

Repertorium A Nr/2022

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (01-07-2022)_____

w Kancelarii Notarialnej we Wrześni przy ulicy Jana Pawła II 11/3 przed notariuszem_____

stawili się :_____

1. _____ , syn _____ i _____ ,_____

(dowód osobisty ważny do dnia roku) ,_____

PESEL_____

zamieszkały wg ośw.-..... ul._____

- stawający pod 1/ oświadcza, że:_____

a/ przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: "WEXEL" P. Mikołajewski, M. Zaporowski - Spółka Jawna z siedzibą w Psarach Małych (adres: Psary Małe, ul. Żytnia 1, 62-300 Września), NIP 7891019564, REGON 630575141, zwanej dalej Spółką Jawną, bądź Spółką wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000060337, jako Wspólnik tej Spółki, którego uprawnienie do jej samodzielnej reprezentacji wynika z okazanego do tego aktu wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień dzisiejszy, który posiada moc dokumentu urzędowego wydawanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego i nie wymaga podpisu, ani pieczęci,_____

b/ Spółka nadal istnieje, że stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców do dnia dzisiejszego włącznie nie uległ zmianie, że Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, ani nie zostało wszczęte wobec niej postępowanie objęte przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 814 ze zm.) oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228 ze zm.), a w szczególności nie ogłoszono wobec Spółek upadłości,_____

c/ reprezentowana przez niego Spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 2278 ze zm.), natomiast jest przedsiębiorcą Europejskiego Obszaru Gospodarczego w rozumieniu art. 8 ust. 2 tej ustawy, a jej Wspólnikami są posiadający obywatelstwo polskie i ujawnieni w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Piotr Mikołajewski, PESEL 54053004559, Marian Zaporowski, PESEL 58112111110 oraz Miłosz Zaporowski, PESEL 85031208971,_____

d/ zgodnie ze statutem Spółki czynnością przekraczającą zwykły zarząd jej majątkiem jest czynność rozporządzająca prawem, bądź zaciągająca zobowiązanie powyżej kwoty w wysokości 500.000 zł (pięćset tysięcy złotych), wobec czego do objętej tym aktem czynności prawnej nie jest wymagana uchwała zebrania jej Wspólników._____

- Spółka Jawna zwana jest dalej Deweloperem_____

2. _____, syn/córka _____ i _____

(dowód osobisty _____ ważny do dnia _____ roku) , _____

PESEL _____ . _____

zamieszkały/a-..... ul. _____

- zwany/a dalej Nabywcą_____

- wszyscy urodzeni w Polsce, posiadający obywatelstwo polskie_____

Tożsamość osób stawiających notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości Rzeczypospolitej Polskiej, których rodzaje, serie, numery i daty ważności powołano przy nazwiskach. _____

art. 22 ust. 1 pkt 1 Ustawy

UMOWA DEWELOPERSKA

**zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw
nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
(tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1445 ze zm.), zwanej dalej Ustawą
art. 22 ust. 1 pkt 2 Ustawy**

§ 1.

1. Strony zgodnie ustalają cenę nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, zwanego dalej zamiennie Lokalem Mieszkalnym, albo Lokalem - bliżej opisanego w § 4 tego aktu na kwotę Cena zawiera podatek od towarów i usług VAT wyliczony zgodnie z aktualnie obowiązującą stawką, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 8% (osiem procent)._____

2. Cena nabycia ustalona została dla lokalu, o powierzchni użytkowej określonej na podstawie projektu budowlanego, przy zastosowaniu stawki w wysokości łącznie z podatkiem od towarów i usług VAT za 1 m² (jeden metr kwadratowy)._____

3. Cena nabycia nie podlega waloryzacji._____

4. Zmiana ceny nabycia określonej w ust. 1 może nastąpić w przypadku:_____

a/ zmiany powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z pomiaru powykonawczego. W takim przypadku:_____

- jeżeli w wyniku dokonanego pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie mniejsza niż wskazana w § 4 tego aktu, cena nabycia ulega odpowiedniemu obniżeniu o wartość kwotową stanowiącą iloczyn podanej ceny brutto za 1 m² (jeden metr kwadratowy) i zmniejszonej powierzchni użytkowej tego Lokalu; wtedy Deweloper zwróci Nabywcy nadpłaconą cenę. Zwrot nastąpi przed przeniesieniem własności Lokalu Mieszkalnego,_____

- jeżeli powierzchnia ta okaże się większa Deweloperowi nie przysługują wobec Nabywcy żadne roszczenia._____

art. 22 ust. 1 pkt 3 Ustawy

§ 2.

