

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ



Repertorium A numer: */2019

AKT NOTARIALNY

Dnia * przed zastępcą notarialnym mgr **Tomaszem BAŚCIUKIEM**, zastępującym notariusza mgr **Jarosława STEJSKALA** w jego Kancelarii Notarialnej w Bielsku-Białej przy Rynku nr 19 stawili się: -----

1. Pani **Agata Maria MATUSZEK**, wyjaśniająca, iż używa jedynie pierwszego imienia: „Agata”, -----
PESEL: 85081515205, -----
według oświadczenia zamieszkałą pod adresem: *, -----

– działająca – jak oświadcza w granicach swojego umocowania – jako pełnomocnik na podstawie przedłożonego pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym z dnia 3 sierpnia 2018 roku Rep. A nr 7624/2018 Kancelarii Notarialnej Justyny Jaros i Agnieszki Zawisza – spółki cywilnej notariuszy w Żorach – w imieniu spółki pod firmą: **DOMBUD-INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszowicach**, pod adresem: 43-254 Warszowice, ulica Gajowa nr 17, zwanej w dalszej treści tego aktu także: **DOMBUD-INVEST Spółką z o.o. lub „developerem”**, zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000487622** (czteryście osiemdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwadzieścia dwa), stosownie do okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dnia * 2019 roku oraz w wykonaniu *przedłożonej do aktu notarialnego Rep. A nr */2019 tut. Kancelarii Uchwały z dnia 24 czerwca 2019 roku Zgromadzenia Wspólników **DOMBUD-INVEST Spółki z o.o. z siedzibą w Warszowicach** w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym położonym w Bielsku-Białej przy ulicy Janisława Grondysa, udziałów w lokalu niemieszkalnym (komórki i miejsca postojowe w garażu podziemnym) oraz wszystkich zewnętrznych miejsc postojowych, -----

2. Pan **Adam KOWALSKI**, syn * (*osoba fikcyjna, dane przykładowe*), -----
PESEL: *, -----
według oświadczenia zamieszkały w pod adresem: *. -----

Agata Matuszek oświadcza, że udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało odwołane, ani nie wygasło z innej przyczyny, że reprezentowana przez nią Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe lub którekolwiek z postępowań

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

restrukturyzacyjnych oraz, że reprezentowana przez nią Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług, zarejestrowanym pod numerem identyfikacji podatkowej NIP: 6381809114 oraz pod numerem identyfikacyjnym REGON: 243429522. -----

Nadto Agata Matuszek oświadcza, że zgodnie z umową reprezentowanej przez nią Spółki nabywanie i zbywanie nieruchomości do wartości nie przekraczającej pięćdziesięciopięciokrotności kapitału zakładowego nie wymaga uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników, ani też zgód lub czynności innych organów lub osób trzecich, przy czym kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.010.000,00 zł (jeden milion dziesięć tysięcy złotych). -----

Adam Kowalski oświadcza, że jego identyfikatorem podatkowym jest numer *PESEL (*dotyczy osób nie prowadzących działalności gospodarczej; osoby prowadzące działalność gospodarczą obowiązane są podać swój numer NIP*). -----

Tożsamość stawających oraz ich numery PESEL ustalił zastępca notarialny na podstawie ich dowodów osobistych o numerach: * i *. -----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1.

1. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera powołując się na przedłożony wydruk treści księgi wieczystej **BB1B/00148886/0** (BBjedenB/sto czterdzieści osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć/zero), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VII Wydział Ksiąg Wieczystych, pobrany ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl dnia * 2019 roku – **oświadcza**, że: -----

– na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 29 czerwca 2017 roku Rep. A Nr 5133/2017 Kancelarii Notarialnej Dariusza Wojciecha Rzadkowskiego i Jarosława Stejskala – spółki cywilnej notariuszy w Bielsku-Białej reprezentowana przez nią Spółka jest wpisany w Dziale II powyższej księgi wieczystej – właścicielem – w całości, nieruchomości objętej tą księgą, położonej w obrębie **Bielsko-Biała, Kamienica**, stanowiącej jedynie **działkę nr 1290/115** (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt łamane przez sto pięćnaście), **o powierzchni 0,3600 ha** (trzy tysiące sześćset metrów kwadratowych) – dalej: „**Nieruchomość**”, -----

