

AKT NOTARIALNY

Dnia [REDACTED] dwa tysiące siedemnastego roku ([REDACTED].2017r.), w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Ruskiej numer 3/4, przed notariuszem [REDACTED], stawili się: -----

1. [REDACTED] -----
działający przy tym Akcie w imieniu Spółki pod firmą: -----
APP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrzeszowie (adres: 63-500 Ostrzeszów, ulica Przemysłowa numer 9), REGON: 301999568, NIP: 5140334755, zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000406166, -----
jako [REDACTED], -----
Pełnomocnik oświadcza, że pełnomocnictwo powyżej opisane nie zostało odwołane, nie została zmieniona jego treść, ani nie wygasło oraz że uprawniona/uprawniony jest do podpisania tego Aktu. -----
Adres do korespondencji: [REDACTED]. -----
Spółka pod firmą: APP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrzeszowie zwana jest dalej „DEVELOPEREM”. -----
2. [REDACTED], córka [REDACTED], PESEL [REDACTED], zamieszkała: [REDACTED], której tożsamość notariusz stwierdził na podstawie dowodu osobistego serii i numer [REDACTED], -----
3. [REDACTED], syn [REDACTED], PESEL [REDACTED], zamieszkały: [REDACTED], którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie dowodu osobistego serii i numer [REDACTED], -----
Ad. 2 i Ad. 3 zwani są zwany jest dalej łącznie „NABYWCA” LUB „KUPUJĄCYM”. -----
Adres do korespondencji wspólny dla Ad. 2 i Ad. 3: [REDACTED]. -----

UMOWA DEVELOPERSKA

§ 1. (OPIS NIERUCHOMOŚCI)

1. Deweloper oświadcza, że: -----
 - 1) na podstawie Umowy sprzedaży z dnia 31.01.2017 r. wpisany jest w księdze wieczystej **KW numer WR10/00065096/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych jako właściciel nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer 29, o powierzchni 0,5273 ha, położonej w Kamieńcu Wrocławskim, gmina Czernica, powiat wrocławski,

województwo dolnośląskie (dalej „Nieruchomość”), w której to księdze wieczystej:-----

a. **dział II** wolny jest od wzmianek o nierozpoznanych wnioskach,-----

b. **dział III** wolny jest od wpisów i wzmianek o nierozpoznanych wnioskach, ----
w dziale III wyżej wymienionej księgi wieczystej wpisane są wynikające z wcześniej podpisanych umów deweloperskich: roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali oraz wzmianki dotyczące ich wpisu/wykreślenia, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy,-----

c. **dział IV** wolny jest od wpisów i wzmianek o nierozpoznanych wnioskach, ----

- 2) prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego i w ramach tej działalności zobowiązuje się na opisanej w ust. 1) powyżej nieruchomości zrealizować Przedsięwzięcie Deweloperskie, o którym mowa w § 3 tego Aktu, -----
- 3) teren na którym jest położona Nieruchomość objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), Gmina Czernica, zgodnie z którym oznaczony jest symbolem 3MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej,-----
- 4) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy .

2. Deweloper oświadcza, że:-----

- 1) Nieruchomość wolna jest od wszelkich innych, niż wymienione w tej umowie, ograniczeń, obciążeń i roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, -
- 2) nie jest przeciwko Deweloperowi prowadzone postępowanie egzekucyjne, nie istnieją żadne okoliczności mogące skutkować uznaniem niniejszej umowy za bezskuteczną wobec jakichkolwiek osób trzecich,-----
- 3) nie były dotąd dokonywane żadne czynności prawne mające na celu zbycie lub obciążenie Nieruchomości, z wyjątkiem sukcesywnie zawieranych z przyszłymi nabywcami lokali umów deweloperskich lub przedwstępnych, które nie dotyczą przedmiotu umowy, -----
- 4) nie ciąży na Deweloperze długi, co do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa,-----
- 5) Deweloper nie jest w stanie likwidacji, nie złożył wniosku o ogłoszenie upadłości lub wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego oraz wedle jego najlepszej wiedzy wniosek taki nie został złożony przez osoby trzecie.-----

§ 2. (DOKUMENTY)

