

## A K T   N O T A R I A L N Y

Dnia ..... dwa tysiące dwudziestego ..... roku (....-....-....) przed notariuszem ..... w Kancelarii Notarialnej w ..... przy ulicy ..... stawili się:-----

1. **Krzysztof Zygmunt Dutkowski** ..... i, 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 ....., 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. .... syn ....., oświadczający, że używa pierwszego imienia, według oświadczenia zamieszkały w miejscowości ..... przy ul. .... numer .... (.....), legitymujący się dowodem osobistym numer ....., posiadający numer PESEL ....., stawający zwany jest w treści aktu również „**Nabywcą**”.-----

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

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191ze zm.).-----

### UMOWA DEWELOPERSKA

#### § 1.

Stawający oświadczyli, że umowę niniejszą zawierają w oparciu o Ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695.) 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/00015027/4** (zero, zero, zero, piętnaście tysięcy dwadzieścia siedem przez cztery) dla położonej w obrębie nr 1 w Przeworsku, powiat przeworski, województwo podkarpackie nieruchomości gruntowej obejmującej jedynie działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem **4576** (cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt sześć ) o powierzchni **0,3206ha** ( trzy tysiące dwieście sześć metrów kwadratowych); w dziale I-O wpisana jest wzmianka DZ. KW. / PR1R / 957 / 25 / 1 - 2025- 02-28, 09:39:27, która dotyczy sprostowania oznaczenia nieruchomości, 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 przeniesienia prawa własności rep. A numer 2172/2021 sporządzonej w tutejszej kancelarii notarialnej w dniu 2021-03-21; działy III i IV tej księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów.

#### § 3.

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

- a/ wypis z rejestru gruntów, wydany z upoważnienia Starosty Przeworskiego, numer GG.6621.2331.2025 z dnia 13 maja 2025 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, powiat przeworski, województwo podkarpackie, działek numer: **4576/1 o powierzchni 0,0508 ha, 4576/2 o powierzchni 0,0608 ha, 4576/3 o powierzchni 0,0132 ha, 4576/4 o powierzchni 0,0128 ha, 4576/5 o powierzchni 0,0127 ha, 4576/6 o powierzchni 0,0125 ha, 4576/7 o powierzchni 0,0123 ha, 4576/8 o powierzchni 0,0121 ha, 4576/9 o powierzchni 0,0119 ha, 4576/10 o powierzchni 0,0119 ha, 4576/11 o powierzchni 0,115 ha, 4576/12 o powierzchni 0,0113 ha, 4576/13 o powierzchni 0,0113 ha, 4576/14 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/15 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/16 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/17 o powierzchni 0,0109 ha, 4576/18 o powierzchni 0,0109 ha oraz 4576/19 o powierzchni 0,0204 ha**, a także rodzaj składających się nie nią użytków gruntowych, a to: grunty orne , zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy i tereny mieszkaniowe,-----
- b/ zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta Przeworska z dnia 15 maja 2025 r. Nr GPB.6727.99.2025 z którego wynika, że położone w Przeworsku w obrębie nr 1 działki nr **4576/1, 4576/2, 4576/3, 4576/4, 4576/5, 4576/6, 4576/7, 4576/8, 4576/9, 4576/10, 4576/11, 4576/12, 4576/13, 4576/14, 4576/15, 4576/16, 4576/17, 4576/18 oraz 4576/19** położone są w obszarze terenowym nieposiadającym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponadto nie leżą w granicach obszaru rewitalizacji, natomiast znajdują się w granicach obszaru zdegradowanego, zaś na rzecz gminy nie zostało ustanowione prawo pierwokupu nieruchomości, dla przedmiotowej nieruchomości nie została podjęta uchwała o utworzeniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, działka położona jest w terenie oznaczonym jako: obszar, który może być przeznaczony pod zabudowę, obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszar głównego zbiornika Wód Podziemnych nr 425, zaś dla przedmiotowej nieruchomości Burmistrz wydał ostateczną i niezaskarżalną decyzję o warunkach zabudowy nr GPB.6730.82.2021 z dnia 26 maja 2022r., dla inwestycji obejmującej budowę budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego oraz 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na terenie obejmującym działkę nr 4576 przy ul. Łąkowej, -----
- c/ ostateczną decyzję nr 69/2023 Starosty Przeworskiego z dnia 27 marca 2023 roku zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą budowę budynku handlowo – usługowego - mieszkalnego oraz 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z instalacjami: wod.-kan., c.o., elektryczną oraz zewnętrzną doziemną instalacją elektryczną (szeregówki od 6A do 6R) na działce nr ewid.: 4576 w miejscowości Przeworsk, obręb 1, gmina Przeworsk, -----
- d/ ostateczną decyzję Burmistrza Miasta Przeworska z dnia 05 maja 2025 roku numer IIT.6831.8.2.2025, zatwierdzającą podział położonej w miejscowości Przeworsk, Obręb nr 1 działki numer 4576 na dziewiętnaście nowych działek nr: **4576/1 o powierzchni 0,0508 ha, 4576/2 o powierzchni 0,0608 ha, 4576/3 o powierzchni 0,0132 ha, 4576/4 o powierzchni 0,0128 ha, 4576/5 o powierzchni 0,0127 ha, 4576/6 o powierzchni 0,0125 ha, 4576/7 o powierzchni 0,0123 ha, 4576/8 o powierzchni 0,0121 ha, 4576/9 o powierzchni 0,0119 ha, 4576/10 o powierzchni 0,0119 ha, 4576/11 o powierzchni 0,115 ha, 4576/12 o powierzchni 0,0113 ha, 4576/13 o powierzchni 0,0113 ha, 4576/14 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/15 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/16 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/17 o powierzchni 0,0109 ha, 4576/18 o powierzchni 0,0109 ha oraz 4576/19 o powierzchni 0,0204 ha**,
- e/ mapę z---projektem---podziału---i---wykazem---zmian---gruntowych---opatrzoną---klauzulą o przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 29 kwietnia

