

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ z dnia 28 maja 2024 roku

Repertorium A numer .../...

## AKT NOTARIALNY

Dnia ... roku (... roku) przede mną notariuszem -----

...

w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Bydgoszczy przy ulicy Gdańskiej pod numerem 128  
stawili się: -----

1. ..., ..., -----

**zwany w dalszej części aktu także Reprezentantem Dewelopera,-----**

działający w niniejszej czynności w imieniu spółki pod firmą: **BWJ Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Bydgoszczy (85-871 Bydgoszcz, ul. Smoleńska 53), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000623155 (NIP: 5542939236, REGON 364707192), -----

**zwanej w dalszej części aktu także Deweloperem,-----**

na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego dnia ... roku przez, Rep. A nr ... tut. Kancelarii, udzielonego mu przez Członków Zarządu tej Spółki, uprawnionych do jej łącznej reprezentacji, umocowującego go m.in. do niniejszej czynności.-----

... oświadcza, że:-----

– udzielone mu pełnomocnictwo do dziś nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione, że nie ustała osobowość prawna Spółki oraz że reprezentowana przez niego Spółka nie została postawiona w stan likwidacji czy też upadłości i nie jest objęta postępowaniem restrukturyzacyjnym, upadłościowym lub naprawczym,-----

– w niniejszej czynności działa na podstawie uchwały nr 1/2023 (32) Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników BWJ Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy z dnia 1 grudnia 2023 roku wyrażającej zgodę m.in. na zawieranie umów deweloperskich, zobowiązujących i przedwstępnych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na działce nr 95, objętej obecnie księgą wieczystą nr BY1B/00019759/8 i na działce nr 96, objętej obecnie księgą wieczystą nr BY1B/00007781/4, położonych w Bydgoszczy przy ulicy Orlej. -----

2. ..., córka/syn ..., zamieszkały/a (...) w ... przy ulicy ... pod numerem ... – dowód osobisty numer ..., ważny do dnia ...roku, PESEL ...,-----

3. ..., córka/syn ..., zamieszkały/a (...) w ... przy ulicy ... pod numerem ... – dowód osobisty numer ..., ważny do dnia ...roku, PESEL ...,-----

**zwani w dalszej części aktu także Nabywcami.-----**

**Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych wyżej powołanych. -----**

Stawający oświadczyli, że okazane przez nich dowody osobiste są nadal ważne. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### § 1

Reprezentant Dewelopera oświadcza, że: -----

**1/** -----

– Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1B/00007781/4** dla nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ulicy Orlej pod nr 15, stanowiącej działki oznaczone numerami **96 i 95**, o łącznej powierzchni 0,2149 ha (dwa tysiące sto czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych), o sposobie korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (zwanej dalej „**Nieruchomością**”), w której jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: BWJ Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, REGON 364707192, KRS 0000623155, do całości, -----

– *dział III księgi wieczystej numer BY1B/00007781/4 nie wykazuje żadnych obciążeń ani wzmianek o wnioskach / w dziale III księgi wieczystej numer BY1B/00007781/4 wpisane są wzmianki o wnioskach dotyczących wpisania roszczeń / wpisane są roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie prawa własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali na nabywców, wynikające z zawartych umów deweloperskich, nie dotyczące lokalu będącego przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie, -----*

– *dział IV tej księgi wieczystej nie wykazuje żadnych obciążeń ani wzmianek o wnioskach, -----*

– z wypisu z rejestru gruntów wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Bydgoszczy dnia 14 września 2023 roku wynika, że działka numer 96 o powierzchni 0,1282 ha (jeden tysiąc dwieście osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) położona jest w Bydgoszczy przy ulicy Orlej 15 i sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), -----

– z wypisu z rejestru gruntów wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Bydgoszczy dnia 14 września 2023 roku wynika, że działka numer 95 o powierzchni 0,0867 ha (osiemset sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), położona jest w Bydgoszczy przy ulicy Orlej 13 i sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, -----

– działka nr 95 została przyłączona do wyżej opisanej księgi wieczystej po wydzieleniu z księgi wieczystej nr BY1B/00019759/8, -----

– prawo własności działki nr 95 Deweloper nabył od spółki prawa handlowego, na podstawie umów sporządzonych przez Danutę Wandruk notariusza w Bydgoszczy, tj. umowy sprzedaży warunkowej objętej aktem notarialnym z dnia 14 października 2022 roku, Rep. A nr 6004/2022 i umowy przeniesienia własności objętej aktem notarialnym z dnia 5 grudnia 2022 roku, Rep. A nr 6913/2022, a prawo własności działki nr 96 Deweloper nabył od osób fizycznych, na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przez Krzysztofa Leszczyńskiego notariusza w Bydgoszczy objętej aktem notarialnym z dnia 20 listopada 2020 roku, Rep. A nr 4317/2020, -----

