

Repertorium A numer: []/[]

AKT NOTARIALNY

Dnia [] () przede mną – notariuszem: -----

Markiem Krull

prowadzącym Kancelarię Notarialną w Elblągu przy ulicy Grobla Świętego Jerzego 5 lokal U2,
w siedzibie tej kancelarii, stawili się: -----

1. Pan/i [], imiona rodziców: [], PESEL: [], dowód osobisty nr [], ważny do dnia [], zamieszkały/a w [] pod adresem: [], -----
który/a oświadczył/a, że działa jako pełnomocnik – na podstawie pełnomocnictwa z dnia [] w formie aktu notarialnego przed [], notariuszem [] prowadzącym kancelarię notarialną w [], za numerem Repertorium A [] (którego wypis okazuje i zapewnia, że pełnomocnictwo to nie wygasło ani nie zostało odwołane) – w imieniu i na rzecz: -----
spółki pod firmą **Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe „ELZAMBUD” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Elblągu, adres siedziby: 82-300 Elbląg, ul. Warszawska 135, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000052536, REGON 170407497, NIP 5782420999, -----
zwanej także dalej „**Deweloperem**” -----
oraz -----
2. Pan/i [], imiona rodziców: [], PESEL: [], dowód osobisty nr [], ważny do dnia [], zamieszkały/a w [] pod adresem: [], -----
zwany/a/i także dalej łącznie „**Nabywcą**”, -----
Nabywca (łącznie oraz każdy z nich indywidualnie) oraz Deweloper zwani dalej także łącznie „**Stronami**”, zaś każdy z osobna „**Stroną**”. -----
Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie opisanych powyżej i okazanych mu przez Stawających dokumentów, zaś dane z nich niewynikające na podstawie złożonych oświadczeń. -----

Tożsamość osób biorących udział w czynności notariusz stwierdził na podstawie okazanych mu dowodów osobistych, których serie i numery wypisał odpowiednio obok nazwisk, adres zamieszkania na podstawie oświadczeń, które również oświadczyły, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych. -----
Notariusz zwrócił uwagę na treść art. 50 ust 3 pkt 6 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j., Dz.U. z 2022 r., poz. 671 ze zm.), w szczególności na to, że dowód osobisty podlega unieważnieniu między innymi po upływie 4 miesięcy od zmiany danych, które zamieszcza się w dowodzie osobistym, w przypadku nie złożenia przez posiadacza dowodu osobistego wniosku o jego wymianę, po czym Stawający zapewnili, że wszystkie dane ujawnione w okazanych dowodach osobistych – powołanych wyżej – są aktualne i nie uległy żadnym zmianom, a tym samym, że te dowody osobiste są ważne. -----
Stawający poinformowani przez notariusza: o treści art. 85a ustawy Prawo o notariacie, o przeprowadzonej (bezpośrednio przed przystąpieniem do odczytania tego aktu) przewidzianej w tym przepisie weryfikacji, zgodnie z którą PESEL Nabywcy nie jest zastrzeżony w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, a także o odpowiedzialności karnej za wyłudzenie poświadczenia nieprawdy przez podstępne wprowadzenie w błąd funkcjonariusza publicznego lub innej osoby upoważnionej do wystawienia dokumentu oświadczyli, że po dokonanej przez notariusza weryfikacji Nabywca nie dokonał zastrzeżenia, jak i nie złożył wniosku o zastrzeżenie na czas sporządzenia niniejszego aktu numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (t.j., Dz. U. z 2025 r., poz. 274 ze zm.). -----
Stawającym została udzielona informacja stosownie do treści art. 6 ust. 1 pkt b, art. 7 ust. 3, art. 13-14 oraz art. 15-22 i art. 34 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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) (Dz.U.UE. L 119 z 27.04.2016, s. 1), w szczególności, że administratorem danych osobowych jest notariusz Marek Krull prowadzący Kancelarię Notarialną w Elblągu przy ulicy Grobla Świętego Jerzego 5 lok. U2, a podstawą prawną przetwarzania danych jest ustawa z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 1001) oraz inne ustawy związane z działalnością administratora, po czym wyraziły One zgodę na przetwarzanie Ich danych osobowych. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

**w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu
Gwarancyjnym
(t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 695)**

§ 1.