Do Umowy okazano: -----

- 1) pełnomocnictwo powołane w komparycji tego Aktu, -----
- 2) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000406166, stan z dnia dzisiejszego, przy czym zgodnie z oświadczeniem Dewelopera, stan prawny ujawniony w okazanej

- do aktu informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców zgodny jest ze stanem faktycznym w dniu dzisiejszym, -----
- 3) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym odpowiadający treści księgi wieczystej WR1O/00065096/6, -----
 - 4) wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru _____, -----
 - 5) wypis z rejestru gruntów o niepełnej treści wraz z mapą ewidencyjną dla działki numer 29, o powierzchni 0,5273 ha, wydany przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, stan z dnia 01.06.2017 r., -----
 - 6) decyzję numer 303/2017, z dnia 08.02.2017 r., wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę spółce APP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrzeszowie, obejmującą dwa budynki wielorodzinne, z częścią usługową w parterze, wraz z infrastrukturą techniczną, tj. utwardzeniem i oświetleniem terenu, kanalizacją deszczową z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych do rowu melioracyjnego W-J-11 (dz. nr 20 obręb Kamieniec Wrocławski) oraz miejscami postojowymi, na działkach nr 195 i nr 29 w miejscowości Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica,-----
 - 7) zaświadczenie numer 9/2017 z dnia 19.04.2017 r., wydane przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, z którego wynika, że decyzja nr 303/2017, z dnia 08.02.2017 r., wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę spółce APP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrzeszowie, jest ostateczna,-----
 - 8) tekst jednolity umowy spółki APP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrzeszowie, -----
 - 9) Protokół Nadzwyczajnego Zebrania Wspólników spółki APP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Ostrzeszowie z dnia _____ r., na którym podjęto uchwałę _____, -----
 - 10) umowę rachunku powierniczego _____,-----

§ 3. (OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO)

1. Deweloper oświadcza, że:-----
 - 1) uzyskał ostateczną decyzję numer 303/2017, z dnia 08.02.2017 r., wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę (dalej „**Decyzja**”), -----
 - 2) zgodnie z powołaną wyżej ostateczną Decyzją oraz planami realizacyjnymi na działce opisanej w § 1 tego Aktu, ma powstać budynek A o trzech kondygnacjach naziemnych, w którym znajdować się będzie 28 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy oraz budynek B o trzech kondygnacjach naziemnych, w którym znajdować się będzie 26 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy, ponadto na terenie Nieruchomości wybudowanych zostanie 56 naziemnych miejsc postojowych („**Przedsięwzięcie deweloperskie**”), -----
 - 3) w budynku **A / B**, przy ulicy ██████████ znajdować się będzie między innymi: -----

- a) lokal mieszkalny, zwany dalej „Lokalem”, oznaczony numerem porządkowym _____, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej _____ m², położony na _____ kondygnacji (_____ piętrze) Budynku w klatce _____, na który składają się następujące pomieszczenia: _____, do którego przylega balkon/taras/ogród, ----
- b) wraz z przynależną komórką lokatorską oznaczoną numerem porządkowym _____, o powierzchni użytkowej wynoszącej _____ m², położoną na kondygnacji _____ Budynku, zwaną dalej „Komórką”, -----
- c) w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z tym Lokalem, każdoczesnemu jego właścicielowi przysługiwać będzie prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z naziemnego miejsca postojowego oznaczonego numerem _____, zwane dalej „Miejscem Postojowym”.

2. Deweloper oświadcza, że: -----
 - 1) **rozpoczęcie prac** budowlanych związanych z wyżej opisanym Przedsięwzięciem deweloperskim nastąpiło w dniu **27.09.2017 r.**, -----
 - 2) **zakończenie prac** budowlanych nastąpi do **31.01.2019 r.** -----

§ 4. (OŚWIADCZENIA STRON)

