

załącznik
do prospektu informacyjnego
WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A Nr/.....

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....r.) przed **notariuszem Tadeuszem Celewiczem** w jego Kancelarii Notarialnej w Wieliczce przy ul. Batorego nr 9/2 stawili się: -----

- 1. Paweł Tomasz Szewczyk**, używający imienia Paweł, syn Ryszarda i Elżbiety, posiadający Pesel: 71050200412, dowód osobisty serii: DHI 680376, jak podaje zamieszkały: 32-020 Wieliczka, ul. Dębowa nr 10 - **działający w imieniu spółki pod firmą: SZEWBUD DEWELOPMENT SP. Z O.O. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce** (adres i adres dla korespondencji: 32-020 Wieliczka, ul. Dębowa nr 10, NIP: 6832132264, REGON: 526456193, adres dla korespondencji email: ...), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0001059535**, jako Prezes jej Zarządu, uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, stosownie do wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, stan na dzień 13 stycznia 2025 roku, a która to spółka działająca przez jej przedstawiciela zwana jest w tym akcie „**Deweloperem**”, ---
- 2.**, używający imienia ..., syn ..., posiadający Pesel: ..., dowód osobisty serii: ..., jak podaje zamieszkały: ..., -----
- 3.**, używająca imienia ..., córka ..., posiadająca Pesel: ..., dowód osobisty serii: ..., jak podaje zamieszkała: ..., -----
- oraz ad.2) i ad.3) - podający ich wspólny adres dla korespondencji: ...
oraz ich wspólny adres dla korespondencji email: ..., a które to osoby zwane są w niniejszym akcie „**Nabywcą**”. -----
Notariusz ustalił tożsamość stawających ad.2) i ad.3) na podstawie dowodów osobistych, zaś stawający ad.1) jest notariuszowi osobiście znany. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. Deweloper oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KR11/00067008/1** (sześćdziesiąt siedem tysięcy osiem łamane przez jeden), dla nieruchomości położonej w Wieliczce, obr. 2, utworzonej z działek **nr 1470/1** (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt

łamane przez jeden) i nr 1471/2 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt jeden łamane przez dwa), w której to księdze wieczystej: -----

- 1) jej dział I-Sp wolny jest od wpisów, -----
- 2) w jej dziale II jako właściciel wpisany jest Deweloper, jako na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 września 2023 roku, Rep. A Nr 1793/2023 sporządzonej przez notariusza w Wieliczce Tadeusza Celewicza, -----
- c) jej dział III wolny jest od wpisów, -----
- d) jej dział IV wolny jest od wpisów. -----

Stawający oświadczają, że wyrażają zgodę na dokonanie czynności objętych treścią tego aktu bez przedłożenia odpisu wyżej opisanej księgi wieczystej. -----

§ 2. 1. Deweloper oświadcza, że: -----

- 1) ponadto: -----
 - a) w dziale III księgi wieczystej opisanej w § 1 tego aktu, sukcesywnie ujawniane będą lub są roszczenia wynikające z umów w trybie Ustawy Deweloperskiej, o treści jak wnioskowane w tym akcie i wzmianki dotyczące wniosków o wpisy takich roszczeń - które jednak nie dotyczą przedmiotowego Lokalu, zaś inne ewentualne wzmianki w księdze wieczystej opisanej w § 1 tego aktu, poza opisanymi w niniejszym akcie, nie dotyczą przedmiotowego Lokalu, -
 - 2) jest właścicielem nieruchomości położonej w Wieliczce, obr. 2, utworzonej z działek nr 1470/1 o powierzchni 0,2339ha i nr 1471/2 o powierzchni 0,1145ha, opisanej w § 1 tego aktu, w stanie wolnym od wszelkich innych niż wspomniane w tym akcie obciążeń z tytułu praw i roszczeń osób trzecich, -----
 - 3) nieruchomość utworzona z wyżej wskazanych położonych w Wieliczce, obr. 2, działek nr 1470/1 i nr 1471/2, zwana jest w tym akcie „**Zabudowaną Nieruchomością**”, -----
 - 4) wyżej opisana nieruchomość wolna jest od obciążenia hipoteką, -----
 - 5) wskazany w niniejszej umowie deweloperskiej w § 5 ust. 2 pkt 1) tego aktu indywidualny numer rachunku, założony jest dla Nabywcy w ramach umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, opisanej w ust. 2 pkt 2) tego paragrafu, zwanego w niniejszym akcie także „**Rachunkiem Powierniczym**” oraz Deweloper oświadcza, że w ramach prowadzonego Rachunku Powierniczego Deweloper nalicza i przekazuje do banku prowadzącego ten Rachunek Powierniczy składkę na rzecz Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w wysokości ...% wpłat dokonywanych przez nabywców, -----
 - 6) na wyżej wskazanych działkach nr 1470/1 i nr 1471/2 realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, zwane w niniejszym akcie „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”, o nazwie „Niepołomska 45”, polegające na budowie dziesięciu niepodpiwniczonych budynków w zabudowie szeregowej, w jednym szeregu, a obejmujących po dwa lokale

