

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (...-...-2021) przed notariuszem dr Marcinem Jakubem Rabą w Kancelarii Notarialnej w Przeworsku przy ulicy Lwowskiej 8 stawili się:-----

1. **Krzysztof Zygmunt Dutkowski** syn Władysława i Walerii, oświadczający, że używa imienia Krzysztof, zamieszkały w Przeworsku przy ulicy Mostowej nr 2 (37-200) legitymujący się dowodem osobistym numer CHH 623384 posiadający numer PESEL 59071001197, działający przy tym akcie jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Axpól Deweloper Krzysztof Dutkowski z siedzibą w Przeworsku przy ulicy Krasickiego nr 2 m. 1, posiadający numer NIP 794 000 00 57, zwany dalej także „Deweloperem” -----

2. **Pan/Pani**..... zwany/-na w treści aktu również „Nabywcą”. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

Stawający oświadczyli, że umowę niniejszą zawierają w oparciu o ustawę z dnia 16 września 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1805, z 2020 r. poz. 471.) zwanej w dalszej treści umowy „Ustawą”. -----

§ 2.

Deweloper oświadcza że w Sądzie Rejonowym w Przeworsku IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer **PR1R/00063419/0** (zero, zero, zero, sześćdziesiąt trzy tysiące czterysta dziewiętnaście przez zero) dla położonej w obrębie nr 1 w Przeworsku, powiat przeworski, województwo podkarpackie nieruchomości gruntowej obejmującej jedynie działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami **4593/1** (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt trzy przez jeden) o powierzchni **0,0024 ha** (dwadzieścia cztery metry kwadratowe); **4594** (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt cztery) o powierzchni **0,2708ha** (dwa tysiące siedemset osiem metrów kwadratowych) **4595** (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt pięć) o powierzchni **0,0584 ha** (pięćset osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe); **4596/2** (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt sześć przez dwa) o powierzchni **0,1057 ha** (tysiąc pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych); w dziale II tej księgi wieczystej wpisane jest prawo własności na rzecz Krzysztofa Dutkowskiego syna Władysława i Walerii, posiadającego numer PESEL 59071001197 w całości , na podstawie umowy sprzedaży Rep A nr 1098/2016, z dnia 2016-02-22; umowy sprzedaży Rep A nr 3517/2015, 2015-07-23; umowy sprzedaży Rep A nr 4109/2015, 2015-08-25; umowy sprzedaży Rep A nr 1526/2017, 2017-03-02; w dziale III wpisane są ograniczone prawa rzeczowe: służebność gruntowa przejazdu i przechodu obciążająca działkę nr 4594 objętą tą księgą wieczystą na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 4598 o pow,0,12 ha objętej kw nr PR1R/00026018/8 „pasem o długości 8 m oraz szerokości 4 m, biegnącym wzdłuż zachodniej granicy działki o przebiegu wskazanym na mapie będącej integralną częścią orzeczenia sądowego sporządzonej przez

uprawnionego geodetę Tadeusza Szczepanika w dniu 4 czerwca 2018r oznaczoną na mapie kolorem czerwonym oraz literami A,B i C oraz wpisana jest nieodpłatna służebność przesyłu sieci kanalizacyjnej, na czas nieoznaczony, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości stanowiącej położoną w przeworsku obręb nr 1, działkę nr 4595 o obszarze 0,0584 ha na rzecz Przeworskiej Gospodarki Komunalnej Sp. z O.O. z siedzibą w Przeworsku, dział IV tej księgi wieczystej nie zawiera żadnych wpisów.-----

§ 3.