Definicje i interpretacja

1. Strony zgodnie ustalają, że następujące terminy pisane w niniejszej umowie dużą literą będą miały poniższe znaczenie: -----
- 1) **„Adres Nabywcy”** – oznacza następujące dane adresowe (adres pocztowy oraz adres poczty elektronicznej) do doręczeń, na które doręczane będą wszystkie pisma kierowane do Nabywcy w wykonaniu Umowy oraz Umowy Przenoszącej (z zastrzeżeniem § 14 oraz innych odnośnych postanowień Umowy), jak również (pomocniczo) numer telefonu Nabywcy: -----
 - a) imię i nazwisko osoby/osób do której/ych kierowana będzie korespondencja: [●], -----
 - b) adres pocztowy: [●], -----
 - c) adres poczty elektronicznej (e-mail): [●], -----
 - d) telefon: +48 [●]; -----
 - 2) **„Balkon”** – część Nieruchomości Wspólnej usytuowana na poziomie Lokalu i przylegająca do Lokalu, uwidoczniona na Załączniku nr 4.6, stanowiąca balkon, co do której to części Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania w oparciu o umowę o podziale do korzystania Nieruchomości Wspólnej zawartą w Umowie Przenoszącej; -----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Balkonu jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
 - 3) **„Bank”** – Bank Spółdzielczy w Brodnicy, z którym Deweloper zawarł umowę o prowadzenie Rachunku Powierniczego (zaś w przypadku wypowiedzenia tej umowy przez ten bank – inny bank lub kasa, z którym/ą Deweloper zawrze w trybie określonym w art. 10 Ustawy Deweloperskiej umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego); -----
 - 4) **„Budynek”** – budynek oznaczony literą [●] (oznaczenie projektowe), o 4 (czterech) kondygnacjach naziemnych i 1 (jednej) kondygnacji podziemnej, usytuowany na Nieruchomości, wchodzący w skład zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym (zlokalizowanym na kondygnacji podziemnej), położony na Nieruchomości zgodnie z rzutem wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy – Plan Zagospodarowania Nieruchomości; -----
 - 5) **„Cena”** – kwota brutto [●] PLN ([●] złotych), stanowiąca cenę nabycia praw wynikających z Umowy, na którą składa się: -----
 - a) cena Lokalu wraz z prawami z nim związanymi – kwota netto [●] PLN ([●] złotych) oraz podatek VAT w stawce 8% w kwocie [●] PLN ([●] złotych); przy czym dla celu rozliczenia zmian powierzchni Lokalu, o jakich mowa w § 9 ust. 11 pkt 1), Strony przyjmują, że cena brutto Lokalu wynosi [●] PLN ([●] złotych), a cena 1 m² (jednego metra kwadratowego) powierzchni użytkowej Lokalu wynosić będzie [●] PLN brutto, -----
 - b) cena udziału w Garażu (Miejsce Garażowe) – kwota netto [●] PLN ([●] złotych) oraz podatek VAT w stawce 23% w kwocie [●] PLN ([●] złotych); -----
[jeżeli jest nabywany]
 - 6) **„Deweloper”** – ma znaczenie nadane w komparycji niniejszej umowy; -----
 - 7) **„Dozwolone Obciążenia”** – ma znaczenie nadane w § 3 ust. 1 pkt 1; -----