mieszkalne na każdy budynek, a zatem obejmujących razem dwadzieścia lokali mieszkalnych, których odrębna własność ustanawiana będzie sukcesywnie oraz w ramach tego Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zamierza wznieść będący częścią składową Zabudowanej Nieruchomości, na podstawie Pozwolenia Na Budowę - budynek mieszkalny oznaczony roboczo nr ... przy ul. **Niepołomskiej w Wieliczce**, zwany w niniejszym akcie „**Budynkiem**”, składający się z dwóch kondygnacji nadziemnych i strychu, murowany, w technologii tradycyjnej, oznaczony na rzucie osiedla stanowiącym załącznik do Prospektu, -----

7) w Budynku znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, szczegółowo opisany wraz z jego rzutem w Prospekcie i § 4 tego aktu, zwany w tym akcie „**Lokalem**”, posiadający wejście na parterze (pierwsza kondygnacja nadziemna), składający się z położonych na parterze (pierwsza kondygnacja nadziemna): ... oraz z położonych na poddaszu (druga kondygnacja nadziemna): ..., **o łącznej powierzchni użytkowej ...**, zaś nieruchomość wspólną, w której udział związany będzie z własnością Lokalu, stanowić będzie grunt, to jest działki stanowiące Zabudowaną Nieruchomość oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w rozumieniu Ustawy O Własności Lokali, -----

8) Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie decyzji nr ... wydanej przez Starostę Wielickiego dnia ... roku, znak: ... zatwierdzającej ..., oraz która to decyzja zwane jest w tym akcie „**Pozwoleniem Na Budowę**” lub „**Decyzją O Pozwoleniu Na Budowę**” oraz Nabywca oświadcza, że znana jest mu treść tego Pozwolenia Na Budowę, -----

9) dotyczące Lokalu - określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper, a także określenie położenia oraz istotnych cech Budynku i Lokalu, w tym określenie usytuowania Lokalu - zostały określone w tym ustępie tego paragrafu oraz w części indywidualnej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami dotyczącego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o którym mowa w Ustawie Deweloperskiej, zwanego w niniejszym akcie wraz z załącznikami do niego „**Prospektem**”, stanowiącego integralną część Umowy Deweloperskiej oraz będącego załącznikiem do tego aktu, -----

10) po wybudowaniu Budynku, na dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności będzie możliwe przystąpienie do użytkowania Budynku, w tym Lokalu, w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, -----

11) Budynek będzie miał zapewniony dostęp do drogi publicznej, to jest do Zabudowana Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej - do działki nr 1605/2 w Wieliczce, obr. 2, -----

12) harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego ze wskazaniem etapów realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz procentowego, szacunkowego

podziału kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz terminów zakończenia każdego z etapów, został wskazany w Prospekcie, -----

13) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zabudowana Nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach publicznych dróg klasy głównej, -----

14) przeciwko Deweloperowi nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne i nie zapadły wobec niego żadne orzeczenia lub decyzje, które umożliwiałyby osobom trzecim wystąpienie z żądaniem uznania czynności objętych treścią tego aktu oraz Umowy Przeniesienia Własności - za bezskuteczne, -----