**2/** -----

– Nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Szwederowo - Stroma” w Bydgoszczy, uchwalonym uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy Nr XLIX/734/09 z dnia 24 czerwca 2009 roku i w planie tym przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej (symbol w planie A27MW/U), a część działki nr 96 również pod teren dróg publicznych – ulica główna (symbol w planie A36KD-G),-----

– Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Orlej, -----

– Nieruchomość nie jest położona na terenie, co do którego została podjęta przez Radę Miasta Bydgoszczy uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji zastrzegająca prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz nie leży na terenie Specjalnej Strefy

Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednol. w Dz.U. z 2021 roku, poz. 485),-----

– Nieruchomość ani jej części nie są zajęte pod drogi publiczne i nie znajdują się na nich wody płynące ani stojące,-----

– grunty Nieruchomości nie znajdują się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani parku narodowego,-----

– na Nieruchomości Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie (zwane dalej „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”) w rozumieniu art. 5 pkt 7) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177), zwanej dalej „**ustawą deweloperską z 2021 roku**”, polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (zwanego dalej „**Budynkiem**”), o czterech kondygnacjach nadziemnych, w którym zaprojektowano: na I kondygnacji – halę garażową z 23 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych oraz 2 lokale usługowe, na II, III i IV kondygnacji - 41 lokali mieszkalnych i 34 komórki lokatorskie, – Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie decyzji nr 439/2023 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 28 września 2023 roku, znak: WAB.II.6740.886.2022.KRK/KSJ, ostatecznej z dniem 19 października 2023 roku, udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i wbudowanym garażem, wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 95 i 96 w obrębie 95 przy ulicy Orlej 13, 15 w Bydgoszczy,-----

– częściami wspólnymi Budynku będą między innymi: fundamenty, ściany konstrukcyjne i ściany zewnętrzne, dach, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe i windy, hala garażowa, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne i instalacje, które nie będą służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, -----

– na Nieruchomości Deweloper dokona zagospodarowania terenu, w tym nasadzi zieleni oraz wybuduje drogi dojazdowe i chodniki oraz 15 naziemnych miejsc parkingowych, przy czym wyłączne prawo korzystania z tych miejsc parkingowych będzie przysługiwało nabywcom partycypującym w kosztach ich wybudowania, -----

– Nieruchomości nie obciążają ograniczone prawa rzeczowe ani *inne, poza wyżej opisanymi*, roszczenia osób trzecich, a czynność ta nie spowoduje niemożności zaspokojenia się przez potencjalnych wierzycieli, -----

– Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, a transakcja będąca przedmiotem zobowiązania w niniejszym akcie będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz.361). -----

**Do niniejszego aktu przedłożono:** -----

– wypis aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo z dnia ..., Rep.A nr .../... tut. Kancelarii, powołane w komparycji, -----

– uchwałę nr 1/2023 (32) Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników BWJ Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy z dnia 1 grudnia 2023 roku, opisaną w komparycji, -----

– wypisy z rejestru gruntów i wyrysy z mapy ewidencyjnej dla działek nr 95 i nr 96 wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Bydgoszczy dnia 14 września 2023 roku, przeznaczone do dokonania wpisu w księdze wieczystej, -----

– informację odpowiadającą aktualnemu odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS: 0000623155 pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień ... roku godz. ..., -----

– prospekt informacyjny z dnia ... roku wraz z załącznikami (rzutem kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego i rzutem lokalu mieszkalnego, harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, wzorem umowy deweloperskiej, szkicem koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich, *rzutem kondygnacji ze wskazaniem komórki lokatorskiej, rzutem hali garażowej ze wskazaniem miejsca postojowego, projektem zagospodarowania terenu ze wskazaniem zewnętrznego miejsca parkingowego*), stanowiący **załącznik** do niniejszego aktu -----

**oraz okazano:**-----

– ostateczną decyzję nr 439/2023 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 28 września 2023 roku, znak: WAB.II.6740.886.2022.KRK/KSJ, udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i wbudowanym garażem, na terenie działek nr 95 i 96 w obrębie 95 przy ulicy Orlej 13, 15 w Bydgoszczy. -----

## § 2

**1/** Reprezentant Dewelopera i Nabywcy oświadczają, że:-----

– *w dniu ... została zawarta przez Dewelopera i Nabywców umowa rezerwacyjna dotycząca lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej,* -----

– *Nabywcy zapłacili na rzecz Dewelopera, tytułem opłaty rezerwacyjnej, kwotę ... zł (... złotych), która zostanie zaliczona na poczet ceny lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej.* -----  
(LUB)