Przy sporządzaniu tego aktu Deweloper przedłożył względnie okazał: -----

- a/ wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Starosty Przeworskiego, numer GG.6621.393.2021 z dnia 28 stycznia 2021 r., opatrzony w klauzulę iż dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, stwierdzający oznaczenie i powierzchnię położonych w Przeworsku, obręb nr 1, Gmina Miejska Przeworsk, powiat przeworski, województwo podkarpackie, działek numer: **4593/1** o powierzchni **0,0024ha**, **4594** o powierzchni **0,2708ha**, **4595** o powierzchni **0,0584ha**, **4596/2** o powierzchni **0,1057ha**, a także rodzaj składających się na nią użytków gruntowych, a to: tereny mieszkaniowe, pastwiska trwałe i grunty orne, -----
- b/ zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta Przeworska z dnia 07 kwietnia 2021 r. Nr GPB.6727.69.2021 z którego wynika, że położone w Przeworsku w obrębie nr 1 działki nr **4593/1**, **4594**, **4595**, **4596/2** nie są objęte ustaleniami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie leżą w granicach obszaru rewitalizacji, Rada Miasta nie podjęła uchwały o utworzeniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, -----
- c/ decyzję nr 519/2020 Starosty Przeworskiego z dnia 21 grudnia 2020 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę obejmującą budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi (instalacja wod.-kan., instalacja CO, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja teletechniczna) i niezbędną infrastrukturą (przyłącz wody, przyłącz kanalizacji sanitarnej, zewnętrzną doziemną instalacją gazową, kanalizacją gazową wraz z odprowadzeniem wody do rzeki mleczy, zewnętrzną doziemną instalacją oświetlenia /policznikowa/ miejsca postojowe dla samochodów osobowych 31 szt. Na działkach ewid.: 4593/1, 4594, 4595, 4596/2, 1822/4, 18223 przebudową kolidującej sieci teletechnicznej na działkach nr ewid.: 4596/2, 4595, 4590/1, 4590/3, rozbiórkę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ewid.:4594. Przedmiotowe działki położone są w Przeworsku ul. Mostowa i w miejscowości Gorliczyna,-----
- d/ Wykaz subkont otwartych w Banku Spółdzielczym w Lubeni, prowadzonych na rzecz AXPOL Deweloper Krzysztof Dutkowski w ramach zdania inwestycyjnego „Budynek mieszkalny wielorodzinny Mostowa 12” ze wskazaniem adresu przedsięwzięcia jako Przeworsk ul. Mostowa nr 12.-----

§ 4.

Krzysztof Dutkowski oświadcza, że:-----

- a/ nieruchomość opisana w paragrafach poprzedzających niniejszego aktu wolna jest od wszelkich praw rzeczowych i roszczeń osób trzecich nie ujawnionych w księdze wieczystej, za wyjątkiem roszczeń wynikających z zawartych już umów deweloperskich,-----
- b/ nie zawierał żadnych umów zobowiązujących, jak i rozporządzających dotyczących nieruchomości opisanej w paragrafie pierwszym niniejszego aktu, z których wynikałyby roszczenia lub prawa, które czyniłyby zawieraną umowę bezskuteczną,-----
- c/ wobec niego nie została wydana żadna decyzja odpowiedniego organu podatkowego, ustalająca zobowiązanie podatkowe, która skutkowałaby powstaniem hipoteki

przymusowej w trybie przepisów art. 34 i 35 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa,-----
d/ nie ciąży na nim żadne zobowiązania, a w szczególności wobec niego nie jest prowadzone ani nie grozi mu postępowanie egzekucyjne, które skutkowałoby uznaniem zawieranej umowy za bezskuteczną,-----
e/ do zawarcia niniejszej umowy nie są wymagane żadne zgody osób trzecich, sądu ani organów administracji.-----

§ 5.

Deweloper oświadcza, że: -----

1. na podstawie powołanej w §3 tego aktu ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji, rozpoczął w dniu 22 lutego 2021 r., na działkach numer 4593/1, 4594, 4595, 4596/2 w obrębie nr 1 w Przeworsku, zadanie inwestycyjne – **Budynek mieszkalny wielorodzinny Mostowa 12** o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 1643,10 m.kw. w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi (instalacja wod.-kan., instalacja CO, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja teletechniczna) i niezbędną infrastrukturą (przyłącz wody, przyłącz kanalizacji sanitarnej, zewnętrzną doziemną instalacją gazową, kanalizacją gazową wraz z odprowadzeniem wody do rzeki mleczki, zewnętrzną doziemną instalacją oświetlenia /policznikowa/ miejsca postojowe dla samochodów osobowych 31 szt. Na działkach ewid.: 4593/1, 4594, 4595, 4596/2 , 1822/4, 18223 przebudową kolidującej sieci teletechnicznej na działkach nr ewid.: 4596/2, 4595, 4590/1, 4590/3, rozbiórkę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ewid.:4594. Przedmiotowe działki położone są w Przeworsku ul. Mostowa i w miejscowości Gorliczyna. Budynek będzie składał się z 2 kondygnacji w których będzie się znajdowało 30 (trzydzieści) lokali mieszkalnych, natomiast na zewnątrz budynku posadowiono 31 miejsc postojowych w tym jedno miejsce dla niepełnosprawnych. W/w budynek wyposażony będzie w instalacje wewnętrzne, -----
2. standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości zawiera Prospekt Informacyjny, -----
3. rozpoczęcie prac budowlanych ww. przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu 22 lutego 2021 r., roku, a planowanym terminem zakończenia prac budowlanych przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego jest 30 wrzesień 2022 roku, -----
4. pomiar powierzchni użytkowej lokalu zostanie dokonany wg normy **ISO-PN-ISO 9836:1997**.-----
5. nieruchomość wspólna tj. działki gruntu nr **4593/1, 4594, 4595, 4596/2** opisane w § 2 niniejszego aktu oraz części budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiąc będzie przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali

- znajdujących się w budynku ,-----
6. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi długami, prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, w tym w szczególności hipotekami, -----
 7. w stosunku do Nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne, wywłaszczeniowe, rozgraniczeniowe, zabezpieczające ani postępowanie administracyjne, które mogłoby naruszyć prawo własności lub posiadanie Nieruchomości, w szczególności w stosunku do nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie kwestionujące ważność lub skuteczność jej nabycia przez Dewelopera lub jego poprzedników prawnych, -----
 8. granice przedmiotowej Nieruchomości i jej powierzchnia nie są sporne i zostały należycie wyznaczone w ewidencji gruntów, -----
 9. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Mostowej, -----
 10. Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, -----
 11. Deweloper oświadcza, że w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zastrzega sobie prawo do obciążania Nieruchomości opisanej w §1 tego aktu: -----
 - 1) hipotekami na rzecz podmiotu finansującego przedsięwzięcie deweloperskie, z zastrzeżeniem, że w umowie kredytowej zostanie zawarte postanowienie, że przedmiotowy lokal zostanie zwolniony z obciążającej go hipoteki, po zapłacie całej ceny sprzedaży na wskazany w akcie Indywidualny Rachunek Powierniczy prowadzony przez Bank w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku, i zapewnia, że w dniu zawarcia z Nabywcą umowy przeniesienia własności przedmiot umowy zostanie zbyty bez obciążenia hipoteką bądź zgoda na wykreślenie wpisów hipotecznych (promesa podmiotu finansującego) będzie przedłożona do umowy przeniesienia własności w przypadku zapłaty pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę na wskazany w niniejszej umowie Indywidualny Rachunek Nabywcy prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, na co zgodę wyrazi podmiot finansujący,-----
 - 2) służebnościami przejazdu i przechodu oraz służebnościami przesyłu na rzecz dostawców mediów, bądź niezbędnych do realizacji i prawidłowego funkcjonowania inwestycji, w tym jej kolejnych etapów, -----
- a Nabywca na powyższe wyraża zgodę. -----

§ 6.

Nabywca zobowiązuje się względem Dewelopera że w przypadku korzystania przez niego z kredytu bankowego, udzielanego przez bank hipoteczny, finansującego zakup przedmiotów umowy, nie dokona wpisu (on i bank) roszczenia, o którym mowa w art. 20 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach

hipotecznych przed prawomocnym wpisem hipoteki na rzecz podmiotu finansującego przedsięwzięcie deweloperskie.-----

§ 7.

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku zgodnie z opisanym wyżej pozwoleniem na budowę, a w nim lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy w następującym stanie:-----

- Drzwi wewnętrzne z klatek do lokali mieszkalnych,-----
- Stolarka okienna PCV, 3-szyby,-----
- Podłóże betonowe zatarte na gładko przygotowane pod położenie płytek ceramicznych lub paneli podłogowych, -----
- Wykończenie ścian wewnętrznych tynki maszynowe gipsowe lub cementowo-wapienne, w łazience tynk gipsowy lub cementowo-wapienny zatarty na „ostro”,-----
- Ogrzewanie własne piec dwufunkcyjny, rozliczenie wg zużycia gazu,-----
- Grzejniki płytowe z zaworami termoregulowanymi, w łazience grzejnik drabinkowy,---
- Licznik wody zimnej,-----
- Instalacja elektryczna zgodna z normą mieszkaniową – bez opraw oświetleniowych,---
- Domofon instalacja kompletna z unii fonem w przedpokoju,-----
- Instalacja sanitarna z podejściem pod umywalkę, brodzik lub wannę, pralkę i zlewozmywak bez białego montażu tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalk, wanien, pryszniców, WC, -----
- Balkony: balustrada, posadzka na balkonach zatarta na gładko przygotowana do wykończenia.-----

2. Deweloper oświadcza, że środkiem ochrony, o których mowa w art. 4 Ustawy jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zwany dalej również „**OMRP**” w Banku Spółdzielczym w Lubeni numer: 10 9161 0001 0006 6123 2000 0020; który został otworzony w dniu 18 marca 2021r., którego koszt prowadzenia ponosi Deweloper, a w umowie ustalono, że Deweloper ma prawo dysponowania środkami pieniężnymi gromadzonymi na rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji opisanego zadania inwestycyjnego pn. „ Budynek mieszkalny wielorodzinny Mostowa 12” . Podmiot Obsługujący Indywidualny Rachunek Nabywcy prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych na rzecz Dewelopera, dokonuje kontroli zakończonego etapu budowy, za który ma zostać dokonana wypłata. Kontroli dokonywać będzie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane poprzez porównanie rzeczywistego etapu budowy z wpisami do dziennika budowy dokonanymi przez kierownika budowy.