15) dane Dewelopera powołane w komparycji tego aktu nie uległy zmianie, przedstawiciel Dewelopera nadal jest uprawniony do jego samodzielnej reprezentacji, względem Dewelopera nie ogłoszono upadłości, nie złożono wniosku o jej ogłoszenie, nie istnieją przesłanki do jej ogłoszenia, Deweloper nie jest w likwidacji i do dokonania czynności objętych treścią tego aktu nie są wymagane żadne czynności korporacyjne Dewelopera, w tym żadne uchwały lub zgody organów spółki będącej Deweloperem, poza przedłożoną do aktu notarialnego z dnia ... roku, sporządzonego przez notariusza w Wieliczce Tadeusza Celewicza do Rep. A Nr ... - uchwałą Zgromadzenia jedyne go Wspólnika tej spółki z dnia ... roku o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności objętych treścią tego aktu. -----

2. Deweloper oświadcza, że: -----

1) jest deweloperem w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, -----

2) zgodnie z art. 6 i 7 Ustawy Deweloperskiej zapewnia nabywcom środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, na podstawie zawartej dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego przez Dewelopera z Bankiem ... - umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia ... roku, z treści której wynika - między innymi - że: ...,

3) sporządził Prospekt, -----

4) nie nastąpiła żadna zmiana informacji zawartych w Prospekcie lub w samych załącznikach do Prospektu, co potwierdza także Nabywca, -----

5) Pozwolenie Na Budowę jest ostateczne i nie zostało zaskarżone, -----

6) rozpoczęcie robót budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego oznaczone zostało na dzień 1 marca 2025 roku oraz Deweloper planuje zakończyć roboty budowlane Przedsięwzięcia Deweloperskiego w terminie do dnia 30 czerwca 2026 roku, -----

7) rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego o nazwie „Niepołomska 45”, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 6) tego aktu, nastąpiło w dniu ... roku oraz pierwsza umowa deweloperska w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego została zawarta dnia ... roku, -----

8) ...nie zawarł z Nabywcą jakiegokolwiek umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu, co potwierdza także Nabywca. /...zawarł z Nabywcą umowę rezerwacyjną dotyczącą Lokalu z dnia ..., na podstawie której Nabywca zapłacił Deweloperowi opłatę rezerwacyjną w kwocie ..., co potwierdza także Nabywca.

3. Nabywca oświadcza, że: -----

1) Deweloper doręczył mu nieodpłatnie Prospekt, na trwałym nośniku, to jest w formie papierowej, w czasie umożliwiającym Nabywcy zapoznanie się z jego treścią przed zawarciem Umowy Deweloperskiej oraz Nabywca oświadcza, że odebrał ten Prospekt i zapoznał się z jego treścią, -----

2) Deweloper przekazał mu szczegółowe dane i informacje dotyczące sytuacji prawno - finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym Zabudowanej Nieruchomości, Budynku i Lokalu, w zakresie określonym w Prospekcie, -----

3) Deweloper poinformował Nabywcę o możliwości zapoznania się przez Nabywcę w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z: -----

a) aktualnym stanem księgi wieczystej, o której mowa w tym akcie, -----

b) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, -----

c) Pozwoleniem Na Budowę, -----

d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----

e) projektem budowlanym,-----

f) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie Budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu - po uzyskaniu takich dokumentów, -----

g) dokumentem potwierdzającym zobowiązanie do udzielenia zgody, o którym mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy Deweloperskiej, -----

4) znana i rozumiała jest mu treść złożonych przez Dewelopera w tym akcie oświadczeń, które akceptuje i na które wyraża zgodę, znany jest mu stan prawny Zabudowanej Nieruchomości, znany jest mu projektowany standard wykonania Budynku i Lokalu oraz znana jest mu treść praw i obowiązków wynikających z Umowy Deweloperskiej i Ustawy Deweloperskiej, -----

5) treść opisanych w tym akcie dokumentów jest mu znana, -----

6) zapoznał się z dokumentacją projektową, -----

7) znana jest mu treść i skutki prawne ostatecznej decyzji wydanej przez Starostę Wielickiego dnia ... roku, znak: ..., zgodnie z którą ... trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej ..., -----