*Deweloper i Nabywcy nie zawarli umowy rezerwacyjnej dotyczącej lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej.* -----

**2/** Reprezentant Dewelopera oświadcza, że: -----

a/ umowa deweloperska objęta niniejszym aktem zostaje zawarta na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy deweloperskiej z 2021 roku, -----

b/ Deweloper, zgodnie z wymogami ustawy deweloperskiej z 2021 roku:-----

– w celu zapewnienia środków ochrony nabywców - w dniu 23 stycznia 2024 roku zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Nakle nad Notecią umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na którym będą ewidencjonowane wpłaty i wypłaty – odrębnie dla każdego nabywcy w powiązaniu z lokalem mieszkalnym; nabywcy będą dokonywać wpłat na przypisany im indywidualny rachunek nabywcy (konto techniczne), -----

– będzie dokonywał wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stanowiącej iloczyn stawki procentowej określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku (Dz.U. z 2022 r., poz. 1341) w wysokości 0,45% i wartości wpłaty dokonanej przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy tytułem raty ceny lokalu mieszkalnego, zgodnie z postanowieniami § 5 niniejszego aktu *i wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy tytułem opłaty rezerwacyjnej,* -----

– będzie wpłacał składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny do Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty raty ceny przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie później niż przed wypłatą przez Bank środków na rzecz Dewelopera, a Bank będzie odprowadzał tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. -----

**3/** Nabywcy oświadczają, że:-----

a/ przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej / *umowy rezerwacyjnej, o której*

mowa w ust. 1/ powyżej / odebrali od Dewelopera, a także zapoznali się z treścią prospektu informacyjnego (wraz z załącznikami), który stanowi załącznik do niniejszego aktu i nie wnoszą w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,-----

b/ przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej / umowy rezerwacyjnej, o której mowa w ust. 1/ powyżej / poinformowano ich o możliwości zapoznania się, w lokalu Dewelopera, z następującymi dokumentami: -----

- aktualnym stanem *ksiąg wieczystych prowadzonych / księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości*; -----

- wydrukiem komputerowym z Rejestru Przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego BWJ Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy (KRS: 0000623155), -----

- ostateczną decyzją nr 439/2023 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 28 września 2023 roku, znak: WAB.II.6740.886.2022.KRK/KSJ, udzielającą pozwolenia na budowę,

- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----

- projektem budowlanym Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

c/ niniejszą umowę deweloperską zawierają w celu niezwiązanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową. -----

### § 3

Reprezentant Dewelopera **zobowiązuje się** do: -----

1/ wybudowania na Nieruchomości Budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego **nr ...** (zwanego dalej „**Lokalem Mieszkalnym**”), opisanego w § 4 niniejszego aktu i przeniesienia na rzecz Nabywców - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich - prawa własności Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu Mieszkalnego, w tym z udziałem w nieruchomości wspólnej (zwanej dalej „**Nieruchomością Wspólną**”), którą stanowić będzie grunt działek nr 95 i nr 96, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr BY1B/00007781/4 oraz części Budynku i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, obliczonym na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku (tekst jednol. w Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), -----

2/ zawarcia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w wyniku której Nabywcy zostaną wyłącznymi użytkownikami, to jest z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, miejsca postojowego nr ... w hali garażowej o usytuowaniu zaznaczonym na załączniku nr ... do prospektu informacyjnego [I/LUB] komórki lokatorskiej nr ... mieszczącej się na ... kondygnacji Budynku, o usytuowaniu zaznaczonym na załączniku nr ... do prospektu informacyjnego [I/LUB] zewnętrznego miejsca parkingowego nr ..., o usytuowaniu zaznaczonym na załączniku nr ... do prospektu informacyjnego. -----

**Nabywcy oświadczają, iż zobowiązują się do:**-----

1/ nabycia, do majątku ..., prawa własności Lokalu Mieszkalnego z przynależnymi do niego prawami, po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie określonym w § 6 ust. 2 niniejszego aktu, zapłaty ceny na warunkach i w terminach określonych w niniejszym akcie,-----

2/ zawarcia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w wyniku której Nabywcy zostaną wyłącznymi użytkownikami komórki lokatorskiej / miejsca postojowego w hali garażowej / zewnętrznego miejsca parkingowego.-----

Ponadto Nabywcy oświadczają, że (*STAN CYWILNY I USTRÓJ MAJĄTKOWY*).-----

**Reprezentant Dewelopera i Nabywcy oświadczają**, że jest im wiadomo, iż ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi do niego prawami i przeniesienie jego własności na Nabywców zostanie dokonane na podstawie odrębnej umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego (zwanej dalej „**Umową**

