, ul. Warszawska 13/6, adres mailowy: biuro@apartgd.pl,-----

- Nabywca: ....., ....., ul. ...., opcjonalnie adres mailowy .....

#### **§ 28**

Notariusz poinformował strony o:-----

- treści przepisów ustawy z dnia 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

- treści przepisów ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984; z późn. zm.), dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz o treści art. 17 tej ustawy,-----

- treści ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, w szczególności o współwłasności przymusowej, prawach i obowiązkach właściciela lokalu oraz zarządzie nieruchomością wspólną,-----

- treści przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. (Dz.U.UE.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), w szczególności o treści art. 13 tego rozporządzenia.-----

Strony zgodnie oświadczają, że w związku z zawartą przez nie 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 ciężące na Deweloperze uiszczy on przelewem w terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określone w fakturze VAT, natomiast koszty ciężące na Nabywcy uiszczy on w całości w dniu dzisiejszym.-----

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej liczbie.-----

### § 30

Wniosek wieczystoksięgowy:-----

Wobec dokonania czynności prawnych udokumentowanych tym aktem strony żądają, by notariusz na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14.02.1991r. Prawo o notariacie (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 1001), wykonując obowiązek złożenia wniosku, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr **KZ1W/00105393/5** roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie w Budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego nr budowlanym ....., oraz przeniesienie prawa własności tego Lokalu, a także praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu, na rzecz ....., syna/córki ..... (PESEL .....,)-----

a także przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.----

Notariusz poinformował stawających o treści art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>1</sup> i § 1<sup>2</sup> ustawy z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t. j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1550; z późn. zm.).-----

Stawający oświadczają, że:-----  
- nie zrzekają się zawiadomienia o dokonanym wpisie,-----  
- nie wnoszą o doręczenie zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego,-----  
- uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony czynności objętej tym aktem.-----

### § 31

Notariusz poinformował stawających:-----  
- o treści art. 626<sup>4</sup> ustawy z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----  
- o treści przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06.10.2015r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2015r., poz. 1645; z późn. zm.).-----

### § 32

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 20.05.2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

### § 33

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

### § 34

Podatku od umowy deweloperskiej nie pobrano, ponieważ czynność zawarta w tym akcie nie została wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 09.09.2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 295).-----

### § 35

Do pobrania tytułem:-----

1) opłaty sądowej od wpisu do księgi wieczystej na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz.U. z 2024r., poz. 959) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06.10.2015r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych - kwota 150,00 zł (wpis roszczenia),-----

opłata sądowa w kwocie 150,00 zł zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego,-----

2) taksy notarialnej na podstawie § 3, § 5, § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t. j. Dz.U. z 2020r., poz. 1473; z późn. zm.) - kwota ..... zł,-----

3) podatku VAT według stawki 23% od kwoty 330,00 zł na podstawie art. 1, art. 5 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz.U. z 2022r., poz. 931; z późn. zm.) - kwota ..... zł,-----

4) taksy notarialnej na podstawie § 12 rozporządzenia powołanego w pkt 2) za 4 wypisy niniejszego aktu - kwota ..... zł,-----

5) podatku VAT na podstawie przepisów powołanych w pkt 3) za 4 wypisy niniejszego aktu - kwota ..... zł.-----

Łącznie kwota ....., przy czym:-----

- kwotę ..... zapłacił Nabywca,-----

- kwotę ..... zapłaci Deweloper, przelewem na rachunek bankowy notariusza w terminie 14 dni, na podstawie wystawionej faktury.-----

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w kwocie ..... zł wraz z należnym podatkiem VAT według stawki 23% w wysokości ..... zł.-----

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO, PODPISANO.