1. Nabywca oświadcza, że: -----
 - 1) został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z dokumentami o których mowa w art. 21 ustawy z dnia 16 września 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwanej dalej „Ustawą”), tj.: -----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonych dla Nieruchomości, -----
 - b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, -----
 - c) kopią pozwolenia na budowę, -----
 - d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
 - e) projektem architektoniczno-budowlanym, -----
 - 2) zapoznał się z opisaną wyżej Decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, planami Budynku, jego usytuowaniem oraz koncepcją zagospodarowania nieruchomości i nie wnosi do tego zastrzeżeń, -----
 - 3) otrzymał od Dewelopera prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia deweloperskiego (wraz z załącznikami), o którym mowa w art. 17 Ustawy (zwany dalej „Prospektem informacyjnym”), zapoznał się z jego treścią i go akceptuje. -
 - 4) przyjmuje do wiadomości że Nieruchomość Wspólną, stanowić będzie grunt (to jest prawo własności działki gruntu numer 29) oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”).
2. Deweloper oświadcza, że:-----
 - 1) w dniu _____, zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy (dalej „Bank”) **umowę _____**, w związku z czym Nieruchomość opisana w § 1 Umowy zostanie obciążona hipoteką do kwoty _____ na zabezpieczenie spłaty tego kredytu, -----
 - 2) zobowiązuje się, że w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu na rzecz Nabywcy przedstawić zgodę Banku na

wykreślenie wszystkich hipotek z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości bądź na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu będącego przedmiotem Umowy z tej księgi wieczystej i przeniesienie jego własności, po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, i takie zobowiązanie Banku do wydania tej zgody zostało również zawarte w umowie kredytu, -----

- 3) zawarł w dniu [] roku z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy **Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** (zwanego dalej również „Rachunkiem”), o którym mowa w art. 4 pkt 1 Ustawy. -----
- 4) zgodnie z wyżej opisaną umową Bank będzie dokonywał wypłat z Rachunku na rzecz Dewelopera zgodnie z Harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego (stanowiącym **Załącznik numer []**), po zakończeniu poszczególnych etapów tam określonych oraz po potwierdzeniu zakończenia danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego przewidzianego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego w wyniku kontroli przeprowadzonej przez Bank na podstawie wpisu w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Szczegółowe zasady funkcjonowania rachunku powierniczego, w tym procedura dokonywania wypłat i zwrotu środków zawarta jest w **Załączniku nr 7** do umowy. -----

3. Strony oświadczają, że wraz z przeniesieniem własności Lokalu z ewentualnym pomieszczeniem przynależnym, na Nabywcę przeniesiony zostanie związany z Lokalem udział w Nieruchomości Wspólnej, obliczony zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o Własności Lokali. -----

§ 5. (ZOBOWIĄZANIA STRON)

Deweloper oświadcza, że **zobowiązuje się wybudować** na Nieruchomości Budynek **A / B** („Budynek”), zgodnie z uzyskaną Decyzją oraz **zobowiązuje się ustanowić odrębną własność** opisanego w § 3 powyżej **Lokalu**, oznaczonego numerem porządkowym [], wraz z przynależną **Komórką** oznaczoną numerem porządkowym [], -----

a następnie **zobowiązuje się przenieść na rzecz []** w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich tak wydzielony **Lokal wraz z przynależną Komórką** oraz ze związanym z jego własnością udziałem w Nieruchomości Wspólnej, **w tym z prawem do wyłącznego korzystania z naziemnego Miejsca Postojowego numer oznaczonego numerem []**, -----

za łączną cenę w kwocie [] **zł brutto**, -----
 a [] oświadcza/ją, że opisany wyżej Lokal **wraz z Komórką** i udziałem w Nieruchomości Wspólnej, **w tym z prawem do wyłącznego korzystania z naziemnego Miejsca Postojowego** za podaną cenę **zobowiązuje/ą się nabyć** i oświadcza/ją, że pozostaje/ą w związku małżeńskim, **a nabycie to nastąpi do ich majątku wspólnego/jest stanu wolnego**. -----

Lokal oraz Komórka wraz z Miejscem Postojowym zwane są dalej łącznie także „Przedmiotem Umowy”. -----

§ 6. (CENA)