**Przeniesienia Własności”), na warunkach i w terminie określonych w niniejszym akcie. -----**

#### **§ 4**

**1.** Lokal Mieszkalny oznaczony obecnie numerem ... (...) będzie usytuowany na ... kondygnacji Budynku i będzie obejmować ..., o łącznej powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup> (...). (Usytuowanie i plan lokalu mieszkalnego, a także standard wykończenia lokalu określone są w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do prospektu informacyjnego). -----

Ilość oraz numeracja lokali, miejsc postojowych, komórek lokatorskich i zewnętrznych miejsc parkingowych może ulec zmianie. -----

**2.** Powierzchnia użytkowa Lokalu w projekcie budowlanym, w niniejszej umowie deweloperskiej i w załącznikach do niniejszej umowy deweloperskiej, określona jest w oparciu o normę PN-ISO 9836:2022-07. -----

**3.** Ścianki i instalacje wewnętrzne w Lokalu Mieszkalnym będą usytuowane według pierwotnego projektu wykonawczego, natomiast wykończenie Lokalu będzie wykonane przez Dewelopera według opisu zawartego w prospekcie informacyjnym. -----

W przypadku złożenia przez Nabywców wniosku o dokonanie zmian w Lokalu Mieszkalnym, zaakceptowanego przez Dewelopera, Strony zawrą dodatkowe porozumienie dotyczące wykonania prac dodatkowych, których koszty poniosą Nabywcy według zaakceptowanego przez nich kosztorysu. -----

**4.** Na stropach Budynku stanowiących części Nieruchomości Wspólnej Deweloper wybuduje balkony/tarasy, które będą służyć wyłącznie zaspokajaniu potrzeb osób korzystających z lokalu mieszkalnego, do którego przylegają, przy czym właściciel takiego lokalu ponosić będzie wydatki związane z utrzymaniem balkonu/tarasu w należyтым stanie, jednakże wydatki na remonty i bieżącą konserwację części Budynku, które są elementem konstrukcji balkonu/tarasu trwale połączonym z Budynkiem będą obciążać wspólnotę mieszkaniową. -----

**5.** Nabywcy zobowiązują się, w Umowie Przeniesienia Własności, do:-----

a/ wyrażenia zgody na ustalanie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej i udzielenia Deweloperowi nieodwołalnego i nie wygasającego na wypadek śmierci Nabywców pełnomocnictwa do ustalania sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w zakresie balkonów/tarasów, miejsc postojowych w hali garażowej, komórek lokatorskich oraz zewnętrznych miejsc parkingowych (z prawem do przenoszenia prawa korzystania z miejsc postojowych, komórek lokatorskich i zewnętrznych miejsc parkingowych na rzecz innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej bez uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej) oraz zmian ustalonego już sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, na warunkach według uznania Dewelopera, w tym do ujawniania ustalonego sposobu korzystania w księdze wieczystej, przy czym nie może to naruszać praw nabywców do wyłącznego korzystania z przeznaczonych już do ich wyłącznego korzystania części Nieruchomości Wspólnej, -----

b/ wyrażenia zgody na przejęcie wszelkich korzyści i zobowiązań wynikających z umów zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów do Budynku, proporcjonalnie do nabytego udziału w Nieruchomości Wspólnej, -----

c/ udzielenia Deweloperowi, na okres do dnia założenia księgi wieczystej dla ostatniego lokalu w Budynku, pełnomocnictwa do: -----

- zmiany wysokości udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z nabytymi prawami, w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej do przepisów ustawy o własności lokali (w sytuacji wydania

błędny dokument będący podstawą wyliczenia tego udziału, udziału lub połączenia lokali, zmiany powierzchni użytkowej lokali lub pomieszczeń przynależnych), -----  
- ustanawiania służebności gruntowych lub służebności przesyłu na Nieruchomości Wspólnej. -----

**6.** Nabywcy przyjmują do wiadomości, że Deweloper uprawniony jest, w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, do ustanawiania na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych na rzecz nieruchomości sąsiednich lub dostawców mediów, a w szczególności służebności przesyłu, które to prawa umożliwią położenie niezbędnych sieci doprowadzających media oraz wstęp przedstawicieli dostawców mediów na Nieruchomość, a także poprzez ujawnianie roszczeń wynikających z umów deweloperskich oraz innych umów przedwstępnych lub zobowiązujących, których przedmiotem będą lokale w Budynku wznoszonym na Nieruchomości, inne niż przedmiot zobowiązania w niniejszym akcie oraz do ustanawiania hipotek na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z udzielonych Deweloperowi kredytów na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego. -----