2025 r. numer P.1814.2025.774 stwierdzającą, że położona w miejscowości Przeworsk Obręb nr 1, gmina miasto Przeworsk, powiat przeworski, działka numer: 4576 o pow. 0,3206 ha *dzieli się* na dziewiętnaście nowych działek nr: **4576/1 o powierzchni 0,0508 ha, 4576/2 o powierzchni 0,0608 ha, 4576/3 o powierzchni 0,0132 ha, 4576/4 o powierzchni 0,0128 ha, 4576/5 o powierzchni 0,0127 ha, 4576/6 o powierzchni 0,0125 ha, 4576/7 o powierzchni 0,0123 ha, 4576/8 o powierzchni 0,0121 ha, 4576/9 o powierzchni 0,0119 ha, 4576/10 o powierzchni 0,0119 ha, 4576/11 o powierzchni 0,115 ha, 4576/12 o powierzchni 0,0113 ha, 4576/13 o powierzchni 0,0113 ha, 4576/14 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/15 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/16 o powierzchni 0,0111 ha, 4576/17 o powierzchni 0,0109 ha, 4576/18 o powierzchni 0,0109 ha oraz 4576/19 o powierzchni 0,0204 ha.**

f/ wykaz subkont-otwartych w Banku Spółdzielczym w Lubeni--w ramach prowadzonego na rzecz AXPOL Deweloper Krzysztof Dutkowski Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „Szeregówki Łąkowa 6” ze wskazaniem adresu przedsięwzięcia jako Przeworsk ul. Łąkowa nr 6.-----

#### § 4.

1. 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, zaś przedmiotową nieruchomość nabył na podstawie umowy sprzedaży będąc stanu wolnego i stanu wolnego pozostaje, -----
- b/ w wyniku podziału działki numer 4576 objętej decyzją o pozwoleniu na budowę powstały działki numer: 4576/1 o pow. 0,0508ha, która stanowić będzie drogę wewnętrzną, 4576/2 o pow. 0,0608ha, która przeznaczona jest pod budynek Handlowo-usługowo-mieszkalny, 4576/3, o pow. 0,0132ha , która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6A), 4576/4 o pow. 0,0128ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6B), 4576/5 o pow. 0,0127ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6C), 4576/6 o pow. 0,0125ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6D), 4576/7 o pow. 0,0123ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6E), 4576/8 o pow. 0,0121ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6F), 4576/9 o pow. 0,0119ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6G), 4576/10 o pow. 0,0119ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6H), 4576/11 o pow. 0,0115ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6I), 4576/12 o pow. 0,0113ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6J), 4576/13 o pow. około 0,0113ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6K), 4576/14 o pow. 0,0111ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6L), 4576/15 o pow. 0,0111ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6M), 4576/16 o pow. 0,0111ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6N), 4576/17 o pow. 0,0109ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6O), 4576/18 o pow. 0,0109ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6P) i 4576/19 o pow. 0,0204ha, która przeznaczona jest pod budynek mieszkalny (szeregówka nr 6R), -----
-

c/ 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,-----

d/ 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,----- e/ 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,-----

f/ do zawarcia niniejszej umowy nie są wymagane żadne zgody osób trzecich, sądu ani organów administracji.-----

g/ pouczone przez notariusza o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, zapewnia, iż nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, o którym mowa w art. 19 ust. 2, ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, lub decyzją wydaną na podstawie inwentaryzacji lasu, o której mowa w art. 19 ust. 2 powołanej ustawy o lasach. -----