3. Deweloper uprawniony jest do zmiany Podmiotu Obsługującego Indywidualny Rachunek Nabywcy prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i dokonania zlecenia przelewu środków zgromadzonych na Indywidualnym Rachunku Nabywcy prowadzonym przez dotychczasowy Podmiot Obsługujący w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego na Rachunek Nabywcy prowadzony przez nowy Podmiot Obsługujący w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. -----

4. Do dokonania opisanej zmiany wymagana będzie pisemna zgoda Podmiotu Obsługującego Indywidualny Rachunek Nabywcy prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, którą tenże podmiot wyda tylko z ważnych powodów. -----

5. Nabywca oświadcza, iż wyraża zgodę na wskazany powyżej sposób zmiany Podmiotu Obsługującego Indywidualny Rachunek Nabywcy prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego i udziela Deweloperowi pełnomocnictwa do dokonania czynności faktycznych i prawnych związanych ze zmianą Podmiotu Obsługującego Indywidualny Rachunek Nabywcy prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. -----

§ 8.

1. Deweloper wyjaśnia, że udział jaki będzie związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej tj. w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku przez pozostałych właścicieli lokali i w gruncie zostanie określony w umowie przyrzeczonej zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali; -----

2. Deweloper wyjaśnia, że wyodrębnianie lokali z Budynku, który będzie usytuowany na Nieruchomości, następować będzie sukcesywnie, zgodnie z przepisami art. 4 w związku z art. 8 wyżej powołanej ustawy o własności lokali, a nieruchomości wspólną stanowiąc będą opisane w paragrafach poprzedzających działki nr: 4593/1, 4594, 4595, 4596/2 oraz części wspólne Budynku posadowionego na tych działkach, niesłużące do korzystania wyłącznie przez poszczególnych właścicieli lokali. -----

3. Strony postanawiają, że w umowie przyrzeczonej Nabywca wyrazi zgodę na podział do korzystania z nieruchomości wspólnej polegający na tym, że każdoczesnym właścicielom lokali, które powstaną w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będą przysługiwały (w ramach związanych z tymi lokalami udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej) wyłączne prawa korzystania z przylegających do tych lokali balkonów/ tarasów/ loggi, a także ewentualnie z wybranych komórek lokatorskich oraz właścicielom poszczególnych lokali będą przysługiwały wyłączne prawa do korzystania z poszczególnych miejsc postojowych, których posadowionych będzie na nieruchomości wspólnej łącznie 31 (trzydzieści jeden). Strony postanawiają, że w umowie, na podstawie której zostanie dokonane wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego lokalu z Budynku na rzecz osoby trzeciej zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony podmiotowi wskazanemu przez Dewelopera jako zarządcy powierzonemu. -----

4. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną zostanie ustalony w pierwszej uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej, ponadto koszty zarządu nieruchomością wspólną łącznie z wynagrodzeniem zarządu, właściciele lokali pokrywać będą proporcjonalnie do przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej, wpłacając na ten cel zaliczki w formie bieżących opłat ustalonych przez zarząd. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składać będą się w szczególności: opłaty za dostawę energii elektrycznej oraz wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wszelkie inne wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wynagrodzenie zarządu, wydatki na remonty i konserwacje oraz wywóz śmieci. - -----

5. Strony ustalają, że Deweloperowi oraz pierwszemu nabywcy lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego przysługiwać będzie prawo określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że: -----

- kaźdocześni właściciele lokali, uprawnieni będą do wyłącznego korzystania z tarasu/ balkonu/ loggi , z tym zastrzeżeniem, że kaźdoczesny właściciel takiego lokalu będzie obowiązany do udostępnienia tarasu/ balkonu/ loggi/ celem przeprowadzenia remontów i napraw części wspólnych budynku, w tym na ustawianie rusztowań.-----

6. Strony ustalają, że *DEVELOPER* zapewni *NABYWCY* prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej na zewnątrz budynku oznaczonej jako miejsce postojowe *MP* (.....), w ramach udziału przysługującego *NABYWCY* w nieruchomości wspólnej, oznaczone w załączniku numer 3 do niniejszej umowy, -----

7. *NABYWCA* zobowiązuje się szanować prawa właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynku do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych, których korzystanie przyszłym kupującym zostało lub zostanie zapewnione przez *DEVELOPERA* na mocy odrębnych porozumień.-----

§ 9.