- 8) **„Garaż”** – lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość – podziemną halę garażową usytuowaną na poziomie minus jeden (-1) z wyznaczonymi miejscami garażowymi przeznaczonymi do parkowania samochodów osobowych. Załącznik nr 2 (Plan Garażu) określa usytuowanie poszczególnych miejsc garażowych – z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 6 Umowy; -----
- 9) **„Harmonogram Płatności”** – harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wskazany w § 9 ust. 5 Umowy, który określa (1) etapy realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (2) procentowy, szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, (3) planowany termin zakończenia każdego z etapów, (4) część Ceny jaką Nabywca zobowiązany jest zapłacić po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego; -----
- 10) **„Kodeks Cywilny”** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny; -----
- 11) **„Komórka Lokatorska”** – pomieszczenie przynależne do Lokalu usytuowane na kondygnacji [●] o projektowanej powierzchni [●] m² ([●] metrów kwadratowych), oznaczona projektowym numerem [●] i uwidocznioma na Załączniku nr 4.2; -----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Komórki Lokatorskiej jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 12) **„Księga Wieczysta”** – księga wieczysta Nieruchomości; -----
- 13) **„Lokal”** – lokal mieszkalny oznaczony projektowym numerem [●] o projektowanej powierzchni użytkowej [●] m² ([●] metry kwadratowe), usytuowany na [●] kondygnacji Budynku, do którego przynależy Komórka Lokatorska i do którego przylega **Taras / Balkon / Ogródek Przydomowy** [niepotrzebne usunąć]; plan (rzut) Lokalu (ukazujący układ i powierzchnię poszczególnych pomieszczeń) stanowi Załącznik nr 4.6, natomiast standard prac wykończeniowych lokalu stanowi Załącznik nr 4.7 do Umowy; -----
- 14) **„Miejsce Garażowe”** – oznacza miejsce przeznaczone do parkowania samochodu osobowego usytuowane w Garażu, oznaczone numerem [●] na Załączniku nr 2 (Plan Garażu), które związane jest z udziałem [●] części przysługującym Nabywcy w Garażu, co do którego Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania w ramach nabytego udziału w Garażu wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej; -----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Miejsca Garażowego jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 15) **„Miejsce Parkingowe”** – oznacza miejsce przeznaczone do parkowania samochodu osobowego usytuowane na Parkingu Naziemnym, oznaczone numerem [●] na Załączniku nr 3 (Plan Parkingu), co do którego Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania w oparciu o umowę o podziale do korzystania z Nieruchomości Wspólnej zawartą w Umowie Przenoszącej; -----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Miejsca Parkingowego jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 16) **„Nabywca”** – ma znaczenie nadane w komparacji niniejszej umowy; -----
- 17) **„Nieruchomość”** – oznacza teren (grunt), na którym realizowane jest Przedsięwzięcie Deweloperskie, położony w Elblągu przy Alei Grunwaldzkiej, stanowiący działki ewidencyjne numer 852/4, 852/5, 852/8 i 852/9 o obszarze 0,2549 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą numer EL1E/00113333/1, -----
oznaczony na Załączniku nr 1 – Plan Zagospodarowania Nieruchomości. Szczegółowym opisem Nieruchomości, praw i obciążeń z nią związanych objęty został § 2 Umowy; -----
- 18) **„Nieruchomość Wspólna”** – grunt i część Budynku (lub pozostałych budynków wchodzących w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego) w tym Parking Naziemny, śmietniki, wózkownie z rowerownikami oraz inne części budynku, budowle i

- urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali;-----
- 19) **„Ogródek Przydomowy”** – część Nieruchomości Wspólnej usytuowana na Nieruchomości na poziomie gruntu i przylegająca do Lokalu, uwidoczniiona na Załączniku nr 4.1 oraz (schematycznie) na Załączniku nr 1, która zostanie wydzielona przez Dewelopera i co do której Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania w oparciu o umowę o podziale do korzystania Nieruchomości Wspólnej zawartą w Umowie Przenoszącej; -----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Ogródka Przydomowego jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 20) **„Parking Naziemny”** – parking naziemny, zlokalizowany na Nieruchomości na poziomie gruntu, stanowiący część Nieruchomości Wspólnej, na którym znajdują się miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania samochodów osobowych przypisane do lokali mieszkalnych (lub stanowiące miejsca ogólnodostępne). Załącznik nr 3 – Plan Parkingu określa usytuowanie miejsc parkingowych – z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 6 Umowy; -----
- 21) **„Pozwolenie na Budowę”** – oznacza decyzję numer 62/2024 wydaną w dniu 04 lipca 2024 roku przez Prezydenta Miasta Elbląga, znak DUA-A.6740.62.2024.AO w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, zezwalającą na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a także decyzje zmieniające powyższą, w przypadku, w którym Deweloper, z uwzględnieniem postanowień Umowy, uzyskałby takie decyzje w przedmiocie pozwoleń zamiennych względem ww. pierwotnego pozwolenia na budowę; -----
- 22) **„Protokół Odbioru”** – protokół odbioru, o którym mowa w § 8 ust. 6 Umowy; --
- 23) **„Prospekt Informacyjny”** – prospekt informacyjny sporządzony przez Dewelopera stosownie do art. 20 Ustawy Deweloperskiej i doręczony Nabywcy na nośniku w postaci [●] w dniu [●]; w Prospekcie Informacyjnym nie dokonano żadnych zmian do momentu zawarcia Umowy, co Deweloper potwierdza; -----
[zaś w przypadku jeżeli były zmiany:]
w Prospekcie Informacyjnym do momentu zawarcia Umowy nie dokonano żadnych innych zmian poza zmianami wymienionymi w Umowie (w Załączniku nr 6), co Deweloper potwierdza, a Nabywca akceptuje i wyraża zgodę na ich włączenie do treści Umowy; -----
- 24) **„Przedmiot Umowy”** – Lokal wraz z Komórką Lokatorską oraz prawa niezbędne do korzystania z Lokalu (w szczególności Udział w Nieruchomości Wspólnej), Miejsce Garażowe o ile zostało nabyte oraz prawa do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej (takiej jak Miejsce Parkingowe, Ogródek Przydomowy, Taras lub Balkon), jeśli takie części zostały wymienione w §1 Umowy jako przyznane Nabywcy do wyłącznego korzystania; -----
- 25) **„Przedsięwzięcie Deweloperskie”** – realizowane przez Dewelopera przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Grunwaldzki Duet”, obejmujące proces, w wyniku realizacji którego na rzecz Nabywcy zostaną przeniesione prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, obejmujący w szczególności budowę, czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy Budynku oraz oddania Budynku do użytkowania, oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do zawarcia Umowy Przenoszącej z Nabywcą; -----
- 26) **„Rachunek dla Nabywcy”** – rachunek bankowy numer [●] prowadzony w ramach rachunku bieżącego Dewelopera, na który dokonywane będą wszelkie płatności na rzecz Dewelopera nie stanowiące Ceny; -----
- 27) **„Rachunek Powierniczy”** – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na podstawie umowy

- otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej pomiędzy Deweloperem a Bankiem. Zgodnie ze wskazaną umową Rachunku Powierniczego Deweloper (zwany Powiernikiem) wskaże każdemu z nabywców (zwanemu Powierzającym) indywidualny rachunek (określony dalej jako „**Subkonto**”) powiązany z Rachunkiem Powierniczym do dokonywania wpłaty środków tytułem rozliczenia zobowiązań z niniejszej umowy deweloperskiej, a Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego z nabywców; -----
- 28) „**Subkonto**” – rachunek bankowy numer [●] prowadzony w ramach Rachunku Powierniczego, na który będą następować wpłaty rat Ceny oraz na którym Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty rat Ceny Nabywcy;-----
- 29) „**Taras**” – część Nieruchomości Wspólnej usytuowana na pierwszej kondygnacji i przylegająca do Lokalu stanowiąca taras, uwidoczniona na Załączniku nr 4.1, co do której to części Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania w oparciu o umowę o podziale do korzystania Nieruchomości Wspólnej zawartą w Umowie Przenoszącej;-----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Tarasu jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 30) „**Termin Przekazania Lokalu**” – najpóźniej do dnia 30 września 2026 roku; ----
- 31) „**Ostateczny Termin Zawarcia Umowy Przenoszącej**” – najpóźniej do dnia 30 września 2026 roku; -----
- 32) „**Termin Rozpoczęcia Robót Budowlanych**” – 01 września 2024 roku;-----
- 33) „**Termin Zakończenia Robót Budowlanych**” – najpóźniej do dnia 31 maja 2026 roku;-----
- 34) „**Termin Zmian Lokatorskich**” – nie później niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy jednak, w każdym przypadku, nie później niż do dnia 31 grudnia 2024 roku;-----
- 35) „**Udział w Nieruchomości Wspólnej**” – udział Lokalu w Nieruchomości Wspólnej, który zostanie obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3-5 Ustawy o Własności Lokali; -----
- 36) „**Umowa Deweloperska**” lub „**Umowa**” – niniejsza umowa;-----
- 37) „**Umowa Przenosząca**” – umowa zawarta przez Strony w wykonaniu Umowy Deweloperskiej, na mocy której Deweloper przeniesie na rzecz Nabywcy prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w szczególności własność Lokalu oraz prawa niezbędne do korzystania z Lokalu; -----
- 38) „**Ustawa Deweloperska**” – ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 695);-----
- 39) „**Ustawa o Własności Lokali**” – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048);-----
- 40) „**Zadatek**” – kwota [●] PLN ([●] złotych), stanowiąca [●]% ([●] procent) kwoty Ceny; -----
[w przypadku nie zastrzeżenia Zadatku jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 41) „**Załączniki**”: -----
- 1) **Załącznik nr 1** – Plan Zagospodarowania Nieruchomości; -----
- 2) **Załącznik nr 2** – Plan Garażu; -----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Miejsca Garażowego jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 3) **Załącznik nr 3** – Plan Parkingu; -----
[jeżeli zbywany jest lokal bez Miejsca Parkingowego jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
- 4) **Załącznik nr 4** – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami: -----