2. Ponadto Deweloper oświadcza, że: -----

a/ na szczegółowo opisanej paragrafach poprzedzających, nieruchomości oznaczonej przed podziałem numerem 4576 o pow. 0,3206ha, położonej w Przeworsku, obręb numer 1, realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie polegające między innymi na budowie 17 (siedemnastu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 - kondygnacyjnych, o obu kondygnacjach nadziemnych, w zabudowie szeregowej, zwane dalej Przedsięwzięciem Deweloperskim, -----

b/ na działce oznaczonej numerem 4576/. na mapie z projektem podziału opisanej w § 3 pkt e realizowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 2 - kondygnacyjnego, oznaczonego numerem budowlanym .... (.....), zwanego dalej Budynkiem, w zabudowie szeregowej, -----

c/ przedmiotem niniejszej umowy jest wchodząca w skład Nieruchomości działka o numerze geodezyjnym 4576/..... oraz o obszarze ok. .... m<sup>2</sup>, wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym - jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, a także udział wynoszący 1/20 (jedna dwudziesta) część we własności działki numer 4576/1 o pow. 0,0508ha, która stanowić będzie drogę wewnętrzną, zwane są dalej „Przedmiotem Umowy”. -

3. Deweloper ponadto oświadcza, że przedsięwzięcie deweloperskie polega na budowie budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego oraz siedemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej ( dalej zwane Przedsięwzięciem Deweloperskim).

## § 5.

1. Deweloper oświadcza, że:-----

- 1) Na podstawie powołanej w §3 tego aktu ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji, rozpoczął w dniu 10 września 2024 r., na działce numer 4576 w obrębie nr 1 w Przeworsku, przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie **budynku Handlowo-Usługowo-Mieszkalnego oraz siedemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (szeregówka od 6A do 6R)** o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 1190,32m.kw. pod nazwą „Szeregówki Łąkowa 6” wraz z urządzeniami budowlanymi (instalacja wod.-

- kan., instalacja CO, instalacja elektryczna, instalacja teletechniczna) i niezbędną infrastrukturą (przyłącz wody, przyłącz kanalizacji sanitarnej, zewnętrzną doziemną instalacją oświetlenia /policznikowa/. -----
- 2) Rozpoczęcie prac budowlanych ww. przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu 10 września 2023 roku, a planowanym terminem zakończenia prac budowlanych przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego jest 31 grudzień 2025 roku, -----
  - 3) Pomiar powierzchni użytkowej lokalu zostanie dokonany wg normy **ISO-PN- ISO 9836:1997**, -----
  - 4) Działka gruntu o numerze **4576/1** powstała po podziale działki numer **4576** położonej w Przeworsku, woj. podkarpackie, opisana w paragrafach poprzedzających niniejszego aktu, stanowić będzie przedmiot współwłasności między innymi wszystkich właścicieli budynków powstałych w wyniku niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego i stanowić będzie ona drogę wewnętrzną,-----
  - 5) Granice przedmiotowej Nieruchomości i jej powierzchnia nie są sporne i zostały należycie wyznaczone w ewidencji gruntów,-----
2. Deweloper oświadcza, że w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego zastrzega sobie prawo do obciążania Nieruchomości opisanej w paragrafach poprzedzających tego aktu: -----

- 1) hipotekami na rzecz podmiotu finansującego przedsięwzięcie deweloperskie, z zastrzeżeniem, że w umowie kredytowej zostanie zawarte postanowienie, że przedmiotowa nieruchomość zostanie zwolniona z obciążającej go hipoteki, po zapłacie całej ceny sprzedaży na wskazany w akcie Indywidualny Rachunek 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,-----
3. Deweloper oświadcza, iż wszystkie działki powstałe po podziale macierzystej działki 4576 oraz działka numer 4577/4 położone w Przeworsku, obręb numer 0001, będą mieć zapewniony swobodny dostęp do drogi publicznej numer 4856 przy ul. Łąkowej w Przeworsku, 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 budynków zgodnie z opisanym wyżej pozwoleniem na budowę, a w nich budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej będącego przedmiotem niniejszej umowy w następującym stanie: -----

-Drzwi zewnętrzne oraz drzwi garażowe do budynków mieszkalnych, -----

-Stolarka okienna PCV, 3-szyby,-----

-Podłoże betonowe zatarte na gładko przygotowane pod położenie płytek ceramicznych lub paneli podłogowych, -----