1. Strony ustalają, że łączna cena sprzedaży Przedmiotów Umowy, stanowi kwotę [] **zł brutto** (dalej „Cena”), w tym: -----
 - 1) cena Lokalu - [] **zł brutto**,-----
 - 2) cena Komórki - [] **zł brutto**,-----
 - 3) cena Miejsca Postojowego - [] **zł brutto**.-----
2. Strony oświadczają, że w podanej Cenie zawarty jest należny podatek od towarów i usług VAT w aktualnie obowiązujących stawkach. Jeżeli na skutek zmian w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do ceny w całości lub pozostałej do zapłaty jej części ulegnie: -----
 - a) zwiększeniu, to Nabywca według swojego wyboru, albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość podwyższonego podatku VAT, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia w całości od umowy. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do **odstąpienia** od umowy, Nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od Dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych i wynikającej z tego zmianie ceny, nie później jednak niż w terminie [] dni od dnia otrzymania od Dewelopera powyższego zawiadomienia, -----
 - b) zmniejszeniu, to Deweloper zobowiązany będzie do odpowiedniego pomniejszenia ceny. -----
3. Strony oświadczają, że wyżej wymieniona Cena obejmuje także udział w Nieruchomości Wspólnej. -----
4. Strony ustalają dla celów ewentualnych rozliczeń z tytułu zmiany metrażu Lokalu **cenę 1m² lokalu** mieszkalnego na kwotę [] **zł brutto**. -----
5. Strony postanawiają, że po zakończeniu budowy zostanie dokonany obmiar powykonawczy, zgodnie z normą: PN-ISO9836-1997 i Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 r. poz. 462 z późn. zm.) i jeżeli powierzchnia Lokalu, ustalona na podstawie obmiaru, będzie: -----
 - a) mniejsza od określonej w umowie, to Deweloper zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny, -----
 - b) większa od określonej w umowie, to Deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego podwyższenia ceny. -----

Jeżeli Deweloper skorzysta z powyższego uprawnienia do podwyższenia ceny, Nabywca według własnego wyboru, albo skorzysta z uprawnienia do **odstąpienia** od umowy, albo zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny. W razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umowy, Nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli w terminie najpóźniej 14 dni, od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie ceny. -----

§ 7. (ZASADY ZAPŁATY CENY – HARMONOGRAM PŁATNOŚCI)

1. Deweloper **potwierdza odbiór** od Nabywcy części Ceny w kwocie [] **zł brutto** (kaucja z umowy rezerwacyjnej), która zostanie przelana przez Dewelopera na rachunek powierniczy niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy. -----

2. Strony postanawiają, że **zapłata pozostałej części** Ceny sprzedaży w kwocie [] **zł brutto** zostanie dokonana przez Nabywcę na rzecz Dewelopera w następujący sposób:
 - a) część ceny w kwocie [] **zł brutto**, w **terminie** do [] dni roboczych licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, -----
 - b) pozostała część Ceny w kwocie [] **zł brutto** w **terminie** do dnia [], nie wcześniej niż po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. -----
3. Wymienione wyżej kwoty Nabywca wpłaci na wydzielony dla Nabywcy **rachunek powierniczy** znajdujący się w Banku: numer rachunku [] -----
4. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT i związanego z tym podwyższenia niezapłaconych części ceny, wszelkie różnice wynikające z tego tytułu zostaną zapłacone przez Nabywcę na rzecz Dewelopera wraz z zapłatą części ceny, których termin zapłaty przypadnie najpóźniej na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, na co Nabywca wyraża zgodę. -----
5. Strony postanawiają, że każda wpłata części ceny będzie dokumentowana wystawionym przez Dewelopera dowodem wpłaty. -----

§ 8. (ODBIÓR)

