

PROJEKT

Repertorium A numer/2022

AKT NOTARIALNY

Dnia, przed notariuszem **Arturem Niepsujem**, w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego nr 16/4-5 stawili się:-----

1. **Paweł Stawarski**, syn (PESEL:.....), zamieszkały pod adresem:, działający za spółkę pod firmą: działający za spółkę pod firmą: **SPMW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w miejscowości Biskupice (adres: 32-020 Biskupice nr 275, REGON: 383712577, NIP: 6832105882), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS:0000792306**, zwanej dalej również „**Spółką**” lub „**Deweloperem**”, jako jej jedyny **komplementariusz**, tj. Prezes Zarządu Spółki pod firmą: : **SPMW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w miejscowości Biskupice (adres: 32-020 Biskupice nr 275, REGON: 383657737, NIP: 6832105770), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS:0000791427**, uprawniony do jednoosobowej reprezentacji - zgodnie z przedłożonymi dwoma informacjami odpowiadającymi odpisom aktualnym z rejestru przedsiębiorców według stanu na dzień 29 czerwca 2022 roku, zwany dalej również „**Przedstawicielem Spółki**” lub „**Przedstawicielem Dewelopera**”.-----
2., syn (PESEL:.....), zamieszkały – zgodnie z oświadczeniem – pod adresem:, zwany dalej również „**Nabywcą**”.-----

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie dowodów osobistych serie i numery ad. 1 –, ad. 2 –

UMOWA DEWELOPERSKA

OPIS NIERUCHOMOŚCI

§ 1.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **KR11/00006797/3** dla nieruchomości położonej w miejscowości Wieliczka, gmina Wieliczka, powiat wielicki, województwo małopolskie, utworzonej z działki numer 1115/4 o powierzchni 0,2111 ha, której własność wpisana jest na rzecz spółki pod firmą: **SPMW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w miejscowości Biskupice (REGON:383712577, KRS:0000792306) **w całości** – na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2019 roku do Rep. A Nr 1269/2019.-----

W dziale III tej księgi wieczystej wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna Z Siedzibą w Krakowie, nieodpłatna służebność przesyłu, dla linii kablowych SN i linii kablowych NN, na czas nieoznaczony, zgodnie z mapą, stanowiącą załącznik do ustanowienia tej służebności przesyłu, polegająca na prawie korzystania z położonej w Wieliczce, obr. 1, działki nr 1115/4, w zakresie - w rozumieniu art. 49 § 1 kodeksu cywilnego: 1) posadowienia, funkcjonowania, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy i korzystania z wyżej wymienionych urządzeń elektroenergetycznych oraz ich likwidacji, 2) dokonywania przez uprawniony podmiot lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt 1), polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, usuwaniu awarii i jej skutków oraz wydrzewień i wykrzewień, a także innych niezbędnych prac, prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych obwodów elektroenergetycznych ze stacji, 3) całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu), pracowników uprawnionego podmiotu oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia uprawnionego podmiotu, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych, - oraz z obowiązkiem powstrzymywania się przez każdorazowych właścicieli, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich - a powyższe, w przypadku naruszenia przez uprawniony podmiot istniejącego stanu na obciążonej

nieruchomości, z obowiązkiem uprawnionego podmiotu do przywrócenia tego istniejącego stanu na obciążonej nieruchomości sprzed naruszenia.

Działy I-Sp i IV tej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

Na potwierdzenie powyższego Przedstawiciel Dewelopera przy niniejszym akcie powołuje się na stan księgi wieczystej ujawniony na Portalu Elektroniczne Księgi Wieczyste prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości, stan na dzień 2022 roku, a Nabywca nie żąda przedłożenia do niniejszego aktu odpisu w/w księgi wieczystej.-----

DOKUMENTY

§ 2.

1. Przedstawiciel Dewelopera **okazuje**:-----

1) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydane przez Starostę Wielickiego w dniu 03 czerwca 2022 roku, nr kancelaryjny GK.6621.1.....2022, z których wynika, że położona w obrębie ewidencyjnym Wieliczka 1, jednostka ewidencyjna Wieliczka - M, działki numery **1115/4** o powierzchni 0,2111 ha stanowi grunty orne (RIIIb), sad (S-RIIIb) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp);-----

2) zaświadczenie wydane przez Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka w dniu roku, znak: WGU.6724.1.647..... z którego wynika, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „A”, uchwalonego Uchwałą nr XLVI/763/2010 Rady Miejskiej z dnia 10 listopada 2010 roku z późn. zm., położone w Wieliczce działka numer **1115/4** znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:-----

