

AKT NOTARIALNY

Dnia **.**.2018 (***** *) dwa tysiące osiemnastego) roku,

przede mną notariuszem

w prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej położonej w *****,
przy ul. *****, stawili się:

1. _____,

2. imiona rodziców: _____,

PESEL: _____,

dowód osobisty: _____ (ważny do _____ r.),

adres zamieszkania: _____,

3. _____,

imiona rodziców: _____,

PESEL: _____,

dowód osobisty: _____ (ważny do _____ r.),

adres zamieszkania: _____,

4. _____,

imiona rodziców: _____,

PESEL: _____,

dowód osobisty: _____ (ważny do _____ r.), -----

adres zamieszkania: _____, -----

Ad. 2 i ad.3 zwani są w dalszej części niniejszej umowy „Nabywcą”.

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery podano przy nazwiskach.

Pan ***** oświadcza, że przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **KOŁO BRZEGU Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w Złotnikach, przy ul. Krzemowej numer 1, 62-002 Suchy Las, NIP: 9721278782, REGON: 368395281, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000696974**, zwanej dalej również „**Deweloperem**”, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia ****.***.****** (*******)** roku w tutejszej Kancelarii Notarialnej, Rep. A nr ******/****** i zapewnia, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane ani zmienione i działa w granicach umocowania, a reprezentowana przez niego Spółka istnieje, nie jest w likwidacji, upadłości, nie ogłoszono w stosunku do niej postępowania układowego, a na dokonanie niniejszej czynności nie jest wymagane uzyskanie zgody żadnych organów Spółki.

Deweloper oraz Nabywca zwani są dalej łącznie **Stronami**, a każdy z nich z osobna zwany jest **Stroną**.

Integralną częścią niniejszej umowy, zwanej dalej **Umową**, są jej załączniki wymienione w §14. ust. 6 Umowy.

Umowa Deweloperska

§ 1. [Definicje]

Użyte w treści Umowy definicje oraz skróty mają poniższe znaczenie:

1. **Nieruchomość** – oznacza nieruchomość położoną w Kołobrzegu, obręb ewidencyjny 0008, miasto Kołobrzeg, powiat kołobrzescki, województwo zachodniopomorskie, obejmującą działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi: 4/240 (cztery/dwieście czterdzieści) i 4/241 (cztery/dwieście czterdzieści jeden), o obszarze łącznym wynoszącym 0,3312 ha (trzydzieści trzy ary dwanaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem **KO1L/00022855/3**.
2. **Budynki** – oznaczają Budynek nr 1 i Budynek nr 2, o pięciu kondygnacjach nadziemnych oraz antresolą, posadowione na wspólnej kondygnacji podziemnej, jakie powstaną na Nieruchomości, przy czym:

- w **Budynku 1** – położonym na działce o numerze geodezyjnym 4/241, zaprojektowano 41 (czterdzieści jeden) lokali mieszkalnych wraz z powierzchniami niezamkniętymi zewnętrznymi (powierzchnie nieprzykryte bądź przykryte niezabudowane do pełnej wysokości ze wszystkich stron, znajdujące się na zewnątrz lokalu i przylegające do niego, tj. balkony/tarasy);

- w **Budynku nr 2** – położonym na działce o numerze geodezyjnym 4/240 zaprojektowano 55 (pięćdziesiąt pięć) lokali mieszkalnych wraz z powierzchniami niezamkniętymi zewnętrznymi (powierzchnie nieprzykryte bądź przykryte niezabudowane do pełnej wysokości ze wszystkich stron, znajdujące się na zewnątrz lokalu i przylegające do niego, tj. balkony/tarasy).

Pod Budynkami, na kondygnacji -1, będzie zlokalizowany jeden lokal niemieszkalny o charakterze hali garażowej, w której znajdować się będzie 46 (czterdzieści sześć) miejsc postojowych zbywanych jako udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego wraz z prawami związanymi (dalej „**Hala Garażowa**”) oraz pomieszczenia wspólne – m.in. rowerownia.

Pozostałe istotne cechy Budynków, tj. technologię wykonania i standard wykończenia oraz media dostępne w Budynkach, określone zostały w **Załączniku nr 2** do Umowy;

3. **Lokal Mieszkalny** – oznacza lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym ***, o projektowanej **powierzchni *** m²**, do którego przylegał będzie balkon/taras o powierzchni *** m², który powstanie w Budynku ***. Plan Lokalu Mieszkalnego, rzut kondygnacji z zaznaczeniem położenia Lokalu Mieszkalnego stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy;
4. **Przedmiot Umowy** – oznacza prawo własności Lokalu Mieszkalnego wraz z Udziałem w prawie własności Nieruchomości Wspólnej;
5. **Ustawa o Własności Lokali** – ustawa z 2 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.);
6. **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – ustawa z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1468.);