Deweloper zastrzega sobie prawo dokonywania zmian w pozwoleniu na budowę przedmiotowych budynków mieszkalnych, wprowadzania projektów zamiennych, z zastrzeżeniem, że jakiegokolwiek zmiany w lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem tego aktu w stosunku do stanu określonego w niniejszej umowie, wymagają zgody Nabywcy, pod rygorem możliwości odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od daty poinformowania Nabywcy o dokonywanej zmianie, o którym to fakcie Deweloper jest zobowiązany poinformować Nabywcę pisemnie, listem poleconym wysłanym na jego adres wskazany w komparycji aktu.-----

§ 10.

Nabywca oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczną i projektową, dotyczącą budynku i lokalu mieszkalnego, jak również planem zagospodarowania terenu i nie wnosi do nich jakiegokolwiek zastrzeżeń.-----

Nabywca oświadcza że otrzymał prospekt informacyjny, o którym mowa w Ustawie, wraz z załącznikami, zapoznał się z nimi oraz ze wszystkimi dokumentami wymienionymi w art. 21 Ustawy, a Deweloper oświadcza, że Nabywca może zapoznawać się na bieżąco z wymienionymi w art. 21 Ustawy dokumentami, w trakcie trwania inwestycji w jego biurze w Przeworsku przy ul. Krasickiego nr 2 / 1 (37-200), a Deweloper zapewnia, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego ani w dołączonych do niego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami Nabywcy, a zawarciem niniejszej umowy. -----

Nabywca wyraża zgodę na obciążanie nieruchomości wspólnej prawami i roszczeniami osób trzecich w zakresie uzasadnionym koniecznością zapewnienia prawidłowego przebiegu procesu budowy oraz korzystania z budynków, których budowa jest planowana na przedmiotowej nieruchomości i sąsiednich, co w szczególności dotyczy obciążania nieruchomości odpowiednimi służebnościami gruntowymi i przesyłu w zakresie umożliwiającym przeprowadzenie przez

nieruchomość i utrzymanie sieci zasilających w media terenów sąsiednich lub przyłączenie mediów do urządzeń przebiegających przez nieruchomość, zapewnienie przejazdu i przechodu przez nieruchomość i przez nieruchomości sąsiednie.-----
Nabywca wyraża Deweloperowi zgodę na dokonywanie dowolnych zmian w pozwoleniu na budowę przedmiotowego budynku, uzyskiwanie projektu zamiennego, oraz ewentualną rozbudowę budynków, z zastrzeżeniem zapisów niniejszej Umowy. ---

Pan/Pani..... oświadczają, że jest/ są następującego stanu cywilnego: (są małżeństwem pozostają w ustroju wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a umów majątkowych małżeńskich nie zawierali albo pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej (wymagane okazanie umowy), kawaler/panna, rozwiedziony/rozwiedziona, wdowiec/wdowa)-----

§ 11.

Krzysztof Dutkowski oświadczają, że zobowiązuje się **w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą „Budynek mieszkalny wielorodzinny Mostowa 12”** do wybudowania budynku mieszkalnego na części opisanej w § 2 tego aktu nieruchomości, zgodnie z powołanym pozwoleniem na budowę, sztuką budowlaną, wiedzą techniczną, a w nim lokalu mieszkalnego nr położonego na **kondygnacji budynku**, składającego się z o projektowanej powierzchni **m.kw.**,, o projektowanej powierzchni **m.kw.**, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej **m.kw.**, z balkonem (w zależności od mieszkania: balkon i/lub taras i/lub loggia) o projektowanej powierzchni **m.kw.**, z którego własnością związany będzie udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo własności działek numer: **4593/1, 4594, 4595, 4596/2** położonych w Przeworsku w obrębie nr 1 oraz części i urządzenia wspólne budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, a po zakończeniu budowy zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia w drodze umowy sprzedaży tego lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego MP..... na Nabywcę, wraz z prawami związanymi, w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, ograniczeń, hipotek, praw i roszczeń osób trzecich, zaległości podatkowych i innych obciążeń, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę, a Nabywca - **zobowiązują się kupić** powyższy samodzielny lokal mieszkalny wraz z przynależnymi do niego prawami, w tym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego – zakupić. -----

Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia Lokalu oraz wielkość udziału w nieruchomości wspólnej zostaną określone po wybudowaniu budynku, na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z zasadami normy ISO-PN-ISO 9836:1997, z którymi Nabywca zapoznać się może w dziale sprzedaży Dewelopera. **Powierzchnia lokalu - ustalona na wskazanej wyżej podstawie stanowić będzie podstawę do wyliczenia ostatecznej ceny sprzedaży.** -----

W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego określona w dokumentacji powykonawczej różnić się będzie od powierzchni określonej w niniejszej umowie, cena sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostanie skorygowana stosownie do powierzchni wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej według stawki za metr kwadratowy lokalu mieszkalnego.-----

W przypadku, gdy po skorygowaniu ceny sprzedaży, powstanie po stronie Nabywcy nadpłata, zostanie mu ona zwrócona w terminie 30 dni od dnia protokolarnego wydania lokalu. W przypadku powstania po stronie Nabywcy obowiązku dopłaty, będzie on zobowiązany do jej dokonania na rzecz Dewelopera w terminie 21 dni od dnia otrzymania w formie pisemnego zawiadomienia.-----

Strony zobowiązują się do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotów umowy do dnia **30.09.2023** roku.-----

§ 12.

1.Strony ustalają cenę lokalu mieszkalnego numer na kwotę PLN słownie (.....) **złotych brutto**, tj. kwotę PLN za 1 metr kwadratowy lokalu mieszkalnego zawierającą w sobie obowiązującą stawkę podatku VAT, w tym:

- a) *cena sprzedaży brutto lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (powierzchnia użytkowa x cena jednostkowa) m² x zł = zł (.....),-----*
- b) *cena sprzedaży brutto za prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w kwocie 4500zł (cztery tysiące pięćset złotych).-----*

2.Deweloper i Nabywca uzgadniają, że zapłata całej ceny nabycia, nastąpi w następujących ratach („**Harmonogram płatności**”):-----

- 1) pierwsza (25% ceny) w kwocie złotych płatna do dnia 15 maja 2021r.-----
- 2) druga (25% ceny) w kwocie złotych płatna do dnia 30 sierpnia 2021 r., -----
- 3) trzecia (13% ceny) w kwociezłotych płatna do dnia 30 października 2021 r., -----
- 4) czwarta (12% ceny) w kwociezłotych płatna do dnia 30 grudnia 2021 r., -----
- 5) piąta (12% ceny) w kwociezłotych płatna do dnia 30 marca 2022 r., -----
- 6) szósta (10% ceny) w kwociezłotych płatna do dnia 30 czerwca 2022 r.,-----
- 7) siódma (10% ceny) w kwociezłotych płatna do dnia 30 września 2022r. -----

3.Opłata rezerwacyjna w kwociezł wpłacona przez Nabywcę na rzecz Dewelopera przy zawarciu umowy rezerwacyjnej będzie zaliczona przez Dewelopera na poczet I wpłaty określonej w harmonogramie wpłat oraz zaksięgowana na Indywidualny Rachunek Klienta prowadzony w ramach OMRP, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

4.Strony zgodnie oświadczają, iż zmiana stawki podatku VAT będzie skutkowałą zmianą ceny lokalu mieszkalnego w wysokości odpowiadającej zmianie stawki podatku VAT.-----

5.Zmiana stawki podatku VAT skutkująca wpływem na wzrost ceny sprzedaży, upoważnia Nabywcę do odstąpienia od niniejszej umowy.-----

6. W razie opóźnienia w spełnianiu świadczeń pieniężnych przez Nabywcę, Deweloper wezwie pisemnie Nabywcę do spełnienia zaległego świadczenia i wyznaczy Nabywcy odpowiedni dodatkowy termin do zapłaty z zastrzeżeniem, iż w razie bezskutecznego upływu co najmniej 30 dni od dnia doręczenia wezwania Nabywcy, Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. -----

Strony oświadczają, że zapłata wszystkich powyżej wskazanych kwot pieniężnych będzie następować na **Indywidualny Rachunek Nabywcy Nr.....** prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Nr 10 9161 0001 0006 6123 2000 0020 przez Bank Spółdzielczy w Lubeni. -----

§ 13.