1. Deweloper oświadcza, że:_____

- jest wpisany właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Września przy ulicy Gnieźnieńskiej 28L, gmina Września, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę numer geodezyjny 24/19, o obszarze 3033 m² (trzy tysiące trzydzieści trzy metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem PO1F/00055133/5, zwanej dalej Nieruchomością,–
- wpis prawa własności tej Nieruchomości, na jego rzecz, nastąpił na podstawie umowy sprzedaży (pod warunkiem) z dnia 4 listopada 2021 roku Repertorium A Nr 23294/2021 tej Kancelarii oraz na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 23 listopada 2021 roku Repertorium A Nr 24384/2021 tej Kancelarii,_____
- Nieruchomość nie została nabyta od Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego,–

- dział I-SP księgi wieczystej PO1F/00055133/5 nie wykazuje żadnych wpisów,_____
- w dziale III księgi wieczystej PO1F/00055133/5 wpisane są:_____

a/ wzmianki o wnioskach i roszczenia wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich, przedwstępnych i innych podobnych - nie dotyczą one Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy,_____

- dział III księgi wieczystej PO1F/00055133/5 innych wpisów nie wykazuje,_____
- dział IV księgi wieczystej PO1F/00055133/5 nie wykazuje żadnych wpisów,_____

- Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, a poprzez ustanowioną przez Dewelopera w akcie notarialnym - umowie sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nieruchomości - służebność gruntową przejazdu i przechodu przez stanowiącą jego własność działkę numer geodezyjny 24/16, o obszarze 3009 m² (trzy tysiące dziewięć metrów kwadratowych), zapisaną w księdze wieczystej PO1F/00047582/8, zwaną dalej Służebnością Gruntową będzie dalej miała zapewniony dostęp do drogi publicznej._____

- w akcie notarialnym - umowie sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nieruchomości zobowiązuje się ustanowić na nieruchomości PO1F/00047582/8 nieodpłatną i na czas nieokreślony Służebność Gruntową - na rzecz każdorazowego właściciela Nieruchomości

PO1F/00055133/5,

2. Deweloper ponadto oświadcza, że:

- nie ma żadnych zobowiązań podatkowych wobec Skarbu Państwa ustalonych decyzją właściwego organu administracyjnego ani zaległości, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, a w szczególności nie doręczono jemu decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego, ani nie wydano decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej,
- nie ma wymagalnych zobowiązań podatkowych wobec jednostek samorządu terytorialnego,
- na Nieruchomości nie powstała żadna hipoteka przymusowa oraz nie ciążyą prawa osób trzecich - inne niż wyżej opisane,
- Nieruchomość nie jest przeznaczona na cele publiczne i nie figuruje w rejestrze zabytków, nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem toczących się postępowań: egzekucyjnego, restrukturyzacyjnego, naprawczego, upadłościowego, sądowego, administracyjnego, arbitrażowego lub układowego, jak również nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań w przyszłości,
- zawarcie niniejszej umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera,
- Nieruchomość nie jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- ostateczną decyzją wydaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Września dnia 9 stycznia 2017 roku WGA.6730.303.2016 ustalone zostały warunki zabudowy dla Nieruchomości - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- wyżej opisany stan prawny księgi wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,
- znane są jemu skutki prawne wynikające ze złożenia nieprawdziwych oświadczeń.

art. 22 ust. 1 pkt 4 Ustawy

§ 3.