7. **Nieruchomość Wspólna** - ma znaczenie przypisane w art. 3 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali, co oznacza, że prawo własności nieruchomości gruntowych, na których znajdować się będą opisane powyżej Budynki, tj. działek o numerach geodezyjnych 4/240 i 4/241, jak również części Budynków (m.in. fundamenty, elementy konstrukcyjne Budynków, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje) i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiąc będą przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w Budynkach.
8. **Udział w Nieruchomości Wspólnej** - oznacza udział, który zostanie wyliczony na zasadach wskazanych w art. 3 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali, jako stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi wyodrębnionych w Budynkach wzniesionych na Nieruchomości.
9. **Przedsięwzięcie Deweloperskie** – w rozumieniu art. 3 pkt 6 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, które realizowane będzie na Nieruchomości, szczegółowo opisane w pkt. 2 powyżej i w §2. Umowy;
10. **Prospekt Informacyjny** – w rozumieniu art. 17. Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
11. **Cena Brutto** – ma znaczenie nadane w §5. Umowy;
12. **Odbiór** - ma znaczenie nadane w §7. Umowy;
13. **Protokół odbioru** – ma znaczenie nadane w §7. Umowy;
14. **Umowa Przeniesienia Własności** – ma znaczenie nadane w §8. Umowy.

§ 2. [Oświadczenia Dewelopera]

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:
 - a) Spółka pod firmą **Koło Brzegu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Złotnikach** jest właścicielem Nieruchomości;
 - b) Dział I-O księgi wieczystej **KO1L/00022855/3** nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach;

- c) Dział II. księgi wieczystej **KO1L/00022855/3** nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach;
 - d) w Dziale III. księgi wieczystej **KO1L/00022855/3** **wpisana jest:** nieodpłatna na czas nieokreślony, służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: Energa-Operator spółka akcyjna z siedzibą w gdańsku, zwanej dalej "przedsiębiorstwem energetycznym", będącej przedsiębiorcą, o którym mowa w art. 305(1) kodeksu cywilnego (oraz jej następców prawnych), z ograniczeniem jej wykonywania do działki gruntu nr 4/240, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, polegającą na: 1. prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci linii energetycznej nn; 2.znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w pkt 1., po ich posadowieniu, 3.prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1 i pkt 2, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, przy czym wszelkie prace wykonywane na nieruchomości obciążonej czynności te będą wykonywane po uprzednim uzgodnieniu z właścicielem nieruchomości i w sposób, który nie będzie utrudniał bądź uniemożliwiał korzystanie z nieruchomości, budynków na nich posadowionych czy wyodrębnionych w budynkach lokali, a po zakończeniu prac nieruchomość kosztem i staraniem uprawnionego zostanie doprowadzona do stanu w jakim była w dniu rozpoczęcia prac;
 - e) Dział IV. księgi wieczystej **KO1L/00022855/3** nie zawiera żadnych wzmianek o wnioskach.
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności żadnymi hipotekami bądź służebnościami, z zastrzeżeniem ust.7 poniżej i nie występują w stosunku do

niej ograniczenia w rozporządzaniu, poza roszczeniami osób trzecich wynikającymi z zawartych umów deweloperskich, przy czym roszczenia te nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy.

3. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej od ulicy Lwowskiej.
4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę nr 00635/2017 wydanej przez Starostę Kołobrzeskiego dnia 31.08.2017 (trzydziestego pierwszego sierpnia dwa tysiące siedemnastego) roku, która została przeniesiona na Dewelopera ostateczną decyzją Starosty Kołobrzeskiego o przeniesieniu decyzji o pozwoleniu na budowę wydaną dnia 08.12.2017 (ósmego grudnia dwa tysiące siedemnastego) roku i zmienioną ostateczną decyzją Starosty Kołobrzeskiego o zmianie pozwolenia na budowę wydaną dnia 01.02.2018 (pierwszego lutego dwa tysiące osiemnastego) roku, Deweloper na Nieruchomości realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą „Apartamenty Koło Brzegu” obejmujące zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej. Usytuowanie Budynków na Nieruchomości wskazano w **Załączniku nr 1** do Umowy, a technologia wykonania i standard wykończenia wskazane zostały w **Załączniku nr 2** do Umowy.
5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że rozpoczęcie robót budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi nie później niż **02.07.2018** (drugiego lipca dwa tysiące osiemnastego) roku, a zakończenie prac budowlanych nastąpi do dnia 31.12.2019 (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dziewiętnastego) roku.
6. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w ramach umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej:
 - a) właścicielom poszczególnych lokali zlokalizowanych w Budynkach przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania na czas nieoznaczony z przyległych do tych lokali mieszkalnych balkonów/tarasów, w tym każdorazowemu właścicielowi Lokalu

Mieszkalnego będzie przysługiwało ustanowione w Umowie Przeniesienia Własności takie prawo w stosunku do balkonu/tarasu przylegającego do Lokalu Mieszkalnego,