- oraz Nabywca oświadcza, że jest mu wiadome, iż w razie zbycia gruntów wyłączonych z produkcji obowiązek uiszczania opłat rocznych przechodzi na nabywcę, o czym zbywający jest obowiązany uprzedzić nabywcę oraz Nabywca oświadcza, że został o tym uprzedzony przez Dewelopera i na powyższe wyraża zgodę. -----

§ 3. Deweloper powołuje się na przedłożone do aktu notarialnego z dnia ... roku, sporządzonego przez notariusza Tadeusza Celewicza do Rep. A Nr ...: ----

- 1) zaświadczenie o planie zagospodarowania przestrzennego i rewitalizacji,
- 2) wypis z rejestru gruntów ..., -----
- 3) wyrys z mapy ewidencyjnej ... -----

§ 4. Deweloper, to jest Paweł Szewczyk działający w imieniu spółki pod firmą: SZEWBUD DEWELOPMENT SP. Z O.O. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wieliczce - tytułem Umowy Deweloperskiej zawartej w trybie Ustawy Deweloperskiej - **zobowiązuje się:** -----

- 1) zakończy Przedsięwzięcie Deweloperskie w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej, czyli wybudować Budynek i Lokal, w tym oddać Budynek i Lokal, do użytkowania w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, a następnie, --
- 2) z Zabudowanej Nieruchomości, położonej w Wieliczce, obr. 2, utworzonej z działek nr 1470/1 o powierzchni 0,2339ha i nr 1471/2 o powierzchni 0,1145ha, objętej księgą wieczystą KR1I/00067008/1, opisanej w § 1 i § 2 ust. 1 tego aktu - **ustanowić odrębną własność Lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo nr ..., o łącznej powierzchni użytkowej ...m²**, w Budynku oznaczonym roboczo nr ... przy ul. Niepołomskiej w Wieliczce, z własnością którego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej ustalony na podstawie art. 3 ust. 3 Ustawy O Własności Lokali, o czym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7) tego aktu, oraz, -----

3) **przenieść** na Nabywcę, to jest na ... - w stanie wolnym od wszelkich hipotek - **własność Lokalu**, wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, za cenę w kwocie ... **brutto**, a Nabywca, to jest ... - **zobowiązuje się** na to przeniesienie własności, za podaną cenę, **wyrazić zgodę** oraz **zapłacić** Deweloperowi tę kwotę, na poczet ceny brutto nabycia własności Lokalu, stosownie do treści § 5 tego aktu („Umowa Deweloperska”). -----

...Osoby będące Nabywcą oświadczają, że są małżeństwem i nabycie Lokalu nastąpi za pieniądze pochodzące z ich majątku wspólnego. -----

Deweloper i Nabywca oświadczają, że Umowa Deweloperska jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości oraz bez skutku rozporządzającego w postaci przeniesienia własności nieruchomości. -----

§ 5. 1. Deweloper i Nabywca oświadczają, że podana w § 4 tego aktu cena jest ceną brutto, to jest cena ta zawiera podatek od towarów i usług VAT według stawki 8%. -----

2. Deweloper i Nabywca postanawiają, że podana w § 4 tego aktu cena brutto zostanie pomiędzy nimi rozliczona w następujący sposób: -----

- 1) ...Deweloper oświadcza, że otrzymał już od Nabywcy opłatę rezerwacyjną w kwocie ..., na podstawie umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu oraz strony postanawiają, że kwota ta zaliczona zostaje na poczet tej ceny brutto i którą to kwotę, jako zapłaconą już na poczet tej ceny brutto, Deweloper

zobowiązuje się przekazać przelewem na wskazany przez Dewelopera indywidualny numer rachunku bankowego w ramach Rachunku Powierniczego, będący subkontem przypisanym do Lokalu, o numerze: ..., w terminie do 7 (siedem) dni licząc od dnia dzisiejszego, -----

2) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę ..., na poczet tej ceny brutto, po zakończeniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na dzień 17 marca 2025 roku oraz w terminie do 7 (siedem) dni od dnia poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nie później jednak niż do dnia ..., przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, o którym mowa w pkt 1) tego ustępu, -----

3) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę ..., na poczet tej ceny brutto, po zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na dzień 30 maja 2025 roku oraz w terminie do 7 (siedem) dni od dnia poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nie później jednak niż do dnia ..., przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, o którym mowa w pkt 1) tego ustępu, -----

4) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę ..., na poczet tej ceny brutto, po zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na dzień 29 sierpnia 2025 roku oraz w terminie do 7 (siedem) dni od dnia poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nie później jednak niż do dnia ..., przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, o którym mowa w pkt 1) tego ustępu, -----

5) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę ..., na poczet tej ceny brutto, po zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na dzień 28 listopada 2025 roku oraz w terminie do 7 (siedem) dni od dnia poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nie później jednak niż do dnia ..., przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, o którym mowa w pkt 1) tego ustępu, -----

6) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę ..., na poczet tej ceny brutto, po zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz w terminie do 7 (siedem) dni od dnia poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu

Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nie później jednak niż do dnia ..., przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, o którym mowa w pkt 1) tego ustępu, -----

7) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę ..., na poczet tej ceny brutto, po zakończeniu VI etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na dzień 31 marca 2026 roku oraz w terminie do 7 (siedem) dni od dnia poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nie później jednak niż do dnia ..., przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, o którym mowa w pkt 1) tego ustępu, -----

8) Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi kwotę ..., na poczet tej ceny brutto, po zakończeniu VII etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz w terminie do 7 (siedem) dni od dnia poinformowania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu tego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nie później jednak niż do dnia ..., przelewem na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy, o którym mowa w pkt 1) tego ustępu. -----

3. Strony postanawiają, że całość lub część kwot podanych w ust. 2 tego paragrafu pochodzić może z kredytu bankowego i w takim przypadku kredytowane kwoty płatne będą przelewem na wskazany rachunek bankowy bezpośrednio przez kredytujący bank. -----

4. Nabywca oświadcza, że co do wykonania każdego z zobowiązań do zapłaty opisanych w ust. 2 tego paragrafu poddaje się egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 6. 1. Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy Lokal do posiadania, przy jednoczesnym dokonaniu przez Nabywcę odbioru Lokalu, wskazanego w Ustawie Deweloperskiej, zwanego w niniejszym akcie „**Odbiorem Lokalu**” - pod warunkiem zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym po oddaniu Budynku i Lokalu do użytkowania w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, co zostanie wykazane stosownym dokumentem oraz po wykonaniu przez Nabywcę wszelkich zobowiązań do zapłaty opisanych w § 5 tego aktu oraz nie później jednak niż do dnia **30.06.2026r.** (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), a co do terminowego wykonania tego zobowiązania do wydania do posiadania Deweloper oświadcza, że poddaje się egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4) kodeksu postępowania cywilnego. -----

2. Strony postanawiają, że wydanie do posiadania i Odbiór Lokalu, nastąpią przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. -----

3. Strony postanawiają, że od dnia wydania do posiadania, do Nabywcy należeć będą związane z Lokalem korzyści i ciężary. -----

4. Deweloper i Nabywca ustalają następujące zasady Odbioru Lokalu: --

- 1) Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie i miejscu Odbioru Lokalu w formie pisemnej lub elektronicznej, -----
- 2) z Odbioru Lokalu sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu i Budynku; w przypadku zaistnienia wad Lokalu lub Budynku, zastosowanie ma art. 41 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 3) Nabywca nie może odmówić dokonania odbioru lokalu, gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu obejmującego realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego i małej infrastruktury. -----

5. Strony postanawiają, że usterki budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego stwierdzone w 5-letnim okresie rękojmi mające swoją przyczynę w naturalnych procesach związanych z osiadaniem budynku i uznane przez Dewelopera będą usuwane w terminie 1 (jeden) roku od ich uznania. -----