Strony uzgadniają, że: -----

1. Wydanie lokalu oraz miejsca postojowego Nabywcy nastąpi przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu. -----
2. Z chwilą wydania lokalu, na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka, jak również niebezpieczeństwo uszkodzenia lokalu. Z tą chwilą również Nabywca ponosi wszelkie koszty eksploatacji oraz koszty utrzymania lokalu mieszkalnego. -----
3. Za wszelkie prace wykonywane po wydaniu lokalu Deweloper nie odpowiada. Prace te Nabywca wykonuje na własną odpowiedzialność. -----
4. Wydanie lokalu w posiadanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez Strony. O terminie wydania lokalu Deweloper powiadomi pisemnie Nabywcę listem poleconym wysłanym na jego adres wysłanym na 14 dni przed planowanym terminem odbioru, lub za pisemnym odbiorem zawiadomienia odebranych bezpośrednio przez Nabywcę. Jeżeli Nabywca nie będzie mógł się stawić we wskazanym dniu na odbiór lokalu i podpisanie protokołu zdawczo - odbiorczego, Po upływie 60 dni, liczonych od daty doręczenia Nabywcy powiadomienia o pierwszym terminie Deweloper wyznaczy Nabywcy nowy dodatkowy termin wydania lokalu, listem poleconym wysłanym na adres Nabywcy na 21 dni przed planowanym drugim terminem odbioru, lub za pisemnym odbiorem zawiadomienia odebranych bezpośrednio przez Nabywcę. Po upływie drugiego terminu i niestawieniu się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego i podpisania protokołu, Deweloper będzie miał prawo odstąpienia od umowy. -----
5. Przeniesienie na nabywcę prawa własności Lokalu poprzedzone jest jego odbiorem przez Nabywcę, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji ostatecznej o pozwoleniu na użytkowanie. -----
6. Odbiór, dokonywany jest w obecności Nabywcy. Z odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Deweloper

jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o rękojmi. -----

7. Deweloper odpowiada za wady widoczne tylko wtedy, gdy zostaną one ujęte w protokole wad lub gdy Nabywca powiadomi Dewelopera o takich wadach w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty podpisania protokołu odbioru lokalu, jednak nie później niż do momentu rozpoczęcia przez Nabywcę prac wykończeniowych. -----

§ 14.

Strony uzgadniają, że odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia drugiej stronie. Odstąpienie od umowy uważa się za złożone z chwilą, gdy doszło do drugiej Strony w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.-----

Strony postanawiają, że Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących okolicznościach:-----

- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania o spełnienie zaległego świadczenia chyba, że nie spełnienie świadczenia spowodowane jest działaniem siły wyższej, -----
- 2) jeżeli Nabywca ze swojej winy nie przystąpi do odbioru lokalu mieszkalnego lub nie przystąpi do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotu umowy w wyznaczonym terminie, a przed odstąpieniem od umowy Deweloper po upływie 60 dni, liczonych od daty doręczenia Nabywcy powiadomienia o pierwszym terminie wyznaczy Nabywcy nowy dodatkowy termin wydania lokalu lub zawarcia umowy przenoszącej własność, listem poleconym wysłanym na adres Nabywcy na 21 dni przed planowanym drugim terminem odbioru lub zawarcia umowy przenoszącej własność, lub za pisemnym odbiorem zawiadomienia odebranym bezpośrednio przez Nabywcę chyba, że nie stawienie się Nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej, -----

Strony uzgadniają, że w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Nabywca, Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową kwoty w wysokości nominalnej, potrącając z nich kwotę ewentualnych odsetek za zwłokę w spełnianiu świadczeń pieniężnych. Zwrot wymienionych kwot dla Nabywcy nastąpi w ciągu 60 dni, od dnia odstąpienia od umowy.-----

Strony postanawiają, że Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy w każdym z następujących przypadków: -----

- a. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,---

- b. jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub załącznikach do prospektu Informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy, -----
- c. jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, -----
- d. jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, -----
- e. jeżeli prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, -----
- f. w przypadku zmiany stawki podatku VAT, skutkującej wpływem na wzrost ceny sprzedaży, -----
- g. w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu większej niż +/- 2% między planowaną powierzchnią lokalu, określoną w umowie, a powierzchnią lokalu wynikającą z ostatecznych pomiarów, z wyłączeniem sytuacji, gdy zmiana powierzchni użytkowej nastąpiła na skutek zmiany zakresu robót wykonanych z inicjatywy Nabywcy, -----
- h. w przypadku nie przeniesienia na rzecz Nabywcy prawa własności Lokalu w terminie określonym w niniejszej Umowie, przy czym Nabywca przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy.-----