1. Strony postanawiają, że wydanie Przedmiotu Umowy w posiadanie Nabywcy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym, w terminie do dnia [], pod warunkiem zapłaty całej Ceny. -----
2. Przeniesienie posiadania Przedmiotu Umowy nastąpi poprzez wydanie kluczy oraz sporządzenie protokołu odbioru. -----
3. Strony ustalają następujący szczegółowy harmonogram czynności: -----
 - a) po zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Budynku Deweloper zawiadomi Nabywcę pisemnie o terminie protokolarnego odbioru Przedmiotu Umowy, w razie niezależnej od Nabywcy niemożności udziału przez niego w odbiorze w powyższym terminie winien on powiadomić o tym niezwłocznie Dewelopera, celem wyznaczenia przez Dewelopera innego terminu odbioru, w ciągu kolejnych [] dni, -----
 - b) z odbioru zostanie sporządzony protokół do którego Nabywca może zgłosić wady Przedmiotu Umowy, -----
 - c) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, -----
 - d) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Przedmiotu Umowy. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----
4. Z chwilą wydania Przedmiotu Umowy na Nabywcę przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka z tym związane i Nabywca od tej chwili zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów utrzymania Lokalu oraz proporcjonalnego ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, a w szczególności takich jak: koszty utrzymania czystości, dostawy mediów, ogrzewania, zarządu. -----
5. Wszelkie prace dodatkowe i wykończeniowe Nabywca może prowadzić w lokalu, po podpisaniu protokołu odbioru, z zachowaniem szczególnej dbałości o części wspólne

budynku. Ewentualne koszty, wynikłe ze zniszczenia części wspólnych lub spowodowania uszkodzeń w sąsiadujących lokalach z winy Nabywcy i osób, które na zlecenie Nabywcy wykonują prace w lokalu, zostaną przez Nabywcę w pełni pokryte.

6. Na wyraźną prośbę Nabywcy w terminie wcześniejszym niż powyżej opisany może nastąpić Odbiór Techniczny. Przekazanie Przedmiotu Umowy w tym trybie może nastąpić tylko po wpłaceniu przez Kupującego wszystkich należności wynikających z tej Umowy i wyłącznie w celu wykonania robót wykończeniowych. Do czasu uzyskania przez Sprzedającego decyzji o dopuszczeniu budynku do użytkowania, wydanej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, Kupujący nie może w Lokalu zamieszkać i jest zobowiązany umożliwić Sprzedającemu dostęp do Lokalu każdorazowo na jego uzasadnione wezwanie. Od dnia Odbioru Technicznego Kupujący będzie ponosił także wszystkie koszty związane z jego eksploatacją i koszty, o których mowa w ust. 4 powyżej, a także przechodzą na Niego wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka z tym związane. -----

§ 9. (RĘKOJMIA)

Sprzedający udziela Kupującemu rękojmi za wady na stan techniczny Lokalu zgodnie z

przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.-----

§ 10. (ZAWARCIE UMOWY PRZENIESIENIA)

1. Strony zobowiązują się przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia na rzecz Nabywcy własności Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej w terminie do dnia **30.06.2019 r.** -----
2. O konkretnej dacie i godzinie we Wrocławiu zawarcia umowy przyrzeczonej Deweloper poinformuje Nabywcę pisemnie co najmniej na dni przed datą jej zawarcia. -----
3. Na wniosek Nabywcy, Deweloper wyznaczy Nabywcy inny termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie dłuższy jednakże niż 30 (trzydzieści) dni od dnia, o którym mowa w poprzednim punkcie. -----

§ 11. (ODSTĄPIENIE OD UMOWY)

NABYWCA-----

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej: -----
 - a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011r. nr 232 poz. 1377) zwanej w niniejszym paragrafie „Ustawą”;-----
 - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy;-----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;-----

- d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy; -----
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; -----
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością, w terminie określonym w niniejszej Umowie Deweloperskiej, -----
 - g) w przypadkach i na zasadach wskazanych w § 6 ust. 2 lit. a i § 6 ust. 5 niniejszej Umowy (zmiana VAT, wzrost powierzchni Lokalu). -----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt a) - e), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----
 3. Prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy przysługuje Nabywcy po upływie dodatkowego 120 - dniowego terminu wyznaczonego Deweloperowi na przeniesienie prawa własności Lokalu, w stosunku do terminu określonego w § 10 niniejszego Aktu – w przypadku określonym w ust. 1 lit. f) tego paragrafu (tj. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, w terminie i na warunkach określonych w niniejszej Umowie). -----

DEVELOPER-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Przedmiotu Umowy lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Przedmiotu Umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