- b) właścicielom wszystkich lokali zlokalizowanych w Budynkach przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej zlokalizowanej na kondygnacji 0 w Budynku nr 1, zaznaczonej na rzucie kondygnacji kolorem niebieskim, na której zorganizowane zostaną m.in. strefa chill, wyposażona w jacuzzi i saunę oraz strefa fun - bawialnia, a właściciele wszystkich lokali zobowiążą się, że nie zmienią sposobu zagospodarowania i wyposażenia tej przestrzeni w okresie 10 lat od dnia zawarcia umowy o podział do korzystania, przy czym pożytki i inne przychody z tej części Nieruchomości Wspólnej będą przypadać właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów i w takim samym stosunku ponosić oni będą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem tej części Nieruchomości Wspólnej;

przy czym powyższy sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej wyłączał będzie prawo stron do żądania zniesienia współwłasności w każdym czasie – w odniesieniu do praw i obowiązków wskazanych pod lit. a) powyżej, a w odniesieniu do praw i obowiązków wskazanych pod lit b) powyżej przez okres lat 10, a prawa i obowiązki wynikające z umowy nie będą gasły z chwilą śmierci współwłaścicieli i dotyczyć będą jego każdorazowego następcy, jednocześnie strony wyłączają zbywalność powyższych praw i obowiązków w odłączeniu od zbycia prawa własności lokalu, do którego prawo do wyłącznego korzystania jest przypisane prawa te zostaną ujawnione w Dziale III. księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Rzut kondygnacji, o którym mowa w niniejszym ustępie stanowi **Załącznik nr 1a** do Umowy.

7. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Nieruchomość zostanie obciążona hipoteką umowną do kwoty 20.735.364,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów siedemset trzydzieści pięć tysięcy złotych trzysta sześćdziesiąt cztery złote) na rzecz banku finansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie, tj. Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej „Bank”), tytułem zabezpieczenia

kredytu udzielonego umową zawartą 07.03.2018 (siódmego marca dwa tysiące osiemnastego) roku, nr S/69/11/2017/1056/K/KON (dalej „Kredyt”); przy czym Deweloper zamierza zwiększyć budżet Przedsięwzięcia Deweloperskiego i w tym celu zawrzeć aneks do umowy Kredytu i w celu jego zabezpieczenia konieczne będzie zwiększenie wartości hipoteki umownej, o której mowa w niniejszym ustępie. Deweloper zobowiązuje się przedłożyć do aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności oświadczenie Banku zezwalające na zbycie Przedmiotu Umowy w stanie wolnym od hipoteki, o której mowa w niniejszym ustępie, po zapłacie pełnej Ceny Brutto na Rachunek Powierniczy - Indywidualny Numer do Wpłat Nabywcy, natomiast w powołanej powyżej umowie kredytowej Bank zobowiązał się do wydania zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie poszczególnych lokali mieszkalnych i przeniesienie ich własności po wpłacie pełnej Ceny Brutto przez nabywcę.

8. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w celu realizacji i prawidłowego funkcjonowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego zastrzega sobie prawo obciążenia Nieruchomości, Budynków i Hali Garażowej ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności: nieodpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów w celu umożliwienia dostępu do instalacji i przyłączy znajdujących się na terenie Nieruchomości oraz wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją, lub innymi prawami koniecznymi dla prawidłowego funkcjonowania budynków wraz z infrastrukturą, a także do zmiany stanu Działu III. księgi wieczystej **KO1L/00022855/3** oraz księgi wieczystej jaka zostanie urządzona dla Hali Garażowej, związanej z ujawnieniem opisanych powyżej służebności i ograniczonych praw rzeczowych, zaś ustanowienie opisanych ograniczonych praw rzeczowych pozostanie bez wpływu na Cenę Brutto.

§ 3. [Oświadczenia Nabywcy]

1. Nabywca oświadcza, że nabycie Przedmiotu Umowy nastąpi ze środków pochodzących z majątku wspólnego oraz że w małżeństwie panuje ustrój ustawowej wspólności / z majątku osobistego/ panuje ustrój rozdzielności majątkowej/

Nabywca/cy oświadcza/ją, że jest/są stanu wolnego oraz nabycie nastąpi w udziałach wynoszących po [...] % a za wszelkie zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy odpowiadają solidarnie.