1. Deweloper oświadcza, że:

a/ na Nieruchomości realizowane jest zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego - wielorodzinnego 6 (sześć) - kondygnacyjnego, w tym 1 (jedna) kondygnacja podziemna i pozostałe kondygnacje nadziemne, zwanego dalej Budynkiem. W Budynku oprócz

lokali mieszkalnych zaprojektowano lokale niemieszkalne w postaci skrytek lokatorskich, hali garażowej i boksów na akcesoria samochodowe, _____

b/ Budynek, w którym znajdować się będzie Lokal posadowiony będzie na Nieruchomości, a udział w nieruchomości wspólnej, który związany jest z Lokalem dotyczyć będzie prawa własności tej Nieruchomości. _____

2. Deweloper ponadto oświadcza, że: _____

a/ Budynek wejdzie w skład przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej stanowiącej Osiedle przy ulicy Gnieźnieńskiej we Wrześni. Na Nieruchomości posadowiony zostanie 1 (jeden) budynek mieszkalny - wielorodzinny, który zostanie objęty jedną Wspólnotą Mieszkaniową. _____

art. 22 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy

§ 4.

1. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiotem umowy jest: _____

a/ Lokal Mieszkalny oznaczony numerem budowlanym usytuowany na parterze/piętrze (..... kondygnacji) Budynku, położonego w miejscowości Września przy ulicy Gnieźnieńskiej 28L, o łącznej powierzchni użytkowej wraz z balkonem - znajdujący się na opisanej w § 2 tego aktu Nieruchomości, _____

b/ Lokal Mieszkalny składać się będzie z następujących pomieszczeń:, _____

c/ zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązał się Deweloper został określony w załączniku do Prospektu Informacyjnego, który to Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego. _____

2. Deweloper zastrzega, a Nabywca wyraża zgodę na to, że z Lokalem Mieszkalnym związany będzie udział w Nieruchomości, zwanej dalej także Nieruchomością Wspólną ustalony zgodnie z dyspozycją art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048 ze zm.), to jest we współwłasności gruntu i częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali. _____

art. 22 ust. 1 pkt 7 Ustawy

§ 5.

Przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, nie

później jednak niż do dnia 30 listopada 2024 roku pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszelkich zobowiązań finansowych zaistniałych na podstawie niniejszej umowy, w tym ceny nabycia.

art. 22 ust. 1 pkt 8 Ustawy

§ 6.

1. Strony umowy uzgadniają, że należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie przez Nabywcę bez dodatkowego wezwania na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, zwany dalej Rachunkiem prowadzony przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni, zwany dalej Bankiem dla Dewelopera za pośrednictwem otwartego przez Bank konta technicznego (NRB), zwanego dalej NRB Nabywcy o numerze:

.....

Należność za Lokal Mieszkalny płatna będzie według Harmonogramu Płatności, z którym to Harmonogramem Płatności zawierającym kwoty poszczególnych transz oraz terminy ich płatności Nabywca zapoznał się przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego. Harmonogram Płatności, jako Załącznik Nr 2 stanowi integralną częścią niniejszego aktu notarialnego.

2. Nabywca może przed terminem dokonać zapłaty całości lub części pozostałych do zapłaty rat.

3. Za termin spełnienia świadczeń finansowych przez Nabywcę przyjmuje się datę uznania NRB Nabywcy otwartego przez Bank dla Rachunku Dewelopera.

4. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie Deweloper wystawi Nabywcy jednorazowo, bądź wielokrotnie oraz w terminie, bądź terminach określonych w tych przepisach odpowiednie dowody finansowe (faktura VAT) na dokonane przez Nabywcę na podstawie niniejszej umowy wpłaty. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania stosownych faktur VAT bez jego podpisu. Deweloper może wystawić Nabywcy także korekty już wystawionych dowodów finansowych. Wystawienie korekt faktur VAT wymaga podpisu Nabywcy.

art. 22 ust. 1 pkt 9 Ustawy

§ 7.

Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 4 Ustawy zapewnia Nabywcy środek

ochrony w postaci Rachunku prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia 31 maja 2022 roku pomiędzy Bankiem a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczącego Rachunku, a mianowicie:_____

a/ numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:_____

21 9681 0002 0000 0872 2000 0110._____

b/ zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku:

1. W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na Rachunek, bank otwiera konta techniczne, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie._____
2. Umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy Deweloperem a nabywcą w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń._____
3. Zawarcie umowy deweloperskiej, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku:_____
 - z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi,_____
 - z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem,_____
 - z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną,_____
4. Wzór umowy deweloperskiej stanowi integralną część Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia,_____
5. Przyporządkowane przez Bank numery kont technicznych dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umów deweloperskich,_____
6. Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek za pośrednictwem kont technicznych, o których mowa w pkt 5 powyżej, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza

wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia rachunku.

7. Jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w umowie deweloperskiej oraz w Umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z poszczególnych kont technicznych na Rachunek, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu zadania inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego,

8. W celu realizacji przez Bank wypłaty środków z Rachunku Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w Banku,

9. Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów zadania ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego, kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy,

10. Podpisy oraz pieczęć Dewelopera złożone na dyspozycji / oświadczeniu winny być zgodne z podpisami oraz odciskiem pieczęci na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej poprzez złożenie przez Dewelopera nowego wniosku wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzanych zmian,

11. Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzanie kontroli przez podmiot zewnętrzny,

12. Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą,

13. Koszt kontroli i koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper,

14. Wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy numer: 05 9681 0002 0000 0872 2000 0010,

15. Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku:

- wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczęci Dewelopera na dyspozycjach

wypłaty / oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów,_____

- przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach / oświadczeniach,_____

- negatywnego wyniku kontroli realizacji etapu zadania, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku,_____

- braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu zadania w kosztach ogólnych zadania z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu zadania wskazanym w harmonogramie zadania,_____

- braku dostępnych środków na realizację transakcji,_____

- utraty przez dewelopera pozwolenia na budowę,_____

- złożenia przez dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcia postępowania naprawczego,_____

- złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych,_____

16. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 29 Ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w punktach 17 albo 18 poniżej,_____

17. Gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić:_____

- dokument tożsamości,_____

- oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej,_____

- oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi

oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej,_____

- umowę deweloperską jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu,_____

- pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego._____

18. Gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 29 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić:_____

- dokument tożsamości,_____

- oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia,_____

- umowę deweloperską, jeżeli bank nie znajduje się w jej posiadaniu,_____

- oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego._____

19. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 29 Ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym,_____

20. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie, to jest w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych po otrzymaniu oświadczeń woli, o których mowa w punktach 17 albo 18 albo 19 powyżej,_____

21. Środki zgromadzone na Rachunku są nieoprocentowane_____

c/ informacje o kosztach prowadzenia tego rachunku:_____

1. za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Bank będzie pobierał opłaty i prowizje zgodnie z obowiązującą w Banku tabelą opłat i prowizji za czynności i usługi bankowe. W dniu podpisania Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Bank pobierze opłatę w wysokości 33.488 zł (trzydzieści trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt osiem złotych) - tytułem otwarcie i prowadzenie rachunku powierniczego,_____

2. z tytułu kosztów kontroli zakończenia realizacji poszczególnych etapów zadania,

dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, Bank pobierze każdorazowo opłatę po dokonaniu kontroli - wg rzeczywistych kosztów,_____

3. należne opłaty i prowizje z tytułów określonych w pkt c/ 1 i 2 powyżej oraz rozliczenie kosztów kontroli etapów realizacji zadania następować będzie w drodze obciążenia rachunku bankowego Dewelopera w tym Banku numer: 05 9681 0002 0000 0872 2000 0010._____

art. 22 ust. 1 pkt 10 Ustawy

§ 8.

Deweloper oświadcza, że:_____

a/ budowa na Nieruchomości Budynku realizowana jest na podstawie:_____

- decyzji - pozwolenia na budowę wydanego przez Starostę Wrzesińskiego dnia 7 marca 2022 roku Nr 133/2022,_____

b/ wyżej opisana decyzja - pozwolenie na budowę jest ostateczna i nie została zaskarżona._____

art. 22 ust. 1 pkt 11 Ustawy

§ 9.

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych Budynku został ustalony na dzień 11 kwietnia 2022 roku._____

2. Termin zakończenia prac budowlanych Budynku został ustalony na dzień 30 sierpnia 2024 roku._____

art. 22 ust. 1 pkt 12 Ustawy

§ 10.