KARY UMOWNE I ODSETKI-----

6. Strony umowy postanawiają, że **Deweloper zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Nabywcy następujące kary umowne:** -----
 - 1) w przypadku nie wyznaczenia terminu odbioru Lokalu wraz z przynależną Komórką, najpóźniej do dnia [] r. - kwotę w wysokości []% liczoną od kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet Ceny, za każdy dzień opóźnienia, -----
 - 2) w przypadku nie podpisania przez Dewelopera Umowy Przeniesienia w terminie wskazanym w § 10 ust. 1 niniejszej umowy – w wysokości []% liczoną od kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet Ceny, za każdy dzień opóźnienia, -----
7. Strony umowy postanawiają, że **Nabywca zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Dewelopera** następujące kwoty i w określonych poniżej przypadkach: -----

- 1) w przypadku opóźnienia z zapłatą jakichkolwiek kwot na poczet Ceny – odsetki w wysokości [] % za każdy dzień opóźnienia liczone od kwoty, co do której występuje opóźnienie (albo odsetki ustawowe) -----
 - 2) w przypadku nie stawienia się przez Nabywcę, dwukrotnie, w wyznaczonych zgodnie z niniejszą umową terminach do odbioru Lokalu wraz z przynależną Komórką, – w wysokości [] % liczone od kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet Ceny za każdy dzień opóźnienia tytułem kary umownej, -----
 - 3) w przypadku nie podpisania przez Nabywcę Umowy Przeniesienia w terminie wskazanym w § 10 ust. 1 umowy – w wysokości [] % liczone od kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet Brutto za każdy dzień opóźnienia, tytułem kary umownej.
8. Strony postanawiają, że żadna ze stron nie jest zobowiązana do zapłaty żadnej z wyżej wymienionych kar lub odsetek, jeżeli przyczyną ich wystąpienia jest siła wyższa. -----
9. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z winy Kupującego, Deweloper będzie uprawniony do potrącenia ze środków zwracanych Nabywcy, kwot należnych Jemu odsetek i/lub kar umownych, o których mowa w powyżej. Zwrot środków następuje w terminie 30 dni od dnia doręczenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu, przy czym jeśli zwrot ten następować będzie w całości lub części z rachunku powierniczego, stosuje się procedurę Banku, opisaną w Załączniku nr 7 do umowy. -----
10. Strony ustalają, że: -----
- a) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, w związku ze złożonym do księgi wieczystej na podstawie tej umowy wnioskiem o wpis roszczenia o przeniesienie własności, oświadczenie woli Nabywcy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia, -----
 - b) w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca zobowiązuje się do przekazania Deweloperowi w terminie 7 dni liczonych od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu, zgodę na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności z księgi wieczystej w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami. -----
- Strony ustalają, że w każdym przypadku odstąpienia od Umowy zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę tytułem Ceny nastąpi po doręczeniu przez Nabywcę Deweloperowi oświadczenia, o którym mowa powyżej. -----

§ 12. (ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ, MEDIA, ZGODY)

1. Nabywca wyraża zgodę na powierzenie zarządu i administracji budynku, w którym znajdować się będzie lokal będący przedmiotem umowy podmiotowi trudniącemu się zarządzaniem i administrowaniem budynkami wielomieszkaniowymi przez Wspólnotę Mieszkaniową powstałą po wydzieleniu pierwszego z lokali w przedmiotowym budynku. -----
2. Nabywca oświadcza, że: -----
 - a) przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stworzy wraz z właścicielami pozostałych lokali