§ 7. Deweloper i Nabywca **zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu**, w stanie wolnym od wszelkich hipotek, w wykonaniu Umowy Deweloperskiej (zwaną w niniejszym akcie „**Umową Przeniesienia Własności**”), po wykonaniu przez Nabywcę wszelkich zobowiązań do zapłaty opisanych w § 5 tego aktu oraz w tut. Kancelarii Notarialnej po oddaniu Budynku i Lokalu do użytkowania w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane co zostanie wykazane stosownym dokumentem oraz w terminie nie później niż do dnia **30.06.2026r.** (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku). -----

§ 8. 1. Deweloper i Nabywca - stosownie do treści art. 43 Ustawy Deweloperskiej - oświadczają, że zgodnie z Ustawą Deweloperską Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: -----

- 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej Prospektu lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie, -----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej, -----
- 5) jeżeli Prospekt, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego wskazanym w Ustawie Deweloperskiej, -----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w terminie wynikającym z Umowy Deweloperskiej,-----

7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) Ustawy Deweloperskiej, -----

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, -----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, -----

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

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

2. Deweloper i Nabywca oświadczają, że w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) - 5) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----

3. Deweloper i Nabywca oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej.-----

4. Deweloper i Nabywca oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.-----

5. Deweloper i Nabywca oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

6. Deweloper i Nabywca oświadczają, że w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. -----

7. Deweloper i Nabywca oświadczają, że Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że

niepełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. Deweloper i Nabywca oświadczają, że Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. Deweloper i Nabywca oświadczają, że: -----

1) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

2) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej, -----

3) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej opisanej w § 1 pkt 1) tego aktu roszczenia, o wpis którego Nabywca wnosi na podstawie tego aktu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,-----

4) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy Deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej opisanej w § 1 pkt 1) tego aktu roszczenia, o wpis którego Nabywca wnosi na podstawie tego aktu.

§ 9. Deweloper i Nabywca: -----

1) wskazują sposób pomiaru powierzchni użytkowej Lokalu w postaci normy PN-ISO 9836:2015, z uwzględnieniem zasady, że dla lokali mieszkalnych do powierzchni użytkowej zalicza się w 100% łączną powierzchnię netto o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20m, a o wysokości równej lub większej od 1,40m, lecz mniejszej od 2,20m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40m pomija się całkowicie, -----

2) postanawiają, że w ramach ceny brutto wskazanej w § 4 tego aktu, Deweloper poniesie wszelkie koszty, niezbędne do powstania do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności - przedmiotu Umowy Przeniesienia Własności, określonego w Umowie Deweloperskiej, w tym Deweloper zobowiązany jest wykonać wszelkie prace budowlane, do których jest on zobowiązany, stosownie do treści tego aktu wraz z załącznikami, -----

3) postanawiają, że w razie gdyby na dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności łączna powierzchnia użytkowa Lokalu różniła się od podanej w Umowie Deweloperskiej, w tym podanej w Prospekcie oraz różnica ta nie byłaby większa niż 3m², to cena brutto wskazana w § 4 tego aktu nie ulegnie zmianie, to jest strony dopuszczają możliwość wystąpienia takiej różnicy w podanej powierzchni użytkowej tego Lokalu, -----

4) postanawiają, że na dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Zabudowana Nieruchomość może zostać obciążona nieodpłatnymi lub odpłatnymi służebnościami gruntowymi lub przesyłu, w szczególności polegającymi na prawie przejazdu, przechodu, przeprowadzenia mediów, podłączenia się do mediów, parkowania samochodów oraz określającymi uprawnienia z tytułu zagospodarowania terenu w zakresie dróg i parkingu - na rzecz wskazanych przez Dewelopera odpowiednio właścicieli innych nieruchomości lub innych podmiotów, -----

5) postanawiają, że Nabywca ponosić będzie koszty konserwacji, remontów, modernizacji, eksploatacji, zużycia mediów dla wspólnej infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie działek stanowiących Zabudowaną Nieruchomość, -----

6) postanawiają, że stosownie do treści art. 18 ust. 1 Ustawy O Własności Lokali, zarząd nieruchomością wspólną powierzony zostanie wskazanemu przez Dewelopera podmiotowi. -----

§ 10. Strony postanawiają, że: -----

1) warunkiem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności jest dokonanie przez Nabywcę wszelkich płatności wynikających z tego aktu, -----