- **75MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;-----

- **133KDD** – publiczne drogi klasy dojazdowej;-----

Ponadto w granicach wskazanych działek znajduje się zasięg zbiornika wód podziemnych GZWP 451 Bogucice.-----

Z zaświadczenia wynika ponadto, że działka **nie znajduje się** w strefach określonych uchwałą Nr XXII/275/2016 z dnia 22 lipca 2016 roku Rady Miejskiej w Wieliczce w sprawie wyznaczenia na terenie miasta Wieliczka obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji zmienioną uchwałami Nr XXXIV/425/2017 i Nr XXXIV/426/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 roku;

3) uchwałą nr 1/06/2022 Wspólników Spółki pod firmą: **SPMW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w miejscowości Biskupice z której wynika, że **wyrażono zgodę** na zawieranie przez Spółkę umów deweloperskich, umów przedwstępnych oraz umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Na Stromej” w miejscowości Wieliczka na nieruchomości utworzonej z działki numer 1115/4, na warunkach według uznania Przedstawicieli Spółki.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera **okazuje** ponadto:-----

1) decyzję Nr 1066.2021 Starosty Wielickiego z dnia 24 maja 2021 roku, znak: AB.6740.1835.2020.W (ostateczną z dniem 24 czerwca 2021 roku) zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielający pozwolenia na budowę dla SPMW Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Biskupice obejmujący „budowę 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej z instalacjami wewnętrznymi na działce numer 1115/4 w miejscowości Wieliczka, obr. 0001, gmina Wieliczka;-----

2) umowę otwarcia i prowadzenia otwartego zawartą w dniu roku pomiędzy Bankiem ING Bank Śląski, a Deweloperem z której wynika w szczególności, że Bank zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia na rzecz Posiadacza **rachunku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** o numerze w walucie polskiej, na następujących warunkach:-----

a) rachunek ten może być wykorzystywany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi przez stronę nabywającą, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości, przy czym bank wypłaca Deweloperowi na ten rachunek powierniczy środki pieniężne wpłacone przez stronę nabywającą, a zgromadzone na jej indywidualnym rachunku wirtualnym, do 10 dni roboczych po stwierdzeniu przez bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

b) bank ten ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a Deweloper przypisze każdemu nabywcy indywidualny numer rachunku wirtualnego, określony według wzoru wskazanego w w/w umowie,-----

c) za świadczone usługi bank ten pobiera od Dewelopera prowizje i opłaty bankowe, zgodnie z Taryfą wskazaną w w/w umowie, które są kosztami prowadzenia tego rachunku,-----

d) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ustawy przez jedną ze stron, bank wypłaca stronie nabywającej przypadające jej środki pozostałe na tym rachunku, w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu d Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów:-----

- oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 29 Ustawy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;-----

- dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej;-----

- dyspozycji płatniczej Nabywcy wg wzoru obowiązującego w ING Banku.-----

3. Pełnomocnik Dewelopera **przedkłada** prospekt informacyjny z dnia 07 czerwca 2022 roku dotyczący realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Na

Stromej” zlokalizowanego w Wieliczce wraz z załącznikami, który stanowi załącznik do niniejszej umowy deweloperskiej.-----

OŚWIADCZENIA STRON

§ 3.

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

1) jest uprawniony do reprezentacji Spółki jako jej Komplementariusz, tj. Prezes Zarządu spółki pod firmą: **SPMW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w miejscowości Biskupice, uprawniony do jednoosobowej reprezentacji, dane wynikające z powołanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS nie uległy zmianie, a powołana w § 2 ust. 1 pkt 3) Uchwała Wspólników nie została uchylona, zmieniona ani zaskarżona;-----

2) Deweloper jest właścicielem opisaney wyżej nieruchomości utworzonej z działki numer **1115/4**, która wolna jest od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich oraz wszelkich wad prawnych, za wyjątkiem ujawnionej w dziale III księgi wieczystej służebności przesyłu na rzecz Tauron Dystrybucja S.A.;-----

3) nie toczy się żadne postępowanie administracyjne ani sądowe dotyczące własności lub posiadania powyższej nieruchomości;-----

4) Deweloper nie ma zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności czy opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja Podatkowa;

5) Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe lub inne określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo Upadłościowe ani też postępowanie określone w ustawie z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo Restrukturyzacyjne;-----