-Wykończenie ścian wewnętrznych tynki maszynowe gipsowe, w łazience tynk gipsowy,-----

-Ogrzewanie własne – podłogowe + pompa ciepła „monoblok” oraz fotowoltaika 6,5kW,-----

-Grzejniki płytowe z zaworami termoregulowanymi, w łazience grzejnik drabinkowy,-----

-Licznik wody zimnej,-----

-Instalacja elektryczna zgodna z normą mieszkaniową – bez opraw oświetleniowych,-----

-Instalacja sanitarna z podejściem pod umywalkę, brodzik lub wannę, pralkę i zlewozmywak bez białego montażu tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalek, wanien, pryszniców, WC, -----

- Balkony: balustrada, posadzka na balkonach zatarta na gładko przygotowana do wykończenia. -----

#### § 8.

1. Deweloper zapewnia, że Nabywcy nabędą udziały w nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze 4576/1 , która stanowić będzie drogę wewnętrzną do wszystkich budynków mieszkalnych powstałych w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego, a także nieruchomość ta przeznaczona będzie do wspólnego użytku poszczególnych właścicieli budynków mieszkalnych powstałych w wyniku przedsięwzięcia deweloperskiego pn.

„Szeregówki Łąkowa 6 ”; -----

2. Przeniesienie własności Przedmiotu Umowy Deweloperskiej na rzecz Nabywcy nastąpi w terminie nie później niż do dnia 30 maja 2026 roku pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę na rzecz Dewelopera wszelkich zobowiązań finansowych zaistniałych na podstawie niniejszej umowy, w tym całej ceny nabycia. -----

#### § 9.

Deweloper zastrzega sobie prawo dokonywania zmian w pozwoleniu na budowę przedmiotowych budynków mieszkalnych, wprowadzania projektów zamiennych, z zastrzeżeniem, że jakiegokolwiek zmiany w budynku 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, jak również planem zagospodarowania terenu i nie wnosi do nich jakichkolwiek 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.-----

..... oświadcza iż pozostaje stanu wolnego.-----

## § 11.

1. Krzysztof Dutkowski działający jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Axpól Deweloper Krzysztof Dutkowski z siedzibą w Przeworsku oświadcza, że zobowiązuje się **w ramach** przedsięwzięcia deweloperskiego **pod nazwą „Szeregówki Łąkowa 6”** do wybudowania w zabudowie szeregowej dwukondygnacyjnego budynku jednorodzinnego numer ..... (...) na działce oznaczonej na wstępnym projekcie podziału numerem ..... (...) składającego się z: -----

a) Parter: *wiatrolapu* o projektowanej powierzchni **m.kw.**, garażu o projektowanej powierzchni **m.kw.**, komunikacji o projektowanej powierzchni **m.kw.**, wc o projektowanej powierzchni **.m.kw.**, klatki schodowej o projektowanej powierzchni

....**m.kw.** i salonu z kuchnią o projektowanej powierzchni .....**m.kw.**, -----

b) Piętro: klatka schodowa o projektowanej powierzchni ...**m.kw.**, komunikacja o projektowanej powierzchni ....**m.kw.**, łazienki o projektowanej powierzchni ....**m.kw.**, pokoju o projektowanej powierzchni....**m.kw.**, pokoju o projektowanej powierzchni

....**m.kw.**, pokoju o projektowanej powierzchni ...**m.kw.**, -----

**oraz** po zakończeniu budowy zobowiązuje się do przeniesienia w drodze umowy sprzedaży własności tejże nieruchomości, wraz z udziałem wynoszącym 1/36 części (jedna trzydziesta szоста) w działce numer 4576/1 stanowiącej drogę wewnętrzną, na Nabywcę, 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 **zobowiązuje się kupić** powyższą nieruchomość wraz z przynależnymi do



niego prawami. -----

2. Budynek zostanie wybudowany w stanie deweloperskim. 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. -----

3. Strony postanawiają, że ostateczna powierzchnia nieruchomości zostanie określona 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 nieruchomości - ustalona na wskazanej wyżej podstawie stanowić będzie podstawę do wyliczenia ostatecznej ceny sprzedaży.** -----

W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa budynku określona w dokumentacji powykonawczej różnić się będzie od powierzchni określonej w niniejszej umowie w wymiarze przekraczającym 2%, Nabywca będzie miał prawo odstąpienia od Umowy, w przypadku nie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy oraz w przypadku gdy różnica powierzchni będzie mniejsza, cena sprzedaży przedmiotowego budynku jednorodzinnego zostanie skorygowana stosownie do powierzchni wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej według stawki za metr kwadratowy budynku jednorodzinnego.-----