## **§ 5**

**1.** Strony ustalają, że cena Lokalu Mieszkalnego wraz z przynależnymi prawami (zwana dalej „**Ceną**”) wynosi kwotę .... **zł** (... złotych), w tym 8% podatku VAT (*w tym kwota ... zł przypada na Lokal Mieszkalny, kwota ... przypada na prawo korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej / kwota ... przypada na prawo korzystania z komórki lokatorskiej / kwota ... przypada na prawo korzystania z zewnętrznego miejsca parkingowego*). -----

*Reprezentant Dewelopera zobowiązuje się do przekazania zapłaconej na rzecz Dewelopera przez Nabywców, tytułem opłaty rezerwacyjnej, kwoty ... zł (... złotych), na rachunek bankowy numer ...., stanowiący indywidualny rachunek Nabywców (konto techniczne), prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Nakle nad Notecią, na podstawie umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, powołanej w § 2 niniejszego aktu, przelewem w terminie do dnia ... roku. (do 7 dni).* -----

Nabywcy zobowiązują się do spełniania na rzecz Dewelopera świadczeń pieniężnych na poczet reszty Ceny, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego (zwanym dalej "**Harmonogramem**"), określonym w załączniku do prospektu informacyjnego, w następujący sposób: -----

a) kwota ... **zł** (... złotych) ("Rata 1") płatna jest po wykonaniu etapu I opisanego w Harmonogramie; Rata 1 *wraz z opłatą rezerwacyjną* stanowią 19,1% Ceny (rozliczenie etapu I opisanego w Harmonogramie), -----

b) kwota ... **zł** (... złotych) ("Rata 2") płatna jest po wykonaniu etapu II opisanego w Harmonogramie; Rata 2 stanowi 16,9% Ceny (rozliczenie etapu II opisanego w Harmonogramie), -----

c) kwota ... **zł** (... złotych) ("Rata 3") płatna jest po wykonaniu etapu III opisanego w Harmonogramie; Rata 3 stanowi 20,7% Ceny (rozliczenie etapu III opisanego w Harmonogramie), -----

d) kwota ... **zł** (... złotych) ("Rata 4") płatna jest po wykonaniu etapu IV opisanego w Harmonogramie; Rata 4 stanowi 13,6% Ceny (rozliczenie etapu IV opisanego w Harmonogramie), -----

e) kwota ... **zł** (... złotych) ("Rata 5") płatna jest po wykonaniu etapu V opisanego w Harmonogramie; Rata 5 stanowi 18% Ceny (rozliczenie etapu V opisanego w Harmonogramie), -----

f) kwota ... **zł** (... złotych) ("Rata 6") płatna jest po wykonaniu etapu VI opisanego w Harmonogramie; Rata 6 stanowi 11,7% Ceny (rozliczenie etapu VI opisanego w Harmonogramie). -----

Stawający postanawiają, że Deweloper będzie powiadamiał Nabywców o zakończeniu realizacji każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz o konieczności zapłaty każdej raty Ceny pocztą elektroniczną na wskazany przez Nabywców Deweloperowi adres e-mail: ....@..., z określeniem 14-dniowego terminu zapłaty.-----

**2.** Wpłaty na poczet Ceny będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w ust. 1 na rachunek bankowy numer ...., stanowiący indywidualny rachunek Nabywców (konto techniczne), prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Nakle nad Notecią, na podstawie umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, powołanej w § 2 niniejszego aktu. -----

Koszty prowadzenia mieszkaniowego otwartego rachunku bankowego w całości obciążają Dewelopera.-----

**3.** Jako termin wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na mieszkaniowy rachunek powierniczy. -----

**4.** Nabywcy zobowiązują się do terminowej zapłaty świadczeń pieniężnych na poczet Ceny. -----

**5.** W przypadku opóźnienia z zapłatą kolejnych świadczeń pieniężnych na poczet Ceny w terminach określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Deweloper ma prawo naliczania odsetek ustawowych na każdy dzień opóźnienia. -----

**6.** Deweloper wystawi Nabywcom, na ich pisemne żądanie, odpowiednie zaświadczenia o wpłatach względnie faktury VAT po dokonaniu przez nich wpłat na poczet Ceny.-----

**7.** Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie oraz Ceny. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywcy wyrazili zgodę.-----

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony rachunek powierniczy.-----

Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Kontrola w szczególności obejmuje ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył etap określony w Harmonogramie, polegające w szczególności na sprawdzeniu: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na



użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych. Koszty kontroli ponosi Deweloper.-----