2. Nabywca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszego aktu zapoznał się z projektem architektoniczno – budowlanym Budynków, Lokalu Mieszkalnego, jak również z projektem zagospodarowania Nieruchomości, a także technologią wykonania i standardem wykończenia i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
3. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z:
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;
 - b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego;
 - c) kopią pozwolenia na budowę;
 - d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki dominującej;
 - e) projektem architektoniczno – budowlanym – w biurze Dewelopera w Złotnikach przy ul. Krzemowej 1, 62-002 Suchy Las/ w biurze sprzedaży Dewelopera w Poznaniu przy ul. Piątkowskiej 110,i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
4. W dniu *** otrzymał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią. Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część Umowy, jako **Załącznik nr 4**.
5. Nabywca wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości hipoteką, o której mowa w §2 ust. 7 Umowy, na rzecz Banku finansującego realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że Deweloper zamierza zwiększyć budżet Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz wyraża zgodę na zawarcie przez Dewelopera aneksu do umowy Kredytu i zwiększenie wartości hipoteki umownej, o której mowa w §2 ust. 7 Umowy, z tym zastrzeżeniem, że Deweloper zobowiązuje się, że w dniu zawarcia z Nabywcą Umowy Przeniesienia Własności przedstawić oświadczenie banku o zgodzie na odłączenie Lokalu Mieszkalnego oraz Udziału w Nieruchomości Wspólnej bez obciążenia hipoteką, pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez Nabywcę pełnej Ceny Brutto na Rachunek Powierniczy – Indywidualny Numer do Wpłat Nabywcy.

6. Nabywca wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości oraz Budynków i Hali Garażowej służebnościami i innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, o których mowa w §2. Umowy, w związku z powyższym na żądanie, w terminie i na warunkach określonych przez Dewelopera Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia takich służebności lub innych ograniczonych praw rzeczowych w odpowiedniej formie i treści, o ile okażą się konieczne.
7. Nabywca udziela niniejszym zgody, do czasu zakończenia sprzedaży lokali na Nieruchomości na nieodpłatne zainstalowanie i utrzymywanie na Nieruchomości instalacji reklamowych Dewelopera oraz podmiotów działających w jego imieniu, o wymiarach i lokalizacji według ich uznania, z zastrzeżeniem, że instalacje te nie będą zakłócały zamieszkiwania i normalnego korzystania z Lokalu Mieszkalnego i Nieruchomości Wspólnej, w tym przesłaniały okien i balkonów.
8. Nabywca wyraża zgodę, oraz zobowiązuje się do zawarcia umowy quoad usum (umowa o podział do korzystania) w zakresie wskazanym w §2 ust. 6 Umowy, w odpowiedniej formie, treści i terminie wskazanym przez Dewelopera wraz z jednoczesnym zrzeczeniem się prawa korzystania z balkonów/tarasów nieobjętych niniejszą Umową.
9. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z Umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 07.03.2018 (siódmego marca dwa tysiące osiemnastego) roku zawartą przez Dewelopera z Bankiem, której kopię przekazał mu Deweloper.
10. Nabywca oświadcza, że został poinformowany i wyraża zgodę na to, że w bankowym zbiorze danych Banku jako administratora danych osobowych, w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (t.j.: Dz. U. z 2016, poz.922, ze zm.) będą przetwarzane jego dane osobowe, a Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo do ich poprawiania.
11. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Dewelopera i spółkę Nickel Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Złotnikach (KRS 0000006973) swoich danych osobowych zawartych w Umowie oraz

uzyskanych przy jej wykonywaniu, zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o Ochronie danych osobowych (Dz. U. 2016 poz. 922 ze zm.), dla potrzeb prawidłowej realizacji Umowy a Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo do ich poprawiania.

12. Nabywca został poinformowany, że w związku z art. 20 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U.2015.1588 z dnia 2015.10.12) mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali, na co Nabywca wyraża zgodę.
13. Jeżeli Nabywca dokona nabycia Lokalu Mieszkalnego ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym i w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości zostanie ujawnione roszczenie tego banku, o którym mowa w art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. Nr 140, poz. 940 ze zm.) - Nabywca zobowiązuje się do dostarczenia Deweloperowi, w terminie 1 (jednego) miesiąca od ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości ww. roszczenia banku hipotecznego, promesy tego banku hipotecznego, z której wynikać będzie, że:
 - a) bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni po dokonaniu wpisu hipoteki na zabezpieczenie spłaty kredytu w dziale IV księgi wieczystej, która zostanie założona dla Lokalu Mieszkalnego, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie ww. roszczenia,
 - b) w przypadku rozwiązania Umowy – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu aktu notarialnego obejmującego porozumienie o rozwiązaniu Umowy, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia,
 - c) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od

Umowy na zasadach wynikających z Umowy, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia,

- d) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez Dewelopera oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy na zasadach wynikających z Umowy, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia,

14. Nabywca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów wykreślenia ww. roszczenia banku hipotecznego ze wszystkich ksiąg wieczystych, w których roszczenie to zostało ujawnione. Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego pełnomocnictwa upoważniającego do występowania do banku hipotecznego, którego roszczenie zostanie ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i do kontaktów z tym bankiem oraz odbioru dokumentów związanych z wydaniem przez ten bank promesy lub bezwarunkowej zgody, o których mowa w ust. 13 powyżej w sytuacji, w której Nabywca nie dostarczył Deweloperowi ww. promesy. Deweloper uprawniony jest do wyznaczenia dalszego pełnomocnika. Pełnomocnictwo nie wygasa z chwilą śmierci Nabywcy. W sytuacji niedostarczenia przez Nabywcę promesy banku, o której mowa w ust. 13 powyżej, Nabywca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny, za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 3% (trzy procent) Ceny. Zapłata kary umownej nie pozbawia Dewelopera prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.