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu; -----
2. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem Komórki Lokatorskiej; -----
3. Wzór umowy deweloperskiej; -----
4. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości); -----
5. Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości; -----
6. Rzut (karta) Lokalu zawierający określenie powierzchni Lokalu i układu pomieszczeń oraz usytuowania Lokalu w Budynku; -----
7. Standard prac wykończeniowych lokalu. -----
- 5) **Załącznik nr 5** – Klauzula informacyjna RODO; -----
- 6) **Załącznik nr 6** – Lista zmian w Prospekcie Informacyjnym dokonanych po doręczeniu prospektu Nabywcy a przed zawarciem Umowy. -----
[w przypadku braku ww. zmian w Prospekcie Informacyjnych jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
2. Dla uniknięcia ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych co do treści Umowy, Strony zgodnie postanawiają, że: -----
 - 1) tytuły paragrafów mają charakter wyłącznie porządkowy; -----
 - 2) odniesienia do „§” (paragrafów), „ust.” (ustępów), pkt (punktów) oznaczają odniesienia do – odpowiednio – paragrafów, ustępów, punktów Umowy Deweloperskiej, chyba, że wprost wskazano inaczej; -----
 - 3) odniesienia do „formy pisemnej” lub równoznaczne należy rozumieć jako zastrzeżenie formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że Umowa wyraźnie stanowi inaczej; -----
 - 4) wszystkie Załączniki stanowią integralną część Umowy; wszelkie odniesienia do Umowy obejmują również odniesienia do Załączników; -----
 - 5) w przypadku gdy stroną nabywającą Lokal na podstawie Umowy Deweloperskiej jest więcej niż jedna osoba, oświadczenia składane w treści Umowy przez Nabywcę (w liczbie pojedynczej) stanowią w każdym przypadku oświadczenia składane przez wszystkich Nabywców łącznie oraz każdego z nich z osobna/indywidualnie. -----

§ 2. Oświadczenia Dewelopera dot. Nieruchomości

- Deweloper oświadczył, że -----
1. przysługuje mu prawo własności Nieruchomości, -----
 2. dla Nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Elblągu księga wieczysta numer EL1E/00113333/1, w której: -----
 - 1) w dziale I-O (oznaczenie nieruchomości) wpisane są działki ewidencyjne numer 852/4 o identyfikatorze 286101_1.0017.852/4, numer 852/5 o identyfikatorze 286101_1.0017.852/5, numer 852/8 o identyfikatorze 286101_1.0017.852/8 i numer 852/9 o identyfikatorze 286101_1.0017.852/9, obręb ewidencyjny 17, położone w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Elbląg M., miejscowości Elbląg przy Alei Grunwaldzkiej o sposobie korzystania: B – tereny mieszkaniowe, o obszarze całej nieruchomości 0,2549 ha, -----
 - 2) w dziale I-Sp (spis praw związanych z własnością) brak jest wpisów, -----
 - 3) w dziale II (własność) jako właściciel wpisana jest spółka Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe „ELZAMBUD” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu, REGON 170407497, KRS 0000052536, -----
 - 4) w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) brak jest wpisów, -----