**8.** -----

1/ W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 43 ustawy deweloperskiej z 2021 roku przez jedną ze stron lub nabywców na podstawie prawa odstąpienia przyznanego im w niniejszej umowie deweloperskiej:-- -----

– Bank niezwłocznie, po przedłożeniu dokumentów wskazanych w ust. 2 albo ust. 3, wypłaca Nabywcom przypadające im środki, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej; -----

– Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zwróci Nabywcom kwotę dotychczas wypłaconą Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ze środków wpłaconych przez Nabywców, na rachunek wskazany przez Nabywców, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli została zawarta umowa cesji wierzytelności w związku z udzieleniem Nabywcom przez bank kredytu na nabycie przedmiotu umowy, zwrot środków na rzecz Nabywców nastąpi zgodnie z postanowieniami tej umowy cesji.-----

2/ Gdy nabywcy odstąpią od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy, nabywcy mają obowiązek przedstawić:-----

- a) dokument tożsamości;-----
- b) oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia oraz zgodę nabywców na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;-----
- c) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt b);-----
- d) umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;-----
- e) pisemne oświadczenie nabywców, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywców (cesjonariusza), na który mają być wpłacone środki wpłacone przez nabywców na otwarty rachunek powierniczy za pośrednictwem konta technicznego.-----

3/ Gdy deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywcy mają obowiązek przedstawić:-----

- a) dokument tożsamości;-----
- b) oświadczenie dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia;-----
- c) umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu;-----
- d) oświadczenie nabywców, o którym mowa w ust. 2/ pkt e).-----

4/ W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej Bank wypłaci środki pieniężne z mieszkaniowego rachunku powierniczego zgodnie ze zgodnym oświadczeniem woli stron umowy deweloperskiej (porozumieniem) o sposobie podziału środków zgromadzonych przez nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym. -----

**§ 6**

1. Deweloper rozpoczął prace budowlane w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu 27 listopada 2023 roku. Prace budowlane zostaną zakończone do dnia 30 czerwca 2025 roku. -----
2. Zawarcie w formie aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności nastąpi nie później niż w terminie do dnia **31 sierpnia 2025 roku**. -----

- 3. Przeniesienie na Nabywców prawa własności Lokalu Mieszkalnego będzie poprzedzone odbiorem Lokalu Mieszkalnego przez Nabywców, który nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, najpóźniej w terminie do dnia **31 lipca 2025 roku**.** -----

Odbiór będzie dokonywany w obecności Nabywców. Z odbioru zostanie sporządzony protokół, do którego Nabywcy mogą zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. W protokole zostanie odnotowana również odmowa dokonania odbioru przez Nabywców w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowa uznania wady istotnej przez Dewelopera. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru przekazać Nabywcom na papierze lub innym trwałym nośniku: informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywców o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w wyżej określonym terminie, uważa się, że uznał wady. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w wyżej określonym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywców. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym przez niego terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywcy wyznaczają Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywcy mogą usunąć wady na koszt Dewelopera. -----

Nabywcy mogą odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru. Odmowa dokonania odbioru nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole odbioru stosuje się przepisy art. 41 ust. 6-8 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywcy mogą odstąpić od umowy. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy art. 41 ust. 2-9 ustawy deweloperskiej z 2021 roku. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywców opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywcy występują z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywców Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywcy mogą odstąpić od umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywców. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcami następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. -----

Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywców w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności, Nabywcy mogą zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

4. Deweloper przekaze Nabywcom Lokal Mieszkalny (wyda klucze) w dniu odbioru, o którym mowa w ust. 3 powyżej, w przypadku dokonania odbioru Lokalu Mieszkalnego przez Nabywców. -----
5. Deweloper zawiadomi Nabywców o terminie odbioru Lokalu Mieszkalnego oraz o terminie zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, listem poleconym wysłany na wskazany Deweloperowi przez Nabywców adres do korespondencji lub pocztą elektroniczną na wskazany Deweloperowi przez Nabywców adres e-mail. -----
6. Nabywcy zobowiązują się do powiadomienia Dewelopera w formie pisemnej o każdej zmianie adresu do korespondencji lub adresu e-mail w terminie czternastu (14) dni od dnia zmiany. -----

## **§ 7**

1. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w § 8 ust. 10 niniejszego aktu, Nabywcy zapłacą Deweloperowi karę umowną w wysokości 3% (trzy procent) Ceny. Ponadto Nabywcy zostaną obciążeni kosztami przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu pierwotnego, to jest do stanu sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywców. -----
2. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Nabywców z przysługującego im prawa do odstąpienia w sytuacji, o której mowa w § 8 ust. 3 lit. f) niniejszej umowy deweloperskiej - Deweloper zapłaci Nabywcom karę umowną w wysokości 3% (trzy procent) Ceny. -----
3. Jeżeli Deweloper jest w zwłoce z wydaniem Lokalu Mieszkalnego lub z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności przekraczającej 120 (sto dwadzieścia) dni, Nabywcy mogą żądać od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości 3% (trzy procent) Ceny. -----
4. Deweloper lub Nabywcy mogą dochodzić odszkodowania przenoszącego wartość zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych. -----