2) stosownie do przepisów o ochronie danych osobowych Nabywca potwierdza otrzymanie informacji, że w związku z wykonywaniem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego dotyczy przedmiotowa Umowa Deweloperska: -----

a) dane osobowe Nabywcy są przetwarzane przez bank prowadzący ten rachunek, który jest administratorem danych, -----

b) dane Nabywcy mogą być wykorzystane do celów związanych z prowadzeniem przez wyżej wskazany bank indywidualnego rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----

c) dane Nabywcy mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w ustawie - Prawo bankowe, -----

d) Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania na warunkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych,

e) podanie danych jest niezbędne do realizacji uprawnień wynikających z przedmiotowej umowy, -----

- oraz Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę. -----

§ 11. Nabywca zobowiązuje się w akcie notarialnym obejmującym Umowę Przeniesienia Własności: -----

1) udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa, z prawem substytucji, do ustanawiania służebności gruntowych lub służebności przesyłu na Zabudowanej Nieruchomości, dotyczących w szczególności przejazdu, przechodu i mediów, na rzecz każdorazowego właściciela wskazanej przez Dewelopera nieruchomości lub na rzecz wskazanego przez Dewelopera podmiotu, a także do nabycia wyżej wskazanej służebności gruntowej, na warunkach według uznania pełnomocnika,

2) wyrazić zgodę Deweloperowi, względnie innym podmiotom wskazanym przez Dewelopera, na przyłączenie się do wszelkich mediów przebiegających lub znajdujących się na Zabudowanej Nieruchomości, na prowadzenie w związku z tym robót przyłączeniowych wraz z obowiązkiem przywrócenia własnym kosztem Dewelopera lub wskazanego podmiotu, terenu robót do stanu poprzedniego oraz wyrazić zgodę aby przez tę nieruchomość przebiegały media, tak istniejące w dniu dzisiejszym, jak też powstałe w przyszłości, -----

3) wyrazić zgodę Deweloperowi, względnie innym podmiotom przez niego wskazanym, na realizację na nieruchomościach sąsiednich w stosunku do Zabudowanej Nieruchomości - inwestycji budowlanych polegających w szczególności na budowie budynków mieszkalnych oraz zobowiązać się nie utrudniać lub nie uniemożliwiać Deweloperowi, względnie innym podmiotom przez niego wskazanym, realizacji takich inwestycji, w szczególności zobowiązać się nie dokonywać żadnych czynności w postępowaniach administracyjnych lub sądowych, które utrudniałyby lub uniemożliwiałyby Deweloperowi, względnie innym podmiotom przez niego wskazanym, realizację takich inwestycji, -----

4) wyrazić zgodę Deweloperowi, względnie innym podmiotom przez niego wskazanym, na dysponowanie Zabudowaną Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo budowlane i udzielić w związku z tym wskazanej przez Dewelopera osobie pełnomocnictwa do występowania przed organami administracji, -----

5) złożyć zobowiązanie, iż w przypadku zbycia Lokalu uzyska od jego następcy prawnego odpowiednio dotyczące Lokalu i Zabudowanej Nieruchomości oświadczenia i pełnomocnictwa, o których mowa w tym paragrafie. -----

§ 12. Deweloper i Nabywca postanawiają, że najpóźniej w Umowie Przeniesienia Własności dokonane zostaną następujące podziały do korzystania z nieruchomości wspólnej: -----

1) w części stanowiącej grunt, w ten sposób, że każdorazowym właścicielom lokali położonych tylko na parterach budynków, przysługiwały będą prawa wyłącznego urządzenia i korzystania ze znajdujących się przy tych lokalach fragmentów gruntu, oznaczonych na rzucie osiedla stanowiącym załącznik do Prospektu wraz z prawem do ogrodzenia tych fragmentów gruntu, -----

2) w części stanowiącej grunt, w ten sposób, że między innymi Nabywcy przysługiwało będzie na zasadzie podziału do korzystania prawo wyłącznego korzystania z fragmentu gruntu o oznaczeniu na rzucie osiedla stanowiącym załącznik do Prospektu jako miejsce postojowe nr ..., zaś innym nabywcom lokali przysługiwały będą prawa wyłącznego korzystania z innych fragmentów gruntu o oznaczeniu jako miejsca postojowe, na tej samej zasadzie, -----