– w Dziale I Sp powyższej księgi wieczystej wpisane jest – bez wynagrodzenia – prawo przejazdu i przechodu pojazdów o maksymalnej masie całkowitej do 3,5 tony po działce nr 1290/31 pasem o szerokości 6 metrów wzdłuż wschodniej granicy tej działki z sąsiednimi działkami nr nr: 1290/109 i 1290/110 – w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ulicy Janisława

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Grondysa w Bielsku-Białej oraz polegające na prawie posadowienia w tym pasie drogowym wszelkich sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem, iż prawo przechodu i przejazdu uprawniać będzie do korzystania w zakresie obsługi komunikacyjnej budynków mieszkalnych, wzniesionych na części działki przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową (symbol planu MW-1) z wyłączeniem możliwości obsługi komunikacyjnej budynków o charakterze handlowo-usługowym, wzniesionych na części działki przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową (symbol planu M,U-1), na rzecz każdorazowych właścicieli działki 1290/115; Dział III księgi wieczystej BB1B/00148886/0 wolny jest od wpisów, -----

– w Dziale III tej księgi wieczystej wpisana jest jedynie wzmianka o wniosku o wpis roszczenia wynikającego z zawartej umowy deweloperskiej, która to wzmianka nie dotyczy opisanego niżej lokalu mieszkalnego nr *, ----

– w Dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do sumy najwyższej 1.100.000,00 zł (jeden milion sto tysięcy złotych) na rzecz Stanisława Jacka Mąsiora oraz wzmianka o wniosku DZ.KW./BB1B/18202/19/2, zamieszczona dnia 5 lipca 2019 roku, dotycząca wniosku złożonego na podstawie aktu notarialnego z dnia 4 lipca 2019 roku, Rep. A nr 530/2019 tut. Kancelarii o wykreślenie tej hipoteki. -----

2. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera oświadcza, że: ----

1) Nieruchomość położona jest w Bielsku-Białej przy ulicy Janisława Grondysa, woj. śląskie, -----

2) na Nieruchomości prowadzone jest przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „DBI WHITE APARTMENTS”, obejmujące jedno zadanie inwestycyjne, polegające na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (dalej: „**Budynek**”), realizowane na podstawie okazanej, ostatecznej i niezaskarżonej decyzji Nr 190/2018 z dnia 02 marca 2018 roku wydanej przez Prezydenta Miasta Bielska-Białej, nr UA.6740.1092.2017.MST, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem wielostanowiskowym, instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, wodociągową, kanalizacją sanitarną, centralnego ogrzewania oraz zewnętrznymi instalacjami: elektryczną, wodociągową, kanalizacją sanitarną i deszczową – dalej: „**Zadanie Inwestycyjne**” lub „**przedsięwzięcie deweloperskie**”, -----

3) na Nieruchomości wykonane zostaną przyłącza i sieci: wodno-kanalizacyjna, energii elektrycznej, ciepłej i teleinformatycznej, -----

4) na Nieruchomości, przed rozpoczęciem przenoszenia własności lokali, mogą zostać ustanowione, w tym nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, ograniczone prawa rzeczowe w postaci odpowiednich służebności, koniecznych w celu wykonania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń służących do przesyłu mediów, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Budynku i Nieruchomości, oraz w celu zapewnienia dostępu i korzystania z tych

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

urządzeń, instalacji i sieci – na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń, na co **Nabywca** wyraża zgodę, -----

5) dojście i dojazd do Nieruchomości odbywać się będzie poprzez wybudowany w ramach Zadania Inwestycyjnego zjazd/wjazd z ulicy Janisława Grondysa, poprzez zdalnie otwieraną bramę, -----

6) na Nieruchomości znajdować się będą, w ramach realizacji planu zagospodarowania terenu, ciągi komunikacyjne piesze i jezdne, nasadzenia roślinności, -----

7) Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich oraz nie toczy się wobec niej egzekucja, -----

8) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji. -----

3. Nabywca oświadcza, że: -----

1) odebrał od Dewelopera prospekt informacyjny przedsięwzięcia deweloperskiego, stanowiący **załącznik nr 4** do niniejszej umowy oraz, że zapoznał się z jego treścią, -----