6) w zakresie czynności objętych tym aktem Deweloper, jako przedsiębiorca jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu art. 15 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, a sprzedaż jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług oraz nie jest od tego podatku zwolniony;-----

7) stan prawny nieruchomości – ujawniony w księdze wieczystej – nie uległ zmianie. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza ponadto, że:-----

1) na nieruchomości realizowane jest zgodnie z § 2 ust. 3 tego aktu, Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą „**Osiedle Na Stromej**” polegające na budowie **siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych**, w tym między innymi **lokalu mieszkalnego** składającego się z o łącznej powierzchni wynoszącej ok., który to lokal znajdować się będzie na parterze / piętrze w **budynku mieszkalnym oznaczonym numerem roboczym**

Szczegółowe określenie powierzchni oraz układu pomieszczeń lokalu zawierają **rzuty kondygnacji**, stanowiące załącznik do Prospektu Informacyjnego; -----

2) z powyższym lokalem będzie związane (w ramach podziału do korzystania) **prawo do wyłącznego, bezpłatnego i bezterminowego korzystania**: -----

- z **miejsca postojowego**, zaznaczonego **kolorem** oraz symbolem na załączniku graficznym do niniejszego aktu;-----

- z **ogródka** o powierzchni ok. m², zaznaczonego **kolorem** na załączniku graficznym do niniejszego aktu (*dotyczy lokali znajdujących się na parterze*); -----

3) powyższy budynek realizowany jest na podstawie ostatecznej decyzji Nr 1066.2021 Starosty Wielickiego z dnia 24 maja 2021 roku, znak: AB.6740.1835.2020.W, która **nie została zmieniona, uchylona ani zaskarżona**; -----

4) rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło **w styczniu 2022 roku**, a zakończenie planowane jest najdalej w terminie **do 19 maja 2023 roku**, według harmonogramu określonego w prospekcie informacyjnym;-----

5) wedle jego wiedzy na nieruchomościach sąsiednich **nie są planowane** kolejne inwestycje budowlane; -----

6) w celu realizacji inwestycji budowlanej w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na przedmiotowej nieruchomości Spółka zastrzega sobie prawo do zmiany wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla powyższej nieruchomości, w szczególności poprzez ujawnianie roszczeń wynikających z umów: deweloperskich, przedwstępnych lub zobowiązujących, których przedmiotem będą budynki lub lokale mieszkalne inne niż przedmiot niniejszej Umowy, ustanawianie służebności gruntowych na rzecz właścicieli/użytkowników wieczystych gruntów/budynków sąsiednich, służebności przesyłu, użytkowań oraz hipotek, jak również określenia sposobu korzystania (quoad usum), bądź służebności osobistych lub gruntowych na rzecz osób korzystających z budynków wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

7) nieruchomość **posiada zabezpieczony dostęp do drogi publicznej** do której bezpośrednio przylega; -----

8) rozpoczęcie procesu oferowania do sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego (podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia sprzedaży) nastąpiło w lutym 2022 roku, wobec czego niniejsza umowa podlega regulacji Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwanej dalej „Ustawą”);-----

9) w ramach środków ochrony przewidzianych w Ustawie o ochronie praw nabywcy Deweloper zapewnia **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy** (dalej „OMRP”), na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy/Powierzającego;-----

10) środki na OMRP **nie są oprocentowane**, Powiernik (Deweloper) i Powierzający (Nabywca) nie posiadają uprawnień do swobodnego dysponowania środkami zgromadzonymi na OMRP;-----

11) Bank wypłacać będzie Deweloperowi środki pieniężne zgromadzone na indywidualnym mieszkaniowym rachunku powierniczym zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonym w umowie deweloperskiej; -----

12) za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem OMRP Bank pobiera opłaty i prowizje, które ponosi Powiernik (Deweloper).-----

3. Nabywca oświadcza, że:-----

1) (stan cywilny);-----

2) przed podpisaniem niniejszej umowy **zapoznał się** z dokumentacją techniczną dotyczącą Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a zwłaszcza objętego tym aktem lokalu mieszkalnego, założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi wraz z parametrami standardu i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń; -----

3) otrzymał od Dewelopera na trwałym nośniku informacji (wersja papierowa) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami i zapoznała się z ich treścią, który to Prospekt wraz z załącznikami stanowi załącznik do niniejszej umowy;-----

4) Deweloper umożliwił mu zapoznanie się z dokumentami, o których mowa w art. 21 Ustawy tj.:-----