## **§ 8**

### **Prawo odstąpienia**

1. -----  
**a/** Jeżeli po odbiorze Lokalu Mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa będzie: -----  
– mniejsza od określonej w § 4 ust. 1 niniejszego aktu, to Cena zostanie odpowiednio obniżona najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, -----  
– większa od określonej w § 4 ust. 1 niniejszego aktu, to Cena może zostać odpowiednio podwyższona najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. -----

W przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, Deweloper zwróci Nabywcom nadpłaconą część Ceny w ciągu 14 dni kalendarzowych od dnia uzyskania przez Dewelopera zaświadczenia stwierdzającego samodzielność Lokalu Mieszkalnego wydanego przez uprawniony organ albo w przypadku, gdy Nabywcy nie uiszcili jeszcze całej Ceny, odpowiednio zmniejszy należność, która przysługuje mu od Nabywców tytułem reszty Ceny. -----

W przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż 2% albo w przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłaty przez Nabywców z powodu zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego,

Nabywcom przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w ciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Nabywców zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego o więcej niż 2% lub o podwyższeniu Ceny w związku ze zwiększeniem jego powierzchni użytkowej. -----

**b/** Postanowienia, o których mowa w § 8 ust. 1 a/ powyżej, nie mają zastosowania w przypadku zmiany powierzchni Lokalu Mieszkalnego na skutek zmian aranżacyjnych wprowadzonych przez Dewelopera na wniosek Nabywców (w tym w szczególności zmiany układu ścian działowych), tj. Cena nie ulegnie zmianie, a Nabywcom nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. -----

**2.** W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy deweloperskiej, Cena może zostać odpowiednio skorygowana najpóźniej do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywców przysługiwać im będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w ciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywców zawiadomienia o konieczności dokonania odpowiedniej korekty Ceny. -----

**3.** Poza przypadkami określonymi w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu, Nabywcom przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, w przypadku:

a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; -----

b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w § 10 niniejszej umowy deweloperskiej wprowadzonych zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; -----

c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcom zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej z 2021 roku prospektu informacyjnego dotyczącego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----

d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----

f) nieprzeniesienia na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy; -----

g) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; -----

h) 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 deweloperskiej z 2021 roku; -----

i) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, w terminie określonym w tym przepisie; -----

j) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; -----

k) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; -----

l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. -----

**4.** W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt. a-e, Nabywcy mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

**5.** W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt f, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy, Nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. -----

**6.** W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt g, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku. -----

**7.** W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt h, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----

**8.** W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt i, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej z 2021 roku.-----

**9.** Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

**10.** Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

**11.** W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy deweloperskiej. ----

**12.** Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcom środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

**13.** Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywców o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywców i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

**14.** W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 9 lub ust. 10 niniejszego paragrafu, Nabywcy są zobowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywców o wybudowanie budynków, wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywców, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

## **§ 9**

Strony postanawiają, że zarząd Nieruchomością Wspólną, do czasu podjęcia przez Współnotę Mieszkaniową uchwały o wyznaczeniu nowego zarządcy, sprawować będzie odpłatnie (za ceny nieodbiegające od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o

podobnym standardzie i lokalizacji) Deweloper lub wskazany przez Dewelopera uprawniony podmiot, a Nabywcy zobowiązani będą do ponoszenia kosztów określonych w art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali, związanych z utrzymaniem Lokalu Mieszkalnego i części nieruchomości wspólnej przeznaczonych do ich wyłącznego korzystania oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej. -----

### **§ 10**

1. Strony zgodnie oświadczyły, że zmiany, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub w załącznikach do niego w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszej umowy deweloperskiej, w treści niniejszego aktu notarialnego zostały podkreślone linią ciągłą. -----
2. W związku z powyższym Strony wyrażają zgodę na włączenie zmian, o których mowa w ust. 1 tego paragrafu, do niniejszej umowy w myśl postanowień art. 35 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku.-----