2) został on poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 ustawy z 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej: „**Ustawa**”). -----

4. Deweloper potwierdza, iż treść otrzymanego przez Nabywcę prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy nie uległa do dnia dzisiejszego zmianie. -----

5. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera okazała ponadto:--

1) wypis z rejestru gruntów wraz z kopią z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Bielska-Białej dnia 31 maja 2019 roku nr GK.6642.5217.2019.KB, z których wynika, że działka nr 1290/115 ma powierzchnię 0,3600 ha i oznaczona jest rodzajem użytków zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), -----

2) umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nr 393918/192/19/19 „Collect” zawartą w dniu 2 lipca 2019 roku pomiędzy Deweloperem a mBankiem Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie, dalej: „**Bank**”. -----

§ 2.

1. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera zobowiązuje się: –

1) na Nieruchomości wykonać murowany, wielorodzinny budynek mieszkalny, przy czym: -----

a) Budynek obejmować będzie 4 (cztery) kondygnacje, w tym jedną kondygnację podziemną mieszczącą garaż wielostanowiskowy i komórki oraz trzy kondygnacje nadziemne, -----

b) w Budynku znajdować się będzie 39 (trzydzieści dziewięć) lokali mieszkalnych oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny, o projektowanej łącznej

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

powierzchni użytkowej wszystkich lokali wynoszącej 2.042,76 m² (dwa tysiące czterdzieści dwa i siedemdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), -----

c) na kondygnacji podziemnej znajdować się będzie **lokal niemieszkalny nr G1** („G” jeden), stanowiący odrębną nieruchomość, w którym znajdować się będą 44 (czterdzieści cztery) miejsca postojowe i 11 (jedenaście) komórek lokatorskich, -----

d) usytuowanie Budynku na nieruchomości odzwierciedla **załącznik nr 3** do niniejszej umowy, -----

e) technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku i terenu wokół niego określone zostały szczegółowo w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy, -----

w którym to Budynku znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny oznaczony w projekcie wykonawczym **nr ***, położony na *** pięttrze** (* kondygnacji – uwzględniając jako pierwszą kondygnację znajdujący się na kondygnacji podziemnej lokal niemieszkalny), składający się z: * o łącznej planowanej powierzchni użytkowej *** m²**, który to lokal zostanie wykonany w standardzie zgodnym z treścią **załącznika nr 2** do umowy, przy czym rzut tego lokalu mieszkalnego wraz z układem jego pomieszczeń określony został w **załączniku nr 1** do niniejszej umowy, -----

2) ustanowić odrębną własność powyższego lokalu mieszkalnego oznaczonego w projekcie nr * oraz -----

3) przenieść na Nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich własność powyższego **lokalu mieszkalnego nr ***, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującym prawo własności działki nr 1290/115 oraz części wspólne Budynku i urządzenia nieprzeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, wyliczonym zgodnie z przepisem art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, natomiast -----

4) Nabywca zobowiązuje się nabyć powyższy lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, wyjaśniając, że jest ** (stan cywilny nabywcy – osoba pozostająca w związku małżeńskim, zgodnie z art. 31 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – nabycia dokonuje wspólnie z małżonkiem, chyba, że pozostaje w ustroju rozdzielności majątkowej. Kodeks przewiduje nieliczne wyjątki od powyższej zasady, które należy każdorazowo konsultować bezpośrednio z notariuszem).* -----

2. Strony ustalają, że powierzchnia użytkowa lokalu zostanie wyliczona na podstawie pomiaru powykonawczego według normy budowlanej PN-ISO 9836:1997. -----

§ 3.

Strony oświadczają, że mają świadomość, iż przepisów Ustawy nie stosuje się do lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a zatem nie stosuje się do nabycia udziału w powyższym lokalu niemieszkalnym nr G1, jednakże

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

oświadczają, że żądają udokumentowania w niniejszym akcie notarialnym również przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w powyższym lokalu niemieszkalnym nr G1. -----

§ 4.

1. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera oraz *Adam Kowalski* **zobowiązują się** w akcie notarialnym dokumentującym umowę przeniesienia własności, w wykonaniu dokumentowanej tym aktem umowy deweloperskiej zawrzeć **umowę sprzedaży**, na podstawie której Deweloper **sprzeda** Nabywcy – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich wynoszący * części udział we własności opisanego wyżej lokalu niemieszkalnego nr G1 w przyziemiu powyższego budynku, stanowiącym w dacie sprzedaży odrębną nieruchomość wraz z odpowiednią częścią udziału w nieruchomości wspólnej, natomiast *Adam Kowalski* wymieniony udział we własności powyższego lokalu niemieszkalnego nr G1 za podaną cenę kupi. --

2. Strony postanawiają, że w przyrzeczonej umowie sprzedaży dokonają **podziału do korzystania** z lokalu niemieszkalnego nr G1 postanawiając, że Nabywcy w ramach nabytego wynoszącego * części udziału w tym lokalu przysługiwać będzie prawo wyłącznego korzystania z **wewnętrznego miejsca postojowego nr***, natomiast w ramach nabytego wynoszącego * części udziału w tym lokalu przysługiwać będzie prawo wyłącznego korzystania z **komórki lokatorskiej nr ***, które to miejsce postojowe oraz komórka lokatorska zaznaczone zostały na rzucie lokalu niemieszkalnego – garażu – stanowiącym **załącznik nr 5** (pięć) do tego aktu, przy czym Nabywca równocześnie wyraża zgodę na dokonywanie przez dewelopera z nabywcami kolejnych udziałów we własności tego lokalu niemieszkalnego sukcesywnych podziałów do korzystania z pozostałych miejsc postojowych i komórek lokatorskich, a wspomniane podziały do korzystania będą ujawniane w Dziale III księgi wieczystej założonej dla lokalu niemieszkalnego nr G1. -----

§ 5.

1. Strony ustalają, iż na terenie nieruchomości wspólnej zgodnie z projektem zagospodarowania terenu zostanie utworzonych 15 (piętnaście) zewnętrznych miejsc parkingowych dla pojazdów mechanicznych, przy czym wszystkie lub część miejsc parkingowych przeznaczonych zostanie do wyłącznego korzystania przez tych właścicieli lokali, którzy prawo takie nabędą od Dewelopera, w ramach podziału nieruchomości wspólnej do korzystania i w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na wyłączne korzystanie z tych miejsc parkingowych przez właścicieli lokali, którzy nabędą do tego prawo na podstawie umów zawartych przez nich z Deweloperem oraz na dokonywanie przez Dewelopera sukcesywnego podziału do korzystania z tych zewnętrznych miejsc parkingowych, a także na ujawnienie tych podziałów do korzystania w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. --

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

2. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera oraz Nabywcy **zobowiązują się** w treści aktu notarialnego dokumentującego umowę przeniesienia własności dokonać **podziału do korzystania** z części nieruchomości wspólnej postanawiając, że każdoczesny właściciel powyższego lokalu mieszkalnego nr * będzie mieć prawo wyłącznego korzystania z **zewnętrznego miejsca parkingowego nr *** oznaczonego kolorem żółtym na * **załączniku nr 6** (sześć) do tego aktu, przy czym wspomniany podział do korzystania zostanie ujawniony w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. -----

§ 6.

1. Strony oświadczają, że cena za lokal mieszkalny nr * wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowi kwotę brutto *, zawierającą podatek od towarów i usług według stawki 8 %. -----

2. Strony oświadczają, że cena za udział we własności lokalu niemieszkalnego nr G1 wraz z odpowiednią częścią udziału w nieruchomości wspólnej, stanowi kwotę brutto *, zawierającą podatek od towarów i usług według stawki 23 %. -----

3. Strony oświadczają, że wynagrodzenie z tytułu podziału do korzystania dotyczącego zewnętrznego miejsca postojowego nr *, stanowi kwotę brutto *, zawierającą podatek od towarów i usług według stawki 23 %. -----

4. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązany jest do stosowania środków ochrony przewidzianych w art. 4 Ustawy i w tym zakresie Spółka zapewnia Nabywcy środek ochrony, polegający na prowadzeniu indywidualnych otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych prowadzonych przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 2 lipca 2019 roku. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie przedmiotowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-