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości; -----

- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego; -----

- kopią pozwolenia na budowę; -----

- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę celową - sprawozdaniem spółki dominującej;-----

- projektem budowlanym.-----

4. Strony zgodnie oświadcniają, że Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, o którym mowa wyżej, nie uległ do dnia dzisiejszego żadnym zmianom. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 4.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper **zobowiązuje się do:**-----

a) wybudowania na nieruchomości położonej w miejscowości Wieliczka, obręb 3, gmina Wieliczka, utworzonej działki numer 1115/4, **budynku mieszkalnego jednorodzinnego oznaczonego roboczym numerem** - zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 1) i ust. 3 tego aktu;---

b) ustanowienia w powyższym budynku odrębnej własności **samodzielnego lokalu mieszkalnego** oznaczonego numerem roboczym składającego się z

..... o łącznej powierzchni wynoszącej ok.
....., z własnością którego to lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej obejmującej grunt oraz te części i urządzenia budynków, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, który to udział zostanie wyliczony na zasadach określonych w art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali;-----

c) przeniesienia własności opisanego w § 4 ust. 1 lit. b) tego aktu lokalu mieszkalnego w **stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich** na rzecz Nabywcy, za cenę określoną w § 6 ust. 1 tego aktu. -----

2. Nabywca zobowiązuje się do nabycia opisanego wyżej lokalu za podaną w § 6 ust. 1 tego aktu cenę.-----

3. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia własności najpóźniej w terminie do dnia dwudziestego ósmego lipca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (**28-07-2023 r.**).-----

§ 5.

1. Strony postanawiają, że metraż powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynikać będzie z powykonawczej dokumentacji i będzie dokonany zgodnie z normą budowlaną **PN-ISO-9836:1997**.-----

2. Strony postanawiają, że umowna tolerancja powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 4 ust. 1 lit. b) tego aktu wynosi +/- 2 %.-----

3. Zakres i standard wykończenia lokalu mieszkalnego zgodny będzie z załącznikiem nr 3 do prospektu informacyjnego.-----

CENA I SPOSÓB PŁATNOŚCI

§ 6.

1. Cena brutto za lokal mieszkalny wraz z prawem opisanym w § 3 ust. 2 pkt 2) tego aktu (miejsce postojowe i ogródek) wynosi-----

2. Strony oświadczają, że na powyższą cenę składają się: -----

a) kwota netto; -----

b) kwota stanowiąca podatek VAT w stawce 8%;-----

c) kwota brutto stanowiąca cenę za 1m² lokalu.-----

3. W przypadku, gdy wskazana w § 6 ust. 2 lit. b) tego aktu stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, wskazana wyżej kwota podatku określona zostanie według stawki tego podatku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.-----

W przypadku, gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług cena wzrośnie, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia powiadomienia przez Dewelopera o zmianie stawki podatku od towarów i usług.-----

4. Deweloper oświadcza, że podana w § 6 ust. 2 lit. a) tego aktu cena netto jest ceną gwarantowaną, przy czym w przypadku **zmiany powierzchni przedmiotu umowy** cena zostanie ustalona w oparciu o inwentaryzację powykonawczą, z tym zastrzeżeniem, że:-----

a) zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu, **nieprzekraczająca 2 %** (dwa procent) nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy i **nie uprawnia Nabywcy do odstąpienia od umowy**,-----

b) jeżeli powierzchnia lokalu **będzie mniejsza** od powierzchni określonej w dokumentacji projektowej, **na skutek zgłoszonych przez stronę nabywającą zmian układu pomieszczeń**, cena za przedmiotowy lokal **nie ulegnie zmianie**; -----

- natomiast w przypadku zmiany powierzchni **przekraczającej 2 %** - Nabywcy przysługiwać będzie **prawo do odstąpienia** od tej umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia zawiadomienia przez Dewelopera o tej zmianie, przy czym **uprawnienie takie nie będzie przysługiwać w sytuacji o której mowa w § 6 ust. 4 lit. b) tego aktu** (zmiana układu pomieszczeń zgłoszona przez Stronę Nabywającą). -----

5. Strony postanawiają, że określona w § 6 ust. 1 tego aktu **cena** płatna jest przez Nabywcę na wygenerowany dla Nabywcy, w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, indywidualny rachunek do wpłat o numerze W następujący sposób: -----

a) I rata w kwocie – w terminie do dnia

b) II rata w kwocie – w terminie do dnia

c) III rata w kwocie – w terminie do dnia

d) IV rata w kwocie – w terminie do dnia

e) V rata w kwocie – w terminie do dnia

6. Za datę wpłat uznaje się datę wpływu środków na rachunek powierniczy, o którym mowa wyżej. -----

ODBIÓR LOKALU

§ 7.