15. Nabywca oświadcza, że jego zgody wymienione w niniejszym paragrafie nie zostaną cofnięte ani odwołane. Jednocześnie Nabywca zobowiązuje się powtórzyć wyżej wyrażone zgody w Umowie Przeniesienia Własności, a w razie zbycia Przedmiotu Umowy poinformuje nabywcę o konieczności udzielenia powyższych zgód.

§ 4. [Przedmiot Umowy]

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynków, w których znajdować się będzie m.in. Lokal Mieszkalny będący przedmiotem niniejszej Umowy, oraz do zawarcia z Nabywcą umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej, wolnego od wszelkich obciążeń, w szczególności hipoteki, z wyłączeniem służebności i ograniczonych praw rzeczowych, o których mowa w Umowie, zaś Nabywca zobowiązuje się nabyć Przedmiot Umowy za Cenę Brutto określoną w §5. Umowy.
2. Ostateczna powierzchnia Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wybudowaniu Budynków, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę na koszt i zlecenie Dewelopera. Strony ustalają, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego będzie obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:97, tj. obmiarem dokonywanym na wysokości podłogi, po obrysie ścian zewnętrznych i wewnętrznych ścianek lokalu w stanie wykończonym z tynkami.
3. W przypadku wystąpienia różnicy większej niż +/- 2% (dwa procent) pomiędzy planowaną powierzchnią Lokalu Mieszkalnego, wskazaną w §1. pkt 3 Umowy, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper zawiadomił Nabywcę o powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.
4. W przypadku powiększenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do wynikających z postanowień

§1. pkt 3 Umowy do 2% (dwóch procent) włącznie albo nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Cena Brutto nie ulegnie zmianie.

5. W przypadku pomniejszenia powierzchni Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynikającej z postanowień §1. pkt 3 Umowy ponad 2% (dwa procent) albo w przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z praw do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Cena Brutto ulegnie zmniejszeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła się powierzchnia Lokalu Mieszkalnego, przez stawkę za 1m² powierzchni Lokalu Mieszkalnego wskazaną w §5. ust. 1 pkt a) Umowy.
6. O zmianie Ceny Brutto z przyczyn wskazanych powyżej Deweloper powiadomi Nabywcę najpóźniej w dniu Odbioru Przedmiotu Umowy. W przypadku gdyby różnica zmniejszyła Cenę Brutto określoną w §5. ust. 1 Umowy, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.

§ 5. [Cena Przedmiotu Umowy]

1. Z zastrzeżeniem postanowień §4. ust. 3 i ust. 5 powyżej oraz §5. ust. 2, ust. 3, ust. 4 poniżej, Cena Brutto Przedmiotu Umowy wynosi:***** zł (słownie: ***** złotych) i składają się na nią:
 - a) Cena netto Lokalu Mieszkalnego (wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej) w kwocie ***** zł (słownie: *** złotych), według przelicznika *** m² x *** zł netto za 1 m² powierzchni Lokalu Mieszkalnego;
 - b) podatek od towarów i usług (VAT) od podanych cen netto według stawki 8% (osiem procent), w kwocie *** zł (słownie: *** złotych).
2. W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% (osiem procent) i mającej wpływ na Cenę Brutto, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Uprawnienie do odstąpienia Nabywca może wykonać przez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie

przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej Umowy w księdze wieczystej dla Nieruchomości. Nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do dostąpienia od Umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.

3. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. W przypadku zmiany Ceny Brutto wskazanej w ust. 1 powyżej, wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę podatku od towarów i usług (VAT).

§ 6. [Mieszkaniowy rachunek powierniczy; Płatności; Harmonogram]

1. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty Ceny Brutto wskazanej w §5 ust. 1 Umowy w wysokościach i terminach wskazanych w ust. 4 poniżej, bezpośrednio na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy – Indywidualny Numer do Wpłat Nabywcy o numerze *** [dalej: „**Rachunek powierniczy**”] prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego przez Bank.
2. Zakończenie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego jest planowane na dzień **31.12.2019** (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dziewiętnastego) roku i

będzie realizowane według Harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.

3. Cenę Brutto, z zastrzeżeniem zmian przewidzianych w treści Umowy, Nabywca zobowiązuje się zapłacić w następujących kwotach i terminach:

- a) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku;
- b) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku;
- c) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku;
- d) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku;
- e) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku;
- f) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku;
- g) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku;
- h) kwotę [...] zł (słownie: złotych) – w terminie do dnia [...] roku.