5. Zasady dysponowania przez Dewelopera środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym zostały opisane w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy; w szczególności wypłata zdeponowanych przez Nabywcę środków na wskazanym rachunku następować będzie zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, w odpowiednich kwotach związanych z zakończeniem poszczególnych etapów inwestycji, szczegółowo opisanych w prospekcie informacyjnym, przy czym wypłaty te będą dokonywane na rzecz Dewelopera przez Bank prowadzący rachunek powierniczy, po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji inwestycji, zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 11 i 12 Ustawy; w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej z przyczyn przewidzianych w art. 29 Ustawy, Bank niezwłocznie zwróci wpłacone środki Nabywcy w nominalnej wysokości, natomiast w przypadku rozwiązania niniejszej umowy z innych przyczyn Bank zwraca pozostałe na

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

rachunkach środki, na podstawie zgodnego oświadczenia stron umowy deweloperskiej o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na indywidualnym rachunku powierniczym. W przypadku odstąpienia od umowy przez Nabywcę i zgodnego rozwiązania umowy podstawą wypłaty środków Nabywcy będzie m.in. oświadczenie Nabywcy z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

6. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o zasadach dysponowania środkami zgromadzonymi na indywidualnym rachunku powierniczym przez Bank prowadzący te rachunki, w tym o warunkach, sposobie i zasadach wypłaty tych środków, także w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy deweloperskiej i miał możliwość zapoznania się z treścią umowy o prowadzenie rachunku powierniczego w Biurze Sprzedaży Mieszkań Dewelopera. -----

7. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi określoną wyżej cenę lokalu mieszkalnego, **to jest kwotę * zł** przelewem na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: * (*indywidualny mieszkaniowy rachunek powierniczy*) w następujących ratach: -----

I ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku, -----

II ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku, -----

III ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku, -----

IV ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku, -----

V ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku, -----

VI ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku, -----

VII ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku, -----

VIII ratę w kwocie * - w terminie do dnia * roku. -----

8. Nabywcy zobowiązują się zapłacić Deweloperowi określoną wyżej cenę udziału we własności lokalu niemieszkalnego nr G1, **to jest kwotę * zł** przelewem na rachunek bankowy Dewelopera o numerze: **68 1140 1179 0000 3939 1800 1001** w terminie do dnia *31 października 2020 roku. -----

9. Nabywcy zobowiązują się zapłacić Deweloperowi określone wyżej wynagrodzenie z tytułu podziału do korzystania dotyczące zewnętrznego miejsca postojowego nr *, **to jest kwotę * zł** przelewem na rachunek bankowy Dewelopera o numerze: **68 1140 1179 0000 3939 1800 1001** w terminie do dnia *31 października 2020 roku. -----

10. Dokonując przelewów, Nabywcy zobowiązani są podać swoje imiona i nazwisko, numer Repertorium niniejszego aktu notarialnego i odpowiednio numer lokalu mieszkalnego, numer miejsca postojowego oraz komórki lokatorskiej. Za datę dokonania płatności uważa się dzień uznania rachunków bankowych wskazanych powyżej. -----

11. W przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od wartości wymagalnej kwoty na poczet ceny za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna kwota

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

odsetek nie może przekroczyć 2 % (dwa procent) ceny określonej w ust. 1 powyżej. -----

§ 7.

1. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera oświadcza, że rozpoczęcie prac budowlanych związanych z przedsięwzięciem deweloperskim nastąpiło w dniu **27 czerwca 2019 roku**. -----

2. Deweloper zobowiązuje się: -----

1) zakończyć prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do **dnia 31 października 2020 roku**, -----

2) przystąpić do odbioru lokali w terminie do **dnia 31 października 2020 roku**, -----

3) przystąpić do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w terminie do **dnia 30 listopada 2020 roku**, ---
na co **Nabywca** wyraża zgodę i zobowiązuje się przystąpić do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wyżej opisanym terminie. -----

§ 8.