1. Przeniesienie na Nabywcę prawa, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy, poprzedzone będzie odbiorem lokalu, który nastąpi po potwierdzeniu przyjęcia budynku do użytkowania.---

Deweloper niezwłocznie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wezwie pisemnie Nabywców do odbioru lokalu. -----

Wezwanie zostanie dokonane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, przesyłką kurierską lub zostanie przekazane przez Dewelopera osobiście. -----

Termin odbioru nie będzie dłuższy niż 14 (czternaście) dni licząc od dnia wysłania listu lub licząc od dnia, w którym strona nabywająca potwierdzi osobiste odebranie wezwania.-----

2. Odbiór o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności Nabywcy. -----

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu.-----

4. 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.-----

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

6. Wszelkie roboty dodatkowe i zamiennie nieobjęte projektem budowlanym Deweloper wykona wyłącznie na podstawie pisemnego polecenia Nabywcy w oparciu o dostarczony przez Nabywcę i zatwierdzony przez strony oraz projektanta budynku projekt wykonawczy. --

Rozliczenie wykonanych robót dodatkowych i zamiennych nastąpi na podstawie wstępnego kosztorysu, uzgodnionego przez obie strony, ich odbiór na podstawie pisemnego protokołu sporządzonego w obecności obu stron, a zapłata za te roboty nastąpi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich odbioru.-----

Strony postanawiają, że zapłata za roboty dodatkowe lub zamiennie nastąpi przed zawarciem umowy przeniesienia własności.-----

7. W zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1-5 powyżej do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne budynku mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi.-----

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 8.

1. **Nabywca** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy;----

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. 22 ust. 2 Ustawy; -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 18 i 19 Ustawy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami; -----

4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej;-----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy; -----

6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w § 4 aktu, w terminie określonym w umowie deweloperskiej. -----

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt. 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywcy wyznaczy Deweloperowi **120 dniowy termin na przeniesienie prawa**, o którym mowa w art. 1 ustawy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. -----

Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa wyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

5. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

§ 9.

1. **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, w takiej sytuacji Deweloper wezwie Nabywcę w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, a po upływie tego terminu Deweloper może od umowy odstąpić, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 29 ust. 4 i 5 ustawy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. -----

ZWROT ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

§ 10.

1. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną z jej stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaca Nabywcy (Powierzającemu) środki zgromadzone na OMRP, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną z jej stron na warunkach innych niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków zgromadzonych na OMRP, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaca środki pieniężne.-----

Oświadczenia powinny zostać złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

3. Bank wypłaca środki zgromadzone na OMRP w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w ust. 2.-----

4. Spółka zwróci Nabywcy wypłacone środki w terminie do 120 dni od dnia odstąpienia od umowy, z uwzględnieniem § 11 tego aktu.-----

ODSETKI I KARY UMOWNE

§ 11.

1. W przypadku **opóźnień Nabywcy** z zapłatą poszczególnych świadczeń (części ceny) wynikających z § 6 ust. 5 tego aktu, Deweloperowi należec będą się **odsetki ustawowe** za każdy dzień opóźnienia.-----

2. W przypadku niewykonania przez Dewelopera zobowiązania o którym mowa w § 4 ust. 1 tego aktu, w terminie określonym w § 8 ust. 3 tego aktu, Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Nabywcy **kary umownej** w wysokości **odsetek ustawowych** za każdy dzień opóźnienia liczonej od wpłaconej przez Nabywcę części ceny.-----

3. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy z przyczyn określonych w § 9 ust. 1 pkt 2) tego aktu Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera **kary umownej w wysokości 3% ceny brutto** określonej w § 6 ust. 1 tego aktu.-----

W takim przypadku Deweloperowi **nie należą** się odsetki o których mowa w § 11 ust. 1 niniejszej umowy.-----

§ 12.