W przypadkach o którym mowa w pkt. a-e Nabywca ma prawa do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie **30 dni od dnia jej zawarcia**.-----

W przypadku o którym mowa w pkt. f Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o zmianie ceny, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność.--

W przypadku o którym mowa w pkt. g Nabywca ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia w którym Deweloper poinformował Nabywcę o powierzchni Lokalu wynikającej z ostatecznych pomiarów.-----

W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od niniejszej umowy, Nabywca jest zobowiązany w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wyrazić zgodę na wykreślenie z Księgi Wieczystej nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o zawarcie Umowy Przeniesienia Własności złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a zwrot wpłaconych kwot nastąpi w terminie 60 dni od odstąpienia od umowy. -----

§ 15.

1. Stosownie do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych Nabywca

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

- 1) dane osobowe Nabywcy są przetwarzane przez Bank, który jest administratorem danych,-----
 - 2) dane Nabywcy mogą być wykorzystane do celów związanych z prowadzeniem przez Bank Indywidualnego Rachunku Nabywcy prowadzonego w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego,--
 - 3) dane Nabywcy mogą być udostępniane podmiotom wskazanym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego,-----
 - 4) Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania na warunkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych.-----
2. Mając powyższe na uwadze, Nabywca wyraża niniejszym zgodę, aby w związku z umową rachunku powierniczego, o której mowa w niniejszej umowie, Bank będący stroną tej umowy był uprawniony do przetwarzania danych osobowych Nabywcy w celu wykonywania umowy rachunku powierniczego.-----
3. Nabywca wyraża również zgodę na przetwarzanie i przechowywanie swoich danych osobowych przez Bank w związku z finansowaniem przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym w szczególności w związku z ustanowieniem hipotek na rzecz Banku oraz koniecznością uzyskania stosownych promes, zgód tego Banku na zbycie przedmiotu umowy bez obciążeń.-----

§ 16.

Do aktu niniejszego stawający przedkładają następujące dokumenty: -----

1. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący **załącznik nr 1**----
2. Rzut przedmiotowego lokalu mieszkalnego, stanowiący **załącznik nr 2**-----
3. Plan zagospodarowania terenu z zaznaczeniem miejsc postojowych naziemnych, stanowiący **załącznik nr 3**.-----

§ 17.

Stawający oświadczają, że koszty tego aktu, zgodnie z art. 26 ust. 2 Ustawy ponoszą w równych częściach Deweloper i Nabywca.-----

§ 18.

1. Pouczono stawających o treści art. 3 i nast., art. 8 i nast., art. 16 i nast., art. 65 i nast. ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. 2018 poz. 1916 ze m.), o przepisach ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tj. Dz.U. 2017 poz. 1468 ze zm.), w tym w szczególności o treści art. 27, art. 30-31 tej ustawy, w szczególności o tym że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, ujawnia się roszczenie nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa

własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę. oraz o stosownych przepisach ustawy z dnia 28.02.2003 r. prawo upadłościowe (tj Dz.U. 2017 poz. 2344 ze zm.). -----

2.Ponadto poinformowano stawających o treści art. 626¹⁰ § 1¹ Kodeksu postępowania cywilnego i art. 626¹⁰ § 1² Kpc tj. o tym , iż o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania, o prawie zrzeczenia się w akcie notarialnym doręczenia zawiadomienia oraz o prawie żądania doręczenia zawiadomienia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. -----

§ 19.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie (tj. Dz.U. 2017 poz. 2291 ze zm.) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: **wpisu w dziale III księgi wieczystej nr: PR1R/00063419/0 roszczenia przysługującego o wybudowanie budynku oznaczonego na etapie budowy numerem A, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego na etapie budowy numeremxxx.....** znajdującego się w tym budynku i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw z nim związanych na nabywcę - w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej. -----

oraz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-----

§ 20.

1. Pobrano opłaty:-----
 - 1) tytułem taksy notarialnej, stosownie do §§ 1, 2, 3, 6 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2020r. , poz. 1473, z późn. zm.) kwotę złotych: -----,00
 - 2) podatek VAT według stawki 23% stosownie do art. 5 ust. 1 i 41 ust. 1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106, z późn zm.) kwotę złotych: -- -----,00
 - 3) opłatę sądową stosownie do art. 43 pkt. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 755, 807, 956) kwotę złotych ----- 150,00Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----
2. Pobrane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego z należnym podatkiem VAT (kwotę,00 zł) oraz kosztów wypisów niniejszego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania podane zostaną na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.-----