- wyodrębnionych z budynku wspólnotę mieszkaniową na zasadach określonych w powołanej powyżej ustawie, -----
- b) wyraża zgodę na partycypowanie w stosunku do swoich udziałów w kosztach utrzymania Nieruchomości Wspólnej, -----
 - c) wyraża zgodę na zarządzanie oraz na ustalanie i pobieranie przez Wspólnotę Mieszkaniową, której będzie członkiem koniecznych zaliczek i rozliczanie poniesionych w tym zakresie kosztów przez każdorazowego zarządcę lub administratora, -----
 - d) w umowie przyrzeczonej zobowiąże się do pokrywania Wspólnocie Mieszkaniowej, której będzie członkiem, przypadających na niego części kosztów, proporcjonalnie do swoich udziałów w Nieruchomości Wspólnej a także wpłacania na ten cel z "góry" do 10-tego dnia każdego miesiąca na konto Wspólnoty Mieszkaniowej, której będzie członkiem, zaliczek ustalanych w sposób określony powyżej, -----
 - e) przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji budynku, a w przypadku podjęcia takich działań zobowiązuje się do przywrócenia elewacji do stanu zgodnego z projektem architektonicznym. -----
3. Nabywca wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami gruntowymi lub przesyłu, bądź też prawami użytkowania, które ustanowione zostaną na rzecz użytkowników wieczystych i właścicieli nieruchomości sąsiednich, jak również na rzecz dostawców dowolnych mediów lub innymi prawami koniecznymi dla prawidłowego funkcjonowania budynków wraz z infrastrukturą. -----
 4. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że właścicielom lokali użytkowych (usługowych) znajdujących się na parterze budynku przysługiwać będzie prawo do bezpłatnego umieszczenia na elewacji, jak również na oknach tych lokali reklam, plakatów, szyldów i tablic reklamowych, jak również zamieszczania stojaków ekspozycyjnych przez właścicieli lub najemców tych lokali, informujących o prowadzonej w lokalach działalności. -----
 5. Nabywca wyraża zgodę na umowne dokonanie przez Dewelopera w imieniu Nabywcy podziału do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej w zakresie **tarasów, balkonów, ogródków**, naziemnych miejsc postojowych, w ten sposób, że zarówno Nabywca jak i właściciele pozostałych lokali w Budynku, będą korzystać bezterminowo i na zasadach wyłączności, ze wskazanych przez Dewelopera części tej nieruchomości.

§ 13. (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny, Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane. -----

2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----
3. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia oraz inna korespondencja między Stronami dotycząca niniejszej Umowy sporządzana będzie na piśmie i przesyłana na wskazane poniżej adresy do doręczeń: -----
 - 1) Deweloper [REDACTED], -----
 - 2) Nabywca: [REDACTED]. -----
4. Strony zgodnie oświadczają, wszelkie zawiadomienia dotyczące niniejszej Umowy mogą być skutecznie doręczane w drodze korespondencji mailowej na następujące adresy email: -----
 - 1) Deweloper biuro@appmieszkania.pl, -----
 - 2) Nabywca: [REDACTED]. -----
5. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń. -----
6. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych podanych w Umowie lub innych dokumentach, dostarczonych Deweloperowi dla potrzeb realizacji Umowy, do celów związanych z tą realizacją. Nabywca ma prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz do żądania ich poprawiania i sprostowania. -----
7. Za pisemną, pod rygorem nieważności, zgodą Dewelopera, Nabywca jest uprawniony do zawarcia umowy cesji praw lub przejęcia obowiązków z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej. -----
8. Do Umowy dołączono: -----
 - 1) **Załącznik nr 1** – rzut Lokalu wraz z Komórką, -----
 - 2) **Załącznik nr 2** – plan zagospodarowania terenu, -----
 - 3) **Załącznik nr 3** – Standard budynku oraz lokalu, -----
 - 4) **Załącznik nr 4** – rzut Nieruchomości z oznaczeniem Miejsca Postojowego, -----
 - 5) **Załącznik nr 5** – Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, -----
 - 6) **Załącznik nr 6** – umowa rachunku powierniczego, -----
 - 7) **Załącznik nr 7** – Zwrot zgromadzonych środków. -----

§ 14. (POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE WNIOSKÓW WIECZYSTOKSIĘGOWYCH)

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania: o wpis w dziale III księgi wieczystej **numer WR1O/00065096/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych **roszczenia** o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu nr [REDACTED] i przeniesienie jego własności wraz z prawami związanymi z tym Lokalem na rzecz **małżonków**: [REDACTED]. -----
2. Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

Koszty sporządzenia niniejszej umowy ponoszą Strony po połowie, natomiast koszty zawarcia umowy przyrzeczonej ponosi w całości Nabywca. -----

1. Pobrano: -----
 - a) na podstawie § 2 i § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2013r., poz. 237) ----- **,00 zł**
 - b) podatek od towarów i usług VAT, tj. 23% od kwoty w lit. a ----- **,00 zł**
 - c) na podstawie art. 3 i art. 43 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 623) ----- **150,00 zł**
2. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----
3. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie zł) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.