Podane wyżej kwoty zawierają należny podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 8% (osiem procent).

§7. [Odbiór techniczny i wydanie lokalu]

1. Po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie później niż do dnia **31.01.2020** (trzydziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dwudziestego) roku, Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, że Przedmiot Umowy jest gotowy do odbioru, wyznaczając termin odbioru, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem przed wyznaczonym terminem odbioru (dalej „Odbiór”).
2. Odbiór odbędzie się w obecności Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela.
3. Z czynności Odbioru sporządzony zostanie pisemny protokół odbioru (dalej „Protokół odbioru”), do którego Nabywca może zgłosić wady Przedmiotu Umowy. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad wraz z podaniem przyczyn odmowy uznania wad.
4. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady Przedmiotu Umowy. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w terminie wskazanym

powyżej, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.

5. Po usunięciu wad Deweloper powiadomi Nabywcę, z co najmniej 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, o terminie wydania Przedmiotu Umowy. Dokonanie Odbioru Przedmiotu Umowy nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne.
6. W zakresie nieuregulowanym powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 – Kodeks cywilny, o rękojmi.
7. Do dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywca zobowiązany jest do zapłaty całej Ceny Brutto. Nieterminowe uiszczenie którejkolwiek z kwot na poczet Ceny Brutto lub uiszczenie ich w nieodpowiedniej wysokości stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z wydaniem Przedmiotu Umowy aż do czasu całkowitego uregulowania Ceny Brutto, a takie zachowanie Dewelopera nie stanowi nienależytego wykonania niniejszej Umowy.
8. Wydanie Przedmiotu Umowy Nabywcy zostanie potwierdzone protokołem stwierdzającym stan liczników: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletu kluczy do Lokalu Mieszkalnego, klatki, pomieszczeń przynależnych, bram itd.. Deweloper zobowiązuje się również przekazać Nabywcy instrukcję użytkowania lokalu, a Nabywca zobowiązuje się do jej przestrzegania, pod rygorem utraty gwarancji, o której mowa w §9. Umowy.
9. Od dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywca będzie pokrywać wszelkie koszty związane z eksploatacją Przedmiotu Umowy. Z datą wydania Przedmiotu Umowy na Nabywcę przechodzi ryzyko przypadkowego pogorszenia Przedmiotu Umowy.
10. W razie nieuzasadnianego niestawiennictwa Nabywcy lub jego pełnomocnika na wyznaczony termin Odbioru, Deweloper doręczy Nabywcy pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu dodatkowego terminu Odbioru. W przypadku nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy lub jego pełnomocnika na wyznaczony dodatkowy termin Odbioru, Deweloper wyznaczy Nabywcy ostateczny termin Odbioru. Pomiędzy pierwszym terminem Odbioru, o którym mowa w ust. 1 powyżej, a

terminem ostatecznym, o którym mowa zdaniu poprzednim, musi upłynąć co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

§ 8. [Zawarcie umowy przeniesienia własności]

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, Deweloper i Nabywca w terminie do dnia 30.04.2020 (trzydziestego kwietnia dwa tysiące dwudziestego) roku, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia własności Przedmiotu Umowy na Nabywcę (dalej Umowa Przeniesienia Własności). Datę i godzinę oraz miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności wyznaczy Deweloper w porozumieniu z Nabywcą.
2. W przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności całej Ceny Brutto lub nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru Przedmiotu Umowy na zasadach wskazanych w §7 Umowy, Deweloper ma prawo powstrzymania się z wyznaczeniem terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności lub odmowy przystąpienia do zawarcia jej w terminie, o którym mowa w ust. 1, a takie zachowanie Dewelopera nie stanowi nienależytego wykonania Umowy.
3. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności oraz opłaty w postępowaniu wieczystoksięgowym ponosi Nabywca, poza kosztem wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, który ponosi Deweloper.

§ 9. [Gwarancja]

1. Deweloper udzieli Nabywcy gwarancji jakości wykonania Przedmiotu Umowy. Szczegółowe warunki udzielonej gwarancji zostaną wskazane w karcie gwarancyjnej, jaka zostanie wydana Nabywcy w dniu wydania Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §7. ust. 8 Umowy.
2. Odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Przedmiotu Umowy będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji Przedmiotu Umowy, w szczególności użytkowania niezgodnego z instrukcją użytkowania Lokalu Mieszkalnego, o której mowa w §7. ust. 8 Umowy.
3. Deweloper przekaze Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej bądź podmiotowi, o którym mowa w §10. Umowy poniżej, wszystkie znajdujące się w posiadaniu Dewelopera dokumenty gwarancyjne wystawione przez producentów lub

sprzedawców urządzeń lub materiałów zainstalowanych w częściach wspólnych Nieruchomości Wspólnej. Jeżeli dokumenty takie dotyczyłyby wyłącznie urządzeń lub materiałów zainstalowanych w Lokalu Mieszkalnym, Deweloper przekaze je bezpośrednio Nabywcy w dniu wydania Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §7. Umowy.

4. Deweloper ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego.
5. W przypadku ujawnienia się wady Przedmiotu Umowy po dniu wydania Przedmiotu Umowy, Nabywca powiadomi o tym fakcie Dewelopera na piśmie, w którym dokona opisu ujawnionej wady oraz wskaże podstawę, w oparciu, o którą realizuje swoje uprawnienia – gwarancja udzielona przez Dewelopera bądź rękojmią za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy określona w Kodeksie Cywilnym.

§ 10. [Zarząd oraz koszty utrzymania i zarządu Nieruchomością Wspólną]

1. Od dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywcę obciążają koszty określone w art. 12, 13 i 14 Ustawy o Własności Lokali, ponoszone w związku z używaniem i utrzymaniem Przedmiotu Umowy oraz Nieruchomości Wspólnej.
2. Strony zgodnie ustalają, że od dnia wydania Przedmiotu Umowy do dnia ustanowienia zarządu Nieruchomością Wspólną przez członków wspólnoty mieszkaniowej, zarząd Nieruchomością Wspólną wykonywał będzie Deweloper bądź podmiot przez niego wskazany, a powyższe zostanie uregulowane w umowie ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu w Przedsięwzięciu Deweloperskim.
3. Za wykonanie czynności zarządu Nieruchomością Wspólną w okresie, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Nabywca zobowiązuje się płacić miesięczne wynagrodzenie nie wyższe niż 1,50 zł/m² (jeden złoty pięćdziesiąt groszy za metr kwadratowy) powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego.

§11. [Odstąpienie od Umowy; Kary umowne i odsetki]

1. Zgodnie z art. 29 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:

- a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym, lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i 19 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;
 - d) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu, na podstawie, których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy;
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie, którego zawarto niniejszą Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącym załącznik do Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;
 - f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami związanymi, w terminie, o którym mowa w §8. ust. 1 Umowy.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit. a) do e) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w ust. 9 poniżej.
 4. W przypadku, gdy Deweloper dokona zmiany projektu architektoniczno – budowlanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego i pozyska w tym zakresie decyzję administracyjną zatwierdzającą zmiany, Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia go przez Dewelopera o pozyskaniu decyzji administracyjnej zatwierdzającej zmiany w zakresie Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

5. Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach, o których mowa w §6. ust. 3 Umowy lub w wysokości określonej w §5. Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej, o której mowa w §13. Umowy.
6. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, o której mowa w §13. Umowy. Deweloper zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 11 poniżej.
7. W każdym przypadku odstąpienie od niniejszej Umowy przez Nabywcę jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie praw i roszczeń Nabywcy ujawnionych w księdze wieczystej **KO1L/00022855/3** na podstawie niniejszej Umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy zawierające zgodę, o której mowa w zdaniu poprzednim musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.
8. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 5 lub 6, tj. z przyczyn, o których mowa w art. 29 ust. 4 i 5 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy – Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie, w Dziale III. księgi wieczystej **KO1L/00022855/3** roszczenia wynikającego z zawarcia niniejszej Umowy. Niniejsza zgoda upoważnia Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie takiego roszczenia z księgi wieczystej **KO1L/00022855/3**.
9. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę z przyczyn, o których mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 3% (trzech procent) Ceny Brutto.

10. W przypadku opóźnienia się przez Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 3% (trzy procent) Ceny Brutto.
11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w ust. 6 powyżej, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 3% (trzech procent) Ceny Brutto.
12. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się z Odbiorem Lokalu Mieszkalnego bądź z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 6 powyżej, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 3% (trzy procent) Ceny Brutto.
13. Zapłata kar umownych, o których mowa w niniejszym paragrafie nie pozbawia Stron prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.
14. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w §6. ust. 4, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie za okres opóźnienia, z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć 3% (trzech procent) Ceny Brutto.
15. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet Ceny Brutto w terminie 14 dni od dnia skutecznego odstąpienia od Umowy i złożenia przez Nabywcę oświadczenia o sposobie wypłaty środków wpłaconych na poczet Ceny Brutto. Kwota wpłacona na poczet Ceny Brutto (z wyłączeniem kwoty pozostającej na Rachunku Powierniczym) zostanie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej. Wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy.

§12. [Doręczenia]

1. Wszelkie zawiadomienia i inne oświadczenia, wezwania lub powiadomienia przewidziane w niniejszej Umowie dla swej skuteczności muszą zostać sporządzone na piśmie i doręczone osobiście bądź przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru.
2. Strony oświadczają, że wszelkich doręczeń, o których mowa w ust. 1 powyżej należy dokonywać na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy.
3. Deweloper i Nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się o każdej zmianie adresu, która nastąpi po dniu zawarcia niniejszej Umowy. Zmiana adresu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy.

§13.[Siła wyższa]

1. Żadna ze Stron nie będzie ponosić odpowiedzialności wobec drugiej Strony za ewentualne uchybienia w wykonaniu postanowień Umowy, w sytuacji gdy będą one spowodowane przyczynami obiektywnie niezależnymi, których zaistnienia nie można było uniknąć nawet w przypadku zachowania przez daną Stronę należytej staranności, stanowiącymi przypadki siły wyższej.
2. Strona nie może skutecznie powoływać się wobec drugiej Strony na okoliczności, o których mowa w ust. 1 powyżej, jeżeli o zajściu tychże okoliczności nie poinformowała drugiej Strony niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 (czternaście) dni od zajścia tychże okoliczności oraz niezwłocznie nie podjęła faktycznie i ekonomicznie możliwych działań, umożliwiających Stronie wykonanie ciężących na niej na podstawie niniejszej Umowy zobowiązań.

§ 14. [Postanowienia końcowe]

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku stwierdzenia, iż którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, iż bez postanowień bezpośrednio dotkniętych nieważnością lub bezskutecznością, Umowa nie zostałaby zawarta.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Strony zobowiązane będą zawrzeć w formie aktu notarialnego aneks do Umowy lub jej załączników, w którym

sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy będzie równoważny lub zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

3. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością lub bezskutecznością Umowa nie została zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy będzie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie w jakim nie jest to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznym interesem stron.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w §5. ust. 4 i §12. ust. 3 Umowy.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie oraz w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do niniejszej Umowy, wymienionymi poniżej, które stanowią integralną część Umowy:
 - a) Załącznik nr 1 – Plan Zagospodarowania Nieruchomości;
 - b) Załącznik 1a – Rzut kondygnacji z podziałem Nieruchomości Wspólnej;
 - c) Załącznik nr 2 - Technologia wykonania i standard wykończenia budynków wielorodzinnych;
 - d) Załącznik nr 3 – Karta Katalogowa Lokalu Mieszkalnego;
 - e) Załącznik nr 4 – Prospekt Informacyjny;
 - f) Załącznik nr 5 – Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego;
 - g) Załącznik nr 6 – Wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej;
 - h) Załącznik nr 7 – Załącznik dla Banku.

§ 15. [Koszty i opłaty sądowe]

Strony zgodnie oświadczają, że koszty niniejszego aktu, w tym opłatę sądową związaną z wpisem do księgi wieczystej ponoszą Strony po połowie, a koszty Umowy

Przeniesienia Własności ponosi Nabywca, poza kosztem wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, który ponosi Deweloper.

§ 17.

Notariusz poinformował o treści art. 92 § 4 i § 4¹ w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, a strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował następujące żądanie:

wpis w dziale III księgi wieczystej **KO1L/00022855/3** na rzecz _____
roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego numer _____ i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu.

Wnioskodawców wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu. Uczestników postępowania nie wskazano.

Wnioskodawcy oświadczyli, że:

- należna opłata sądowa od wniosku o wpis w księdze wieczystej wnoszona jest częściowo gotówką w kasie tutejszej Kancelarii Notarialnej, a częściowo przelewem na rachunek bankowy tutejszej Kancelarii Notarialnej,
- nie zrzekają się uprawnień do doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma im zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach.

Notariusz poinformował, że zgodnie z dyspozycją art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego obowiązek poprawienia lub uzupełnienia opisanego wyżej wniosku wieczystoksięgowego spoczywa na stronie czynności notarialnej.

§ 17.

Notariusz poinformował stawających między innymi o:

- art. 34 ustawy Ordynacja podatkowa,
- treści przepisów dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,
- treści ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.),
- ustawy z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz

finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 455),

- treści ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

§ 18.

Nabywca oświadcza, że środki finansowe niezbędne do uiszczenia ceny sprzedaży pochodzą z legalnych i ujawnionych źródeł.

§ 19.

1. W związku z dokonaniem czynności pobrano: -----
 - a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3 i § 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie -----
-----zł
powiększone o podatek od towarów i usług VAT (23%), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, w kwocie ----

zł
 - b) opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na podstawie tego aktu notarialnego i zgodnie z jego § 17, która zostanie zarejestrowana w zastępującym ewidencję Repertorium A pod numerem złożonego wniosku, i to na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie -----zł
razem: zł -----
2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (w łącznej kwocie ____ zł), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku oraz kosztów 3 wypisów tego aktu wraz z należnym podatkiem VAT (w łącznej kwocie _____ zł), a wymienione kwoty wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

3. Kwota do zapłaty ogółem: _____.

Akt niniejszy został odczytany, przyjęty i podpisany.

WZÓR