I._____

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej._____

2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu Mieszkalnego, pomimo

dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej._____

3. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy deweloperskiej Nabywca z o b o w i ą z u j e s i ę w y r a z i ć z g o d ę w formie prawem przewidzianej na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, zwanego dalej Roszczeniem wpisanego na jego rzecz na podstawie zawartej umowy deweloperskiej._____

4. Nabywca oświadcza, że w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od przedmiotowej umowy deweloperskiej wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia wpisanego na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Podstawą wykreślenia Roszczenia przez Dewelopera jest oświadczenie Dewelopera złożone przynajmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, potwierdzające, iż Deweloper odstąpił od umowy deweloperskiej oraz zawierające, jako integralną część, wezwanie skierowane przez Dewelopera do Nabywcy do wykonania zobowiązania, bądź zobowiązań powstałych na podstawie niniejszej umowy._____

II._____

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:_____

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 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 zgodnie z art. 18 i art. 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 zmiany powierzchni lokalu i ceny w okolicznościach określonych w § 1

ust. 4 pkt a/ tego aktu,_____

7) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, w terminie określonym w umowie deweloperskiej._____

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - 5 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia._____

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni licząc od dnia, w którym został poinformowany przez Dewelopera o zmianie ceny._____

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) 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._____

5. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie Roszczenia. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej będzie skuteczne, jeżeli będzie zawierać zgodę na wykreślenie Roszczenia (złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi)._____

6. W przypadku skutecznego odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy._____

III._____

1. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia przez którąkolwiek ze stron niniejszej umowy, Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą w wykonaniu niniejszej umowy kwotę w jej nominalnej wysokości. Zwrot nastąpi w terminie 3 (trzech) miesięcy, albo od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, albo od daty doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy; oświadczeń złożonych w formie prawem przewidzianej._____

art. 22 ust. 1 pkt 13 Ustawy

§ 11.

1. Strony zgodnie oświadczają, że:_____

a/ w przypadku opóźnienia Dewelopera w zawarciu z Nabywcą umowy sprzedaży Lokalu

Mieszkalnego - Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy brutto - za każdy dzień,_____

b/ w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie Deweloperowi którejkolwiek z rat ceny sprzedaży wynikającej z Harmonogramu Płatności - bliżej opisanego w § 6 tego aktu Deweloper może żądać od Nabywcy odsetek umownych za opóźnienie w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy brutto - za każdy dzień._____

art. 22 ust. 1 pkt 14 Ustawy

§ 12.

Ostateczna wielkość powierzchni użytkowej Lokalu określona zostanie w drodze pomiaru powykonawczego wykonanego zgodnie z normą ISO 9836:1997._____

art. 22 ust. 1 pkt 15 Ustawy

§ 13.

1. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny zawierający następujące załączniki:_____

- rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego,_____
- standard wykończenia Budynku i Lokalu,_____
- wzór umowy deweloperskiej,_____

zapoznął się z jego treścią, akceptuje go w całości i nie zgłasza zastrzeżeń w tym przedmiocie. — Strony postanawiają, że Prospekt Informacyjny, jako Załącznik Nr 1 z wyłączeniem załącznika do Prospektu Informacyjnego w postaci wzoru umowy deweloperskiej, którego treść jest tożsama z przedmiotowym aktem notarialnym stanowi integralną część niniejszego aktu notarialnego._____

2. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił jemu możliwość zapoznania się w Dziale Sprzedaży i Marketingu Dewelopera we Wrześni przy ulicy Szkolnej 3, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 9:30 do 16:30 z niżej wymienionymi dokumentami, a mianowicie:—

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,_____
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,_____
- kopią pozwolenia na budowę,_____
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,_____
- projektem architektoniczno - budowlanym._____

art. 22 ust. 1 pkt 16 Ustawy

§ 14.

Przeniesienie na Nabywcę Lokalu Mieszkalnego poprzedzone jest Odbiorem Lokalu.

Odbiór Lokalu nastąpi zgodnie z procedurą określoną w art. 27 ust. 2 - 6 Ustawy, po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, lecz nie później niż do dnia 31 października 2024 roku. O terminie Odbioru Lokalu Nabywca zostanie powiadomiony przez Dewelopera z 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem listem poleconym.

art. 22 ust. 1 pkt 17 Ustawy

§ 15.

Deweloper oświadcza, że gdyby przy umowie sprzedaży Lokalu Mieszkalnego Nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego - do umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć zgodę tego wierzyciela na bezciężzarowe wyodrębnienie z Nieruchomości Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy.

art. 22 ust. 1 pkt 18 Ustawy

§ 16.