po zawarciu pierwszej umowy deweloperskiej będzie wpisane:

wpisane są wzmianki dotyczące złożonych wniosków o wpis roszczeń w związku z zawartymi już umowami deweloperskimi dotyczącymi innych lokali (tj. roszczenia te nie dotyczą Lokalu będącego przedmiotem niniejszej Umowy); -----

- 5) w dziale IV (hipoteka) brak jest wpisów, -----
3. Nieruchomość nie jest obciążona długami, innymi prawami lub roszczeniami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu, nieujawnionymi w Księdze Wieczystej, a nadto Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania sądowego ani administracyjnego, które mogłoby uniemożliwić wykonanie Umowy; ----
4. Spółka nie ma żadnych wymagalnych zobowiązań podatkowych bądź wobec ZUS, mogących skutkować powstaniem hipoteki przymusowej na Nieruchomości; -----
5. na terenie Gminy Miasto Elbląg nie wyznaczono Specjalnej Strefy Rewitalizacji, natomiast obowiązuje uchwała Rady Miejskiej w Elblągu numer XXIX/854/2023 z dnia 09.03.2023 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, w rozumieniu przepisu art. 8 w zw. z art. 9 i 10 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 278), która nie przewiduje prawa pierwokupu dla Gminy Miasto Elbląg, w przypadku zbycia nieruchomości położonych na tych obszarach; -----
6. Nieruchomości zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu przyległego do Alei Grunwaldzkiej na odcinku od ulicy Stefana Żeromskiego do ulicy Artura Grottgera w Elblągu, zatwierdzonym uchwałą numer XXIX/970/2002 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 20 czerwca 2002 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 93 poz. 1428 z dnia 01 sierpnia 2002 roku, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B2 – teren zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej. -----

§ 3.

Dozwolone Obciążenia

1. Deweloper oświadczył, że: -----
- 1) zastrzega sobie prawo do zmiany treści wpisów w dziale III i IV Księgi Wieczystej, w ten sposób, że Deweloper upoważniony jest do obciążenia Nieruchomości następującymi obciążeniami (łącznie jako „**Dozwolone Obciążenia**”): -----
- a) służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych, dostarczających media, które to prawa umożliwią ułożenie niezbędnych sieci doprowadzających media oraz wstęp przedstawicieli przedsiębiorstw przesyłowych na Nieruchomość, w tym także w celu późniejszej konserwacji, napraw i modernizacji ułożonych sieci, -----
- b) prawami do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, wynikającymi z umowy (lub umów) o podziale do korzystania, -----
- c) roszczeniami z umów deweloperskich lub przedwstępnych na rzecz nabywców lokali, nie dotyczącymi Lokalu, -----
- d) roszczeniami na rzecz banków hipotecznych finansujących nabycie lokali przez nabywców o ustanowienie hipoteki na lokalach po ich wydzieleniu, -----
- 2) na wypadek gdyby Deweloper podjął decyzję o finansowaniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego z kredytu bankowego lub pożyczek Deweloper zastrzega sobie prawo do wpisania w dziale IV Księgi Wieczystej hipoteki na zabezpieczenie takiego kredytu lub pożyczki rzecz banku (lub innego podmiotu – wierzyciela hipotecznego) finansującego lub współfinansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie. Deweloper zapewnia, że jeśli dojdzie do obciążenia Nieruchomości hipoteką, to w chwili zawarcia Umowy Przenoszącej, Przedmiot Umowy będzie wolny od obciążeń hipotecznych na rzecz osób trzecich, wskutek wykreślenia hipoteki lub dokonania bezobciążeniowego wyodrębnienia Lokalu. Bank (lub inny