### **§ 11**

1. Nabywcy oświadczają, iż jest im wiadomo, że zgodnie z Rozporządzeniem 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 osobowych), dalej: RODO, ich dane osobowe przetwarzane będą przez Dewelopera na podstawie Artykułu 6 ust. 1 pkt b), c) i f) RODO, w celu realizacji niniejszej umowy, wykonywania ciężących na Deweloperze obowiązków prawnych związanych z wykonywaniem umowy oraz realizacji ewentualnych roszczeń z niej wynikających lub wynikających z przepisów prawa. -----
2. Administratorem danych osobowych Nabywców jest Deweloper. -----
3. Dane osobowe Nabywców przetwarzane będą przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do osiągnięcia celów określonych w ust. 1 powyżej.-----
4. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani o celu, zakresie zbierania i przetwarzania danych przez Dewelopera, prawie dostępu do zgromadzonych danych osobowych dotyczących Nabywców i ich sprostowania, ich usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania, ich przenoszenia oraz prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania ich danych osobowych, a także prawie wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.-----
5. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani o tym, że ich dane osobowe będą przetwarzane przez Bank Spółdzielczy w Nakle nad Notecią w związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

### **§ 12**

Nabywcy zobowiązują się w przypadku ich nieobecności do ustanowienia, w przewidzianej prawem formie (w formie aktu notarialnego dla przeniesienia własności nieruchomości) pełnomocnika dla skutecznej realizacji postanowień niniejszego aktu.-----

### **§ 13**

Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe sądy powszechne. -----

### **§ 14**

Notariusz poinformował o stosownych przepisach ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1177 ze zm.), ustawy

z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednol. w Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) i o treści 425a i nast. ustawy Prawo upadłościowe (tekst jednol. w Dz.U. z 2022 r. poz. 1520). -----

### § 15

Koszty z tym aktem związane, wraz z opłatą sądową oraz kosztami złożenia wniosku wieczystoksięgowego, ponoszą strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z Umową Przeniesienia Własności ponoszą Nabywcy, z zastrzeżeniem, że koszty wypisów Umowy Przeniesienia Własności przeznaczonych dla Dewelopera ponosi Deweloper. -----

### § 16

Wypisy niniejszego aktu można wydawać Stronom w dowolnej liczbie egzemplarzy. --

### § 17

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, Stawający żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej numer **BY1B/00007781/4** roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego **nr ..**, o łącznej powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup>, usytuowanego na ... kondygnacji budynku, i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywców, na rzecz ... i ..., *we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej* - w terminie i na warunkach wynikających z niniejszego aktu. -----
2. Strony wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będzie: *BWJ Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy*. -----
3. Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-

### § 18

#### 1. Notariusz pobrał od Nabywców: -----

- **takse notarialną** na podstawie § 6 pkt. 15a) w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednol. w Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie----- **... zł** (... złotych) -----
  - **wynagrodzenie za złożenie wniosku wieczystoksięgowego** na podstawie § 16 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie----- **... zł** (... złotych) -----
  - **za dokonane czynności notarialne** - na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - połowę opłaty za trzy wypisy w kwocie----- **... zł** (... złotych) -----
  - **podatek od towarów i usług (VAT)** od pobranego wynagrodzenia w kwocie ... zł - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednol. Dz.U. z 2023 r., poz. 1570 ze zm.) w kwocie ----- **... zł** (... złotych) -----
  - **opłatę sądową** na podstawie art. 43 pkt. 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednol. w Dz. U. z 2023 r., poz. 1144 ze zm.) w kwocie ----- **75 zł** (siedemdziesiąt pięć złotych), która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto księgowego. -----
- Razem pobrano:**----- **... zł** (... złotych). -----

**2. Notariusz naliczył Deweloperowi:** -----

– **taksę notarialną** na podstawie § 6 pkt. 15a) w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednol. w Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie----- **... zł**  
(... złotych) -----

– **wynagrodzenie za złożenie wniosku wieczystoksięgowego** na podstawie § 16 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie-----**... zł**  
(... złotych) -----

– **za dokonane czynności notarialne** - na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - połowę opłaty za trzy wypisy w kwocie-----**... zł**  
(... złotych) -----

– **podatek od towarów i usług (VAT)** od pobranego wynagrodzenia w kwocie ... zł - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednol. Dz.U. z 2023 r., poz. 1570 ze zm.) w kwocie -----**... zł**  
(... złotych) -----

– **opłatę sądową** na podstawie art. 43 pkt. 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednol. w Dz. U. z 2023 r., poz.1144 ze zm.) w kwocie -----**75 zł**

(siedemdziesiąt pięć złotych), która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto księgowego.-----

**Razem naliczono:**-----**... zł**

(... złotych), która to kwota zostanie zapłacona przelewem na konto tut. Kancelarii nr 35 1160 2202 0000 0001 7066 9831 w terminie do czternastu dni, licząc od dnia dzisiejszego. -----

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