W przypadku, gdy po skorygowaniu ceny sprzedaży, powstanie po stronie Nabywcy nadpłata, zostanie mu ona zwrócona w terminie 30 dni od dnia protokólnego 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 maja 2026 roku. przy czym opóźnienie przedmiotowego terminu zawarcia umowy przenoszącej własność z powodu okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność, powoduje obowiązek zapłaty przez Dewelopera na rzecz Nabywcy kary umownej za każdy dzień opóźnienia w wysokości 5% Ceny Lokalu Mieszkalnego w stosunku rocznym. -----

## § 12.

1. Strony ustalają cenę nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy oraz udziału w nieruchomości gruntowej, szczegółowo opisane w paragrafie poprzedzającym niniejszego aktu na kwotę 499.000,00 PLN słownie (czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy i 00/100) złotych zawierającą w sobie obowiązującą stawkę podatku VAT. -----

2. Strony umowy uzgadniają, że zapłata całej ceny nabycia płatna będzie przez Nabywcę bez dodatkowego wezwania na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy zwany dalej Rachunkiem prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Lubeni, zwany dalej Bankiem dla Dewelopera, na wyodrębniony w ramach OMRP Rachunek Indywidualny Nabywcy o numerze ....., ponadto Deweloper i Nabywca uzgadniają, że zapłata całej ceny nabycia, nastąpi w następujących ratach („Harmonogram płatności”):

- 1) pierwsza (75% ceny) w kwocie ~~374.250,00~~ **74.850,00** złotych płatna do dnia 30 czerwca 2025 r.,-----
- 2) szósta (15% ceny) w kwocie **74.850,00** złotych płatna do dnia 30 lipca 2025 r.,
- 3) siódma (10% ceny) w kwocie **49.900,00** złotych płatna do dnia 31 stycznia 2026r.



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

4. Opłata rezerwacyjna w wysokości ..... Złotych (.....) wpłacona przez Nabywcę na rzecz Dewelopera przy umowie rezerwacyjnej, która została zawarta w dniu ..... 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.-----

5. Przedmiot Umowy nie jest przedmiotem żadnych umów rezerwacyjnych, deweloperskich, przedwstępnych bądź zobowiązujących zawartych przez Dewelopera z osobami trzecimi; -----

6. Strony zgodnie oświadczają, iż zmiana stawki podatku VAT będzie skutkowałą zmianą ceny nieruchomości w wysokości odpowiadającej zmianie stawki podatku VAT.-----

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

7. 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 opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z powyższych rat, Deweloper uprawniony jest do żądania zapłaty od Nabywcy odsetek ustawowych za opóźnienie w stawce 11,25% w stosunku rocznym.-----

8. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie Deweloper wystawi Nabywcy jednorazowo, bądź wielokrotnie oraz w terminie, bądź w 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. -----

### §13

1. Deweloper oświadcza, że na podstawie art. 6 Ustawy zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego prowadzonego dla Dewelopera przez Bank na podstawie zawartej dnia ..... pomiędzy Bankiem, a Deweloperem Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku, a mianowicie: -----

**1/ numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:**  
**52 9161 0001 0006 6123 2000 0040,** prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Lubni, w ramach którego wyodrębniony jest Indywidualny Rachunek Nabywcy nr -----

**2/ zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku: --**

a) W celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na Rachunek, Bank wyodrębnia Indywidualne Rachunki Nabywców, na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie. -----

- b) 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. -----
- c) 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 przedsięwzięciem, -----  
- z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną, --
- d) 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. -----
- e) Przyporządkowane przez Bank numery Indywidualne Rachunki dla poszczególnych nabywców Deweloper wpisuje do umów deweloperskich. -----
- f) Wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek za pośrednictwem Indywidualnego Rachunku Nabywcy, o których mowa w lit. e powyżej, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, -----
- g) 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 Indywidualnych Rachunków na Rachunek bieżący Dewelopera, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego. -----
- h) 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. -----
- i) Przed wypłatą środków Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia ujętych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją przedsięwzięcia oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę współpracy, -----
- j) 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. -----
- k) Deweloper wyraża zgodę na przeprowadzenie kontroli przez podmiot zewnętrzny.-

l) 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 z kontroli inwestycji z wynikiem pozytywnym po sprawdzeniu czy:

- upłynęło co najmniej 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, -----
- deweloper dokonał wpłaty składki do DFG w należytej wysokości,----
- w systemie nie jest założona blokada na rachunku.-----

ł) W przypadku ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego Bank na wniosek dewelopera wypłaca środki pozostałe na OMRP niezwłocznie, jednak nie później niż w ciągu 10 dni roboczych po:-----