3) w części stanowiącej strychy w budynkach, w ten sposób, że każdoczesnym właścicielom lokali położonych na poddaszach, przysługiwały będą prawa wyłącznego urządzenia i korzystania ze strychów znajdujących się nad tymi lokalami, wraz z prawem co do tych strychów docieplenia dachu, montażu okien dachowych, wykonania suchej zabudowy oraz adaptacji według własnych potrzeb, -----

- oraz akcie notarialnym obejmującym Umowę Przeniesienia Własności Nabywca: -----

- wyrazi zgodę na takie podziały do korzystania i ich ujawnienie w księgach wieczystych, -----

- udzieli pełnomocnictwa Deweloperowi lub osobie wskazanej przez Dewelopera do zawierania lub dokonywania zmian umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, o której mowa w tym paragrafie, na warunkach według uznania pełnomocnika, z zastrzeżeniem, iż taka umowa lub taka zmiana umowy nie mogą naruszać przyznanego Nabywcy prawa wyłącznego korzystania. -----

§ 13. Zwrócono stronom uwagę na treść przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024r., poz. 695), zwanej w niniejszym akcie „Ustawą Deweloperską” oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021r., poz. 1048, ze zm.), zwanej w niniejszym akcie „Ustawą O Własności Lokali” oraz pouczone stawających, iż oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w § 16 ust. 2 tego aktu złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w § 16 ust. 2 tego aktu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć ją Deweloperowi niezwłocznie. -----

§ 14. Deweloper oświadcza, że Umowę Deweloperską zawiera oraz Umowę Przeniesienia Własności zawierać będzie w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, jest zarejestrowanym i czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, z tytułu Umowy Deweloperskiej i Umowy Przeniesienia Własności jest i będzie opodatkowany podatkiem od towarów

i usług VAT oraz nie korzysta i nie będzie korzystał ze zwolnienia od tegoż podatku, zaś Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę. -----

§ 15. Koszty tego aktu ponoszą Deweloper i Nabywca po połowie, zaś koszty aktu notarialnego obejmującego Umowę Przeniesienia Własności, w tym opłatę sądową, ponosi Nabywca. -----

§ 16. 1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 ust. 4 ustawy - Prawo o notariacie, dokonał czynności notarialnej polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, zgodnie z treścią ust. 2 tego paragrafu. -----

2. Nabywca **wnosi**, aby Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych w dziale III księgi wieczystej **KR1I/00067008/1** - wpisał roszczenie o wybudowanie na nieruchomości położonej w Wieliczce, obr. 2, utworzonej z działek nr 1470/1 i nr 1471/2 budynku oraz ustanowienie z tej nieruchomości odrębnej własności Lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo nr ..., w budynku oznaczonym roboczo nr ... przy ul. Niepołomskiej w Wieliczce i przeniesienie własności tego Lokalu na rzecz Nabywcy, to jest na rzecz -----

§ 17. Pobrano tytułem: -----

1) opłaty sądowej gotówką na poczet wniosku wieczystoksięgowego który zostanie złożony na podstawie tego aktu notarialnego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398, ze zm.), której numer ewidencyjny zastępuje się numerem Repertorium A tego wniosku wieczystoksięgowego - kwotę: -----

- od wpisu roszczenia: 150 zł, -----

2) taksy notarialnej ustalonej na podstawie §§ 3, 6, 11 i 16 rozporządzenia. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. Nr 148, poz. 1564, ze zm.) oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm.) kwoty: -----

- od umowy deweloperskiej i czynności z §§ 11 i 12 tego aktu: ... zł, ... zł i ... zł, czyli: ... zł oraz VAT wg stawki 23% w kwocie: ... zł, czyli razem:..... zł, ---

- na poczet w/w wniosku wieczystoksięgowego: 200 zł oraz VAT wg stawki 23% w kwocie: 46 zł, czyli razem: 246 zł. ---

Powyższe kwoty nie obejmują opłat za wypisy. -----

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