1. Deweloper zastrzega sobie prawo ustanowienia na nieruchomości hipoteki umownej na zabezpieczenie kredytu udzielonego Spółce przez Bank w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, **co Nabywca przyjmuje do wiadomości**.-----

2. Deweloper zastrzega sobie możliwość ustanowienia na nieruchomości służebności gruntowych lub służebności przesyłu dotyczących dostępu i przeprowadzenia wszelkich mediów (gaz, woda, prąd, kanalizacja itp.) oraz dostępu do stosownych instalacji w celu ich konserwacji, usuwania awarii remontów i modernizacji, które to służebności będą niezbędne do realizacji i eksploatacji budynku, jak i do prowadzenia przedsięwzięć budowlanych na nieruchomościach sąsiednich, **co Nabywca przyjmuje do wiadomości**.-----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13.

1. Nabywca **potwierdza** otrzymanie informacji, że w związku z wykonywaniem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy przedmiotowa umowa deweloperska:-----

1) dane osobowe Nabywcy są przetwarzane przez Bank, który jest administratorem danych;-

2) dane Nabywcy mogą być wykorzystane dla celów związanych z prowadzeniem Bank indywidualnego rachunku nabywcy prowadzonego w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego;-----

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

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

5) podanie danych jest niezbędne do realizacji uprawnień wynikających z przedmiotowej umowy. -----

2. W sprawach niniejszą umową nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego oraz przepisy kodeksu cywilnego. -----

§ 14.

1. Notariusz zwrócił stronom uwagę na treść przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego dotyczących zwłaszcza prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej, pouczył o skutkach prawnych ujawnienia roszczenia w księdze wieczystej oraz 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.

2. Notariusz poinformował stawających o przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku – o ochronie danych osobowych (RODO), w tym w szczególności o treści art. 13 ust. 1 i ust. 2, a nadto o tym, że:-

1. Administratorem danych osobowych jest Notariusz Artur Niepsuj lub Notariusz Lucjan Niepsuj prowadzący Kancelarię Notarialną w Myślenicach, przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego 16/4-5 w ramach spółki prawa cywilnego. -----

2. Dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U.2017.2291 t.j. z dnia 2017.12.11) oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych.-----

3. Podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym.-----

§ 15.

1. Stawający **wnoszą**, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a w związku z 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 żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej numer **KR11/00006797/3** roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym w miejscowości Wieliczka, obręb 3, gmina Wieliczka, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer o powierzchni użytkowej ok. i przeniesienie prawa własności tego lokalu, na rzecz **Nabywcy**. -----

2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności. -----

§ 16.

Wszelkie koszty związane z zawarciem tej umowy ponoszą strony po połowie. -----

§ 17.

Do niniejszego aktu **załączono**: -----

- a) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami. -----
- b) mapę sytuacyjną do podziału rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum), na której zaznaczono przynależne do lokalu miejsce postojowe oraz ogródek. -----

§ 18.

P o b r a n o: -----

- a) opłatę sądową – na podstawie art.7 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie oraz art.1, 2, 3, 4, 12, 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w kwocie 150,00 złotych, którą to opłatę pobrano gotówką. -----

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

- b) wynagrodzenie:-----
 - za sporządzenie aktu notarialnego na podstawie art.5 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie oraz zgodnie z §§ 1, 2, 3, 5, 6 i 11 rozporz. Min.Sprawiedl. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie oraz podatek od towarów i usług na podstawie art.1, 15, 19, 29 i 41 w związku z art.146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w stawce 23%, tj. w kwocie -----
 - za złożenie wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zgodnie z § 16 rozporz. Min.Sprawiedl. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie 200,00 zł (dwieście złotych) oraz podatek od towarów i usług

na podstawie art.1, 15, 19, 29 i 41 w związku z art.146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w stawce 23%, tj. w kwocie 46,00 zł (czterdzieści sześć złotych), które to wynagrodzenie będzie zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Łącznie pobrano kwotę-----

Powyższa kwota nie obejmuje należności za wypisy niniejszego aktu.-----

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

Na oryginale własnoręczne podpisy stawających i notariusza.-----

Repertorium A Nr/2022.-----

Kancelaria Notarialna Lucjan Niepsuj, Artur Niepsuj Spółka Cywilna,-----

Myślenice, ul. Marszałka J. Piłsudskiego nr 16/4-5.-----

Wypis ten wydano -----

Pobrano tytułem wynagrodzenia za dokonanie czynności notarialnej zgodnie z § 12 rozporz. Min.Sprawiedl. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie 80,00 złotych oraz podatek od towarów i usług w stawce 23% na podstawie art. 1, art. 15, art. 19, art. 29, art.41 ust.1 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku, tj. w kwocie 18 złotych i 40 groszy.-----

Myślenice, dnia -----