- otrzymaniu raportu z kontroli inwestycji z opinią pozytywną,-----
- otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich z wyjątkiem obciążeń, na które nabywca wyraził zgodę oraz zweryfikowaniu tego wypisu aktu notarialnego na podstawie analizy działu III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu nabycia w systemie informatycznym eKW lub gdy nie ma jeszcze aktualizacji w eKW, po weryfikacji treści aktu notarialnego i ocenie czy przeniesienie prawa nastąpiło w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich albo w przypadku jeżeli obciążenia są, to weryfikuje on czy powstały za zgodą nabywcy,-----

- ustaleniu czy w systemie DFG nie widnieją przesłanki do zablokowania wypłaty dla dewelopera.-----

m) Koszt kontroli i koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper. -----

n) Wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy numer: 86 9161 0001 0006 6123 2000 0010. .- -----

o) Bank odmawia realizacji wypłaty w przypadku: -----

- wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki 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 przedsięwzięcia, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku, -----
- braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu przedsięwzięcia w kosztach ogólnych z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu przedsięwzięcia, wskazanym w harmonogramie przedsięwzięcia, -----
- 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. –
- p) W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 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 bądź 18 powyżej. -----
- r) Gdy Nabywca odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić: dowód 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. -----
- s) Gdy Deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. Art. 43 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić: dowód 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. -----
- t) W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym. -----
- u) 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, 18 bądź 19 powyżej. -----
- w) Środki zgromadzone na rachunku są nieoprocenowane. -----
- 3/ informacje o kosztach prowadzenia tego rachunku: -----**
- a) 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. -----
- b) Z tytułu kosztów kontroli zakończenia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia, dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, Bank pobierze każdorazowo opłatę po dokonaniu kontroli – wg rzeczywistych kosztów. -----
- c) Należne opłaty i prowizje z tytułów określonych w pkt c/ 1 i 2 powyżej oraz rozliczenie kosztów kontroli etapów realizacji przedsięwzięcia następować będzie w drodze obciążenia rachunku bankowego Dewelopera w tym Banku. -----

**2. Deweloper informuje,** że od każdej wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy Deweloper odprowadzać będzie ze środków własnych składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości ustalonej zgodnie z art. 49 ust. 1-3 i 5-6 17 Ustawy, przy czym stawka procentowa obowiązująca w dniu rozpoczęcia sprzedaży budynków mieszkalnych w Przedsięwzięciu Deweloperskim, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341), wynosi **0,45 % w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.** -----

#### § 14.

Strony uzgadniają, że:-----

1. Wydanie przedmiotu umowy Nabywcy nastąpi przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.-----
2. Z chwilą wydania przedmiotu umowy na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka, jak również niebezpieczeństwo uszkodzenia nieruchomości. Z tą chwilą również Nabywca ponosi wszelkie koszty eksploatacji oraz koszty utrzymania przedmiotu umowy.-----
3. Za wszelkie prace wykonywane po wydaniu lokalu Deweloper nie odpowiada. Prace te Nabywca wykonuje na własną odpowiedzialność.-----
4. Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez Strony. O terminie wydania nieruchomości 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.
5. Przeniesienie na nabywcę ~~prawa własności przedmiotu umowy 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 nieruchomości. 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 przedmiotu umowy. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. 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.

## § 15.

1. Deweloper ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 7 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca nie spełni świadczenia pieniężnego na poczet Ceny Całkowitej w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;
  - 2) w przypadku ~~przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego~~ należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się na Odbiorze Technicznym, 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 ~~przewidzianym w art. 43 ust. 8 Ustawy, tj. jeżeli Nabywca lub jego~~ należycie umocowany przedstawiciel nie stawia się do podpisania Umowy Przenoszącej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
2. Nabywca ma ustawowe prawo do odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach: -----
  - 1) w przypadkach przewidzianych w art. 43 ust. 1 pkt 1 – 5 Ustawy Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, tj.: -----
    - a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----
    - b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
    - c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21

lub art. 22 Ustawy, -----

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy; -----

2) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy, tj. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie określonym w Umowie, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Przenoszącej, którego bezskuteczny upływ będzie uprawniał Nabywcę do odstąpienia od Umowy, a w razie takiego odstąpienia Nabywca zachowa roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w artykule § 15 ust. 5 Umowy; -----

3) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 7 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; -----

4) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 8 Ustawy, tj. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; -----

5) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 9 Ustawy, tj. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy (to jest obowiązku poinformowania Nabywcy o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w przypadku określonym w art. 12 ust. 1 Ustawy oraz przekazania Nabywcy oświadczenia banku o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy) w terminie 10 dni od zawarcia takiej umowy, przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy; -----

6) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 10 Ustawy, tj. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; -----

7) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 11 Ustawy, tj. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; -----

8) w przypadku przewidzianym w art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy, tj. jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.); -----

3. Dodatkowo, Nabywca ma umowne prawo odstąpienia od Umowy: -----

1) najpóźniej w terminie do dnia 30 maja 2026 roku w przypadku, o którym mowa w § 12 ust. 6 Umowy (podwyższenie Ceny Całkowitej ze względu na podwyższenie stawki podatku VAT lub wprowadzenie innego podatku lub podatków) - w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia od Dewelopera o takim zwiększeniu Ceny Całkowitej; -----



d) W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie § 15 ust. 1 pkt 2 i 3 Umowy, Deweloper, będzie miał prawo do zachowania, jako kary umownej, kwoty równej 4% Ceny Całkowitej, a w przypadku modyfikacji wyposażenia przez Nabywcę, Deweloper dodatkowo będzie miał prawo obciążyć Nabywcę kosztami przywrócenia do standardu wykończenia określonego w Załączniku nr 3 do Umowy. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy wartość nominalna rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, a w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym - pomniejszona o kwotę kary umownej oraz ewentualne koszty w przypadku modyfikacji, o której mowa powyżej - zostanie zwrócona Nabywcy w terminie 30 dni od daty doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy **na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę.**

~~4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie § 15 ust. 2 pkt 2 Umowy, Deweloper zwróci wartość nominalną rat zapłaconych przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej, powiększoną o 4% Ceny Całkowitej tytułem kary umownej, w terminie 30 dni od dnia, gdy Deweloper otrzyma od Nabywcy oświadczenie o odstąpieniu od Umowy.~~ -----

5. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Deweloperowi jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia doręczonego Nabywcy zgodnie z postanowieniami Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera Nabywca zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej Nieruchomości w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręczonego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy. -----

6. Prawo odstąpienia od Umowy przysługujące Nabywcy jest wykonywane w drodze pisemnego oświadczenia z notarialnie poświadczonymi podpisami doręczonego Deweloperowi zgodnie z postanowieniami Umowy i dla swojej skuteczności musi zawierać dodatkowo zgodę na wykreślenie roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. -----

7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę Deweloper zwróci Nabywcy środki wpłacone na poczet Ceny Całkowitej niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, w sposób opisany w artykułach § 15 ust. 8 i 9 Umowy. -----

8. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet Ceny Całkowitej zgodnie z Umową oraz podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, w całości lub w części stosownie do powyższych postanowień, będą zwrócone poprzez wypłatę z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego kwoty wpłaconej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, pomniejszonej o sumy wypłacone z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy oraz postanowień Umowy OMRP. Kwoty podlegające zwrotowi na rzecz Nabywcy, a nie objęte wypłatą z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z uwagi na ich wcześniejsze wykorzystanie przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami Umowy OMRP, zostaną zwrócone Nabywcy przez Dewelopera, w kwocie pomniejszonej o ewentualną karę umowną należną Deweloperowi na podstawie § 15 ust. 4 Umowy. -----

9. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera albo Nabywcę, zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości na podstawie: -----

- 1) oświadczenia strony odstępującej o odstąpieniu od Umowy, -----
- 2) pisemnego oświadczenia Nabywcy dotyczącego postępowania po odstąpieniu od Umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób. -----
- 3) dokumentu stanowiącego dowód doręczenia drugiej stronie Umowy oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, -----

Na gruncie Umowy OMRP uznaje się, że Bank spełnił świadczenie do rąk osoby uprawnionej, jeżeli otrzymał i dokonał wypłaty na podstawie wymienionych powyżej dokumentów, Wszelkie dalsze rozliczenia będą następować między Nabywcą a Deweloperem.