1. Deweloper zobowiązuje się wydać przedmiotowy lokal w posiadanie Nabywcy w terminie do dnia 30 listopada 2020 roku, nie wcześniej jednak niż po wydaniu decyzji właściwego organu o pozwoleniu na użytkowanie, a Nabywca zobowiązuje się w tym terminie dokonać odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego. -----

2. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu odbioru, do których Nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego. -----

3. Deweloper wezwie Nabywcę do odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego listem poleconym, bądź pocztą elektroniczną na adres wskazany niżej adres mailowy – na 7 dni przed planowanym terminem odbioru. -----

4. Strony postanawiają, że deweloper równocześnie z wydaniem nabywcy lokalu mieszkalnego w posiadanie zobowiązany będzie wydać im także we współposiadanie lokal niemieszkalny nr G1. -----

5. Od dnia wydania lokalu Nabywcę obciążać będą wszelkie koszty związane z lokalem, jego eksploatacją oraz zarządem nieruchomości wspólną w części odpowiadającej przyszłemu udziałowi w nieruchomości wspólnej, przy czym Nabywca wyraża zgodę na to, że do czasu wyboru zarządcy lub zarządu przez wspólnotę mieszkaniową utworzoną przez właścicieli lokali znajdujących się w Budynku, Deweloper lub wskazany przez niego podmiot będzie pełnił przejściowo funkcję zarządcy zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, przy czym będzie on uprawniony do uzyskania od Nabywcy ryczałtowego wynagrodzenia, płatnego z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca. -----

§ 9.

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w **terminie do dnia 30 listopada 2020 roku**. -----

2. Termin i miejsce zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wyznacza **Deweloper** i zawiadamia o tym **Nabywcę** za pośrednictwem poczty elektronicznej na wskazany przez Nabywcę adres mailowy do doręczeń. -----

3. Strony postanawiają, że koszty zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej ponoszą strony po połowie, natomiast Nabywca ponosi koszty zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży oraz zobowiązuje się ponieść koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży.

4. Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera oświadcza, iż w celu zapewnienia ciągłości inwestycji oraz przyśpieszenia jej zakończenia Deweloper może ubiegać się o uzyskanie kredytu bankowego, który wymagał będzie ustanowienia hipoteki na przedmiotowej nieruchomości, na co **Nabywca** wyraża zgodę, przy czym strony postanawiają, że w takim przypadku **Deweloper** zobowiązany będzie w terminie do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności uzyskać zgodę kredytującego Banku na wykreślenie takiej hipoteki lub na bezciężarowe wyodrębnienie powyższego lokalu mieszkalnego nr * do nowej księgi wieczystej. -----

§ 10.

1. Strony postanawiają, że Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej z przyczyn wskazanych w art. 29 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 Ustawy, a deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej z przyczyn wskazanych w art. 29 ust. 4 i ust. 5 Ustawy, które to ustawowe przyczyny odstąpienia od umowy deweloperskiej są zarazem szczegółowo zamieszczone w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik nr 4 do tego aktu w części pod nazwą: „Warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej”, przy czym Nabywca oświadcza, że znana jest mu szczegółowa treść powołanych przepisów, w związku z czym strony postanawiają nie przenosić powołanych przepisów do treści niniejszej umowy deweloperskiej. -----

2. Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy wpłacone przez niego na rachunek powierniczy i wypłacone następnie przez Bank Deweloperowi środki pieniężne – w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez dewelopera oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego w swej treści również zgodę na wykreślenie roszczenia wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej z Działu III powyższej księgi wieczystej – zarówno w przypadku wykonania prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę jak i przez Dewelopera. -----

3. W przypadku rozwiązania Umowy, z innych przyczyn niż wymienione powyżej, strony niezwłocznie przedstawią w Banku zgodne oświadczenia woli

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń. -----

4. Strony zgodnie postanawiają, iż odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z powodu okoliczności, za które druga strona ponosi odpowiedzialność uprawnia stronę odstępującą od umowy do naliczenia drugiej stronie **kary umownej** w wysokości **5 %** (pięć procent) ceny brutto określonej w § 6 ust. 1 niniejszej umowy; Strony postanawiają, że zapłata kary umownej powinna nastąpić w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania do zapłaty, wysłanego listem poleconym. -----

5. Nadto strony postanawiają, iż odstąpienie od umowy deweloperskiej oznaczać będzie również odstąpienie od dokumentowanej tym aktem przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym nr G1. ---

§ 11.

1. Strony postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia woli będą składane Nabywcy na adres korespondencyjny podany w komparycji tego aktu. -----

2. Nabywca wyraża zgodę, aby korespondencja od Spółki związana z realizacją i wykonaniem niniejszej umowy była przesyłana także na jego adres mailowy. -----

3. Strony podają adresy mailowe dla doręczeń: -----

1) Spółka: sprzedaz@dombud-invest.pl, -----

2) Nabywca: *@*. -----

§ 12.