- podmiot finansujący) wyda zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności po zapłacie przez Nabywcę całej Ceny, zgodnie z postanowieniami art. 25 Ustawy Deweloperskiej; tym samym Deweloper zobowiązuje się przenieść na rzecz Nabywcy własność Lokalu stanowiącego przedmiot Umowy, wolnego od jakichkolwiek obciążeń hipotecznych.-----
2. Nabywca oświadczył, że wyraża zgodę na powyższe obciążenia Nieruchomości Dozwolonymi Obciążeniami, a tym samym na zmiany treści Księgi Wieczystej.-----

§ 4.
Oświadczenia Dewelopera
dot. Przedsięwzięcia Deweloperskiego

1. Deweloper oświadczył, że: -----
- 1) na Nieruchomości Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie (zagospodarowanie Nieruchomości objętej Przedsięwzięciem Deweloperskim uwidocznione jest na Załączniku nr 1 - Plan Zagospodarowania Nieruchomości); --
 - 2) Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie Pozwolenia na Budowę; -----
 - 3) Pozwolenie na Budowę jest ostateczne i nie jest zaskarżone; -----
 - 4) Deweloper sporządził Prospekt Informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego i przekazał go Nabywcy; przekazany Nabywcy Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część Umowy Deweloperskiej;-----
 - 5) Lokal oraz Budynek wykonane będą stosownie do postanowień Umowy oraz Załączników; Standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper określają Załączniki nr 4.5 (Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości) oraz 4.7 (Specyfikacja standardu prac wykończeniowych lokalu); Deweloper zastrzega sobie ponadto uprawnienie do wprowadzania zmian w lokalach nie stanowiących przedmiotu Umowy, w szczególności prawo połączenia lub podziału lokali oraz prawo włączenia powierzchni wspólnych do powierzchni lokali nie stanowiących przedmiotu Umowy; -----
 - 6) Deweloper zastrzega sobie ponadto – jeśli zajdzie taka konieczność – prawo do uzyskania decyzji o zmianie Pozwolenia na Budowę; -----
 - 7) Deweloper zastrzega sobie prawo do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego z uwzględnieniem ewentualnych tzw. nieistotnych odstępstw od projektu budowlanego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego (art. 36a ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane) – z tym zastrzeżeniem, że takie ewentualne zmiany w żadnym przypadku nie mogą dotyczyć Lokalu (jego układu i powierzchni) lub powodować obniżenie standardu prac wykończeniowych określonych w pkt 5 niniejszego ustępu; -----
 - 8) Nabywca może do Terminu Zmian Lokatorskich zgłaszać Deweloperowi chęć wprowadzenia zmian w nabywanym Lokalu. Deweloper nie jest zobowiązany do wykonania w Lokalu zmian zgłaszanych przez Nabywcę, a ich potencjalny zakres nie jest znany Deweloperowi w momencie zawierania Umowy – tym samym ich ewentualne przeprowadzenie przez Dewelopera wymagać będzie w każdym przypadku odrębnych, obustronnych uzgodnień z Nabywcą; -----
 - 9) Roboty budowlane Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostały rozpoczęte w Terminie Rozpoczęcia Robót Budowlanych natomiast ich zakończenie zaplanowane jest w Terminie Zakończenia Robót Budowlanych. -----
2. Deweloper ponadto oświadczył, iż nie zawierał z Nabywcą umowy rezerwacyjnej dotyczącej Lokalu (co Nabywca niniejszym także potwierdza). -----
- [w przypadku zawarcia Umowy rezerwacyjnej]:**-----

Deweloper ponadto oświadczył, iż zawarł z Nabywcą umowę rezerwacyjną dotyczącą Lokalu (co Nabywca niniejszym także potwierdza); opłata rezerwacyjna z pobrana z powyższego tytułu zostanie zaliczona na poczet Ceny.-----

§ 5.

Rachunek Powierniczy

1. Deweloper oświadczył, że: -----
 - 1) zawarł z Bankiem umowę o prowadzenie Rachunku Powierniczego, zgodnie z którą Deweloper wskaże każdemu z nabywców indywidualny rachunek powiązany z Rachunkiem Powierniczym do dokonywania wpłaty środków tytułem rozliczenia zobowiązań z umowy deweloperskiej, a Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego z nabywców; -----
 - 2) stosownie do umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego Bank