Bank będzie realizował ~~jedynie kompletne dyspozycje przeksięgowania środków podpisane~~ przez Nabywców i Dewelopera, w których uwzględnione będą wszystkie niezbędne dane wskazane na bankowym wzorze, w tym również informacja czy środki te podlegają cesji na rzecz banku finansującego Nabywców. -----

Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa powyżej, wymagają podpisu notarialnie poświadczonego z tym zastrzeżeniem, że oświadczenie, o którym mowa w art. § 15 ust. 9 pkt 2 powyżej, może być złożone także w obecności pracownika Banku. -----

10. W razie rozwiązania Umowy w innym trybie niż na podstawie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty z Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego będzie złożenie w Banku, następujących dokumentów: -----

- 1) oświadczenia w formie aktu notarialnego Dewelopera i Nabywcy o rozwiązaniu Umowy, --
- 2) zgodnych oświadczeń Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, -----
- 3) pisemnego oświadczenia Nabywcy dotyczącego postępowania po odstąpieniu od Umowy, które to oświadczenie zostanie złożone w Banku przez Nabywcę na formularzu wskazanym przez Bank lub w inny sposób. Bank będzie realizował jedynie kompletne przeksięgowania środków podpisane przez Nabywców i Dewelopera, w których uwzględnione będą wszystkie niezbędne dane wskazane na bankowym wzorze, w tym również informacja czy środki te podlegają cesji na rzecz banku finansującego Nabywców. -----
- 4) Składane przez Nabywcę oświadczenia, o których mowa w pkt 2 i 3 powyżej, wymagają podpisu notarialnie poświadczonego lub powinny być złożone w obecności pracownika Banku.
- 5) ~~W przypadku odstąpienia lub rozwiązania Umowy, która była przedmiotem przelewu~~ wierzytelności na rzecz banku kredytującego Nabywcę na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy, Bank może wystąpić do banku kredytującego Nabywcę o potwierdzenie kwoty jaka powinna zostać przekazana na rachunek tego banku. -----

11. W przypadku odstąpienia od Umowy stosownie do powyższych postanowień przez którąkolwiek ze Stron po dacie Wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca zobowiązany będzie do zwrotnego wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloperowi w terminie 14 dni od doręczenia Nabywcy wezwania wystosowanego przez Dewelopera. Lokal Mieszkalny wraz z Miejscem Postojowym zwrócony zostanie Deweloperowi w stanie niepogorszonym ponad poziom normalnego zużycia będącego następstwem właściwego z niego korzystania w stanie wolnym od osób i rzeczy należących do Nabywcy. Wydanie Lokalu Mieszkalnego wraz z Miejscem Postojowym Deweloperowi stwierdzone zostanie protokołem. -----

12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, Nabywca zobowiązany będzie do przekazania Deweloperowi, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu, oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. -----

13. 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 wysokości 11,25% w stosunku rocznym** w spełnianiu świadczeń pieniężnych. Zwrot wymienionych kwot dla Nabywcy nastąpi w ciągu 60 dni, od dnia odstąpienia od umowy.-----

#### § 16.

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.-----

#### § 17.

1. Do aktu niniejszego stawający przedkładają następujące dokumenty: -----
  - a) Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący **załącznik nr 1**, -----
  - b) Rzut przedmiotowego budynku mieszkalnego, stanowiący **załącznik nr 2**, -----
  - c) Plan zagospodarowania terenu, stanowiący **załącznik nr 3**.-----

#### § 18.

1. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, a także zapoznał się z jego treścią, akceptuje go w całości i nie zgłasza zastrzeżeń w tym przedmiocie. -----
2. Nabywca oświadcza, że Deweloper poinformował go o możliwości zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera w Przeworsku przy ulicy Krasickiego nr 2 m. 1, z niżej wymienionymi dokumentami, a mianowicie: -----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; -----
- aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej; -----
- pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu; -----
- sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata; -----
- projektem budowlanym; -----
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu. -----

#### § 19.

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

#### § 20.

1. Notariusz poinformował strony o : -----
  - treści przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku 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. -----
  - treści art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego i art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>2</sup> Kpc tj. o tym , iż o dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania, o prawie zrzeczenia się w akcie notarialnym doręczenia zawiadomienia oraz o prawie żądania doręczenia zawiadomienia za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. -----
2. Strony zgodnie oświadczają, że w związku z zawartą przez nich umową wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych. -----

#### § 21.

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 dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: w dziale III księgi wieczystej numer: **PR1R/00015027/4** *wpisać* roszczenie o wybudowanie na działce o projektowanym numerze geodezyjnym 4576/.... oraz o projektowanym obszarze.....m2 budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w zabudowie szeregowej, o powierzchni całkowitej ..... m2 oraz do przeniesienia prawa własności tej działki wraz z posadowionym na tej działce budynkiem oraz udziału wynoszącego 1/20 (jedna dwudziesta części) w działce numer 4576/1 o pow. .... m2 i praw z nimi związanych, czyli Przedmiotu Umowy Deweloperskiej na rzecz ..... - **w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, oraz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-** -

#### § 22.

1. Pobrano opłaty:-----
  - 1) tytułem taksy notarialnej, stosownie do § 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej 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  
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 kwotę złotych -----**150,00**

Opłata 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 **246,00** 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.**-----