Agata Matuszek, działająca w imieniu Dewelopera informuje Nabywcę o tym, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych: -----

1) administratorem podanych w niniejszej umowie danych osobowych **Nabywcy** jest **Deweloper**, -----

2) dane osobowe **Nabywcy** przetwarzane będą w celu realizacji postanowień niniejszej umowy, -----

3) **Nabywca** posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo do ich poprawiania. -----

§ 13.

1. Zastępca notarialny poinformował stawających o przepisach ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, o odpowiedzialności karnej z art. art. 54 i 56 Kodeksu karnego skarbowego, o treści art. 2 pkt 4 lit. a) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych, o treści art. 64 Kodeksu

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

cywilnego. -----

2. Strony podają wartość przedmiotu dokumentowanej tym aktem umowy deweloperskiej na kwotę * oraz wartość przedmiotu dokumentowanej tym aktem przedwstępnej umowy sprzedaży na kwotę *. -----

3. Stawający oświadczają, że zapoznali się z treścią klauzuli informacyjnej przedstawionej przez zastępcę notarialnego, przed przystąpieniem do czynności z ich udziałem. Nadto, zastępca notarialny przypomniał stawającym, że administratorem danych osobowych jest Kancelaria Notarialna prowadzona przez Jarosława Stejskala w Bielsku-Białej przy Rynku nr 19 oraz, że stawający mogą kontaktować się z administratorem danych osobowych pod numerem telefonu: 334752025 lub poprzez e-mail: sekretariat@notariuszrynekbielsko.pl. Administrator danych osobowych zapewnia, że przetwarza dane, w sposób zapewniający ich należyłą ochronę, zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Wszystkie informacje wymagane na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 oraz art. 14 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. – ogólne rozporządzenie o ochronie danych, zostały stawającym przedstawione w klauzuli informacyjnej, przed przystąpieniem do czynności notarialnych z ich udziałem. -----

§ 14.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej tym aktem umowy deweloperskiej – Nabywca **oświadcza, że żąda**, aby dokumentujący objętą tym aktem czynność zastępca notarialny, działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu do Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej Wydziału VII Ksiąg Wieczystych wniosku wieczystoksięgowego – za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obsługującego postępowanie sądowe – dotyczącego **wpisu** w Dziale III księgi wieczystej *: roszczenia o wybudowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego nr * – na rzecz *. -----

2. *Adam Kowalski* rezygnuje ze złożenia żądania, aby zastępca notarialny złożył wniosek wieczystoksięgowy o wpis roszczenia nabywców wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży dokumentowanej tym aktem. -----

§ 15.

Pobrano: -----

a. na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku -----
o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. -----
z 2018 r. poz. 300, z późn. zm.) tytułem opłaty sądowej, przy -----
uwzględnieniu wymogu art. 7 § 2 ustawy Prawo o notariacie (za -----
numerem Repertorium A wniosku o wpis w księdze wieczystej, -----
o którym mowa w art. 92 § 4 ustawy Prawo o notariacie, który -----

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

- złożony będzie po podpisaniu niniejszego aktu) w gotówce od-----
Dewelopera oraz od Nabywcy po połowie od wniosku o: -----
– wpis roszczenia – kwotę:.....150,00 zł.
- b. na podstawie art. 5 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo -----
o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 2291) oraz w myśl -----
§§ 2, 3, 5, 6 pkt 15a) i 16 rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 -----
roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. -----
Dz.U. z 2018r. poz. 272) kwoty: *,00 zł, *,00 zł i 100,00 zł – to jest -----
łącznie kwotę:.....*,00 zł
- c. na podstawie art. art.: 5, 29a i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 -----
roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz. U. 2018r., -----
poz. 2174) tytułem podatku VAT 23% od kwoty łącznej określonej -----
w pkt „b” tj. kwotę:.....*,00 zł. –
- Razem pobrano:.....*,00 zł. --
- Słownie: *. -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY. –

Uwaga:

Pojawiające się w treści wzoru umowy gwiazdki () oznaczają, iż brak jest określonych danych faktycznych, które wymagają uzupełnienia.*