1. Deweloper o ś w i a d c z a, że zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku, wyodrębnienia w tym budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu i przeniesienia prawa własności przedmiotowego Lokalu Mieszkalnego na rzecz Nabywcy, w standardzie wykonania Budynku i Lokalu określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy, a Nabywca o ś w i a d c z a, że zobowiązuje się do nabycia Lokalu Mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej umowy podając, że jest stanu cywilnego

2. Nabywca ponadto oświadcza, że znany jest jemu stan prawny i faktyczny, a także położenie, przeznaczenie, granice i sąsiedztwo Nieruchomości, a ponadto znane są jemu wynikające z Prospektu Informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością.

3. Deweloper ponadto oświadcza, że Budynek, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny wybudowany zostanie zgodnie z zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na

budowę projektem budowlanym. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wprowadzanie przez Dewelopera w czasie realizacji wyłącznie nieistotnych - w rozumieniu art. 36 a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2022 roku, poz. 88 ze zm.) - zmian od projektu budowlanego, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te nie mogą obniżać standardu wykonania Budynku i Lokalu.

pozostałe postanowienia umowy deweloperskiej

§ 17.

Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera i wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności gruntowych przejazdu, przechodu i przesyłu, które to prawa umożliwią dostęp do nieruchomości oraz położenie niezbędnych sieci doprowadzających media, a także wstęp przedstawicieli dostawców mediów na Nieruchomość w celu dokonania stosownych prac w tym zakresie.

§ 18.

Koszty związane z eksploatacją Lokalu Mieszkalnego, części wspólnych budynku i infrastruktury, koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń dla budynku ponosi Nabywca od dnia Odbioru Lokalu.

§ 19.

1. Określenie podmiotu sprawującego zarząd Nieruchomością Wspólną nastąpi w akcie notarialnym - umowie sprzedaży pierwszego lokalu wydzielonego z Nieruchomości. Wspólnota Mieszkaniowa w każdym czasie może podjąć uchwałę o zmianie sposobu zarządu Nieruchomością Wspólną. Zarząd Wspólnoty poprzez swoich członków może sprawować zarząd Nieruchomością Wspólną, albo zlecić zarządzanie budynkiem zewnętrznemu podmiotowi zarządzającemu.

2. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o szacunkowych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, które przypadać będą na niego, jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

§ 20.

Wszelkie zmiany dotyczące układu wnętrza w Lokalu wymagają pisemnej zgody Dewelopera z wyszczególnieniem zakresu robót dodatkowych lub zaniechań określonych prac,

kosztów i terminów ich wykonania.-----

§ 21.

1. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się, iż w razie otrzymania stosownego wniosku Nabywcy przygotuje niezwłocznie wszystkie dokumenty niezbędne do uzyskania przez Nabywcę kredytu bankowego na zakup Lokalu Mieszkalnego, których to dokumentów Nabywca nie jest w stanie uzyskać bez pomocy Dewelopera.-----

2. Deweloper oświadcza, że zobowiązuje się udzielić zgody na cesję przez Nabywcę wierzytelności wynikających z niniejszej umowy pod warunkiem, że cesjonariusz przejmie wszystkie zobowiązania Nabywcy wynikające z niniejszej umowy. Powyższe postanowienie nie dotyczy banku finansującego nabycie Lokalu Mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.-----

§ 22.

Nabywca oświadcza ponadto, że został poinformowany przez Dewelopera o tym, że Bank będzie przetwarzał jego dane osobowe w związku z otwarciem i prowadzeniem przez Bank NRB Nabywcy dla Rachunku Dewelopera.-----

§ 23.

Zmiana albo rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy aktu notarialnego, odstąpienie przez Dewelopera formy pisemnej pod rygorem nieważności, odstąpienie przez Nabywcę formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

§ 24.

1. Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane na adresy do doręczeń niżej podane. Strony ponadto zobowiązują się do wzajemnego informowania o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń, niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę. Pisma wysłane pod te adresy i zwrócone z powodu nieodebrania będą uważane za doręczone.-----

2. Adresy do doręczeń:-----

- Deweloper: "WEXEL" P. Mikołajewski, M. Zaporowski - Spółka Jawna, Dział Sprzedaży i Marketingu, 62-300 Września, ul. Szkolna 3, adres mailowy: sprzedaz@wexel.com.pl,-----

- Nabywca:,-....., ul.,-----

§ 25.

Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenia budowlane Budynku i Lokalu

Mieszkalnego mają charakter tymczasowy i przy umowie sprzedaży mogą ulec zmianie.-----

§ 26.

Notariusz poinformował strony o:-----

- treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177), a w szczególności o treści art. 76 tej ustawy, który stanowi, że do przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem jej wejścia w życie, to jest przed dniem 1 lipca 2022 roku i przed tym dniem zawarto co najmniej 1 (jedną) umowę deweloperską, w okresie 2 (dwóch) lat od dnia jej wejścia w życie stosuje się przepisy dotychczasowe oraz przepisy art. 10 ust. 1 - 3, art. 11 oraz art. 43 ust. 1 pkt 7 i 9 tej ustawy,-----
- treści przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1445 ze zm.),-----
- treści przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1978 ze zm.) dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz o treści art. 17 tej ustawy,-----
- treści przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 roku poz. 1048 ze zm.), a w szczególności o współwłasności przymusowej, prawach i obowiązkach właściciela lokalu oraz zarządu nieruchomością wspólną,-----
- treści przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz.U.U.E.L.2016.119.1) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), a w szczególności o treści art. 13 tego rozporządzenia.-----

Strony zgodnie oświadczają, że w związku z zawartą przez nich umową wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych.-----

§ 27.

Stawający oświadczają, że zgodnie z art. 26 ust. 2 Ustawy koszty niniejszego aktu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w częściach równych Dewelopera i Nabywcę z tym, że koszty ciążące na Deweloperze uisć on przelewem w

terminie i na rachunek bankowy Kancelarii określonych na fakturze VAT, natomiast koszty ciążące na Nabywcy uiszcza on w całości gotówką. _____

Wypisy tego aktu mogą być wydawane stronom w dowolnej ilości. _____

§ 28.

Notariusz poinformował strony o treści art. 79 pkt 8a oraz art. 92 § 3, § 4 i §4.1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177 ze zm.), a strony oświadczają, że wola ich jest, aby notariusz dokonał czynności polegającej na złożeniu, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, następującego wniosku wieczystoksięgowego:

1) o wpis w dziale III księgi wieczystej PO1F/00055133/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienia w Budynku Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym, przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z przedmiotowego Lokalu na rzecz, syna/córki

Wnioskodawców oraz uczestników postępowania wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu. Innych uczestników postępowania nie wskazano. _____

Wnioskodawcy oświadczają, że nie zrzekają się uprawnienia 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 stawających o treści art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. _____

§ 29.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o własności lokali oraz ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. _____

§ 30.

1. Strony potwierdzają, że umowa niniejsza jest kompletna, a strony nie dokonywały

żadnych ustaleń, które nie byłyby zawarte w niniejszej umowie. _____

2. Nabywca oświadcza, że treść umowy została z nim indywidualnie uzgodniona to jest została przez niego przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji stron, a jej postanowienia są dla Nabywcy w całości zrozumiałe i jednoznaczne. _____

§ 31.

Podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy deweloperskiej nie pobrano, jako nie przewidzianego w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 111 ze zm.). _____

§ 32.

N a l i c z o n o : _____

- a/ z §§ 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tj. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zm.) wynagrodzenie notariusza **0,00 zł**
- b/ za złożenie wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisanego pod odrębnym numerem w Repertorium A wynagrodzenie z § 16 taksy notarialnej **0,00 zł**
- c/ za cztery wypisy tego aktu wpisane pod odrębnymi numerami w Repertorium A wynagrodzenie z § 12 taksy notarialnej **0,00 zł**
- d/ z art. 41 ust. 1 oraz art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 685 ze zm.) podatek od towarów i usług w stawce 23% od sumy kwot wymienionych w pkt. a/, b/ i c/ **0,00 zł**
- e/ opłatę sądową od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zgodnie z art. 626(4) Kodeksu postępowania cywilnego, wpisaną pod wskazanym powyżej odrębnym numerem Repertorium A, zgodnie z art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 2257 ze zm.) **0,00 zł**

o g ó ł e m : **0,00 zł**

(zero złotych). _____

A k t o d c z y t a n o , p r z y j ě t o i p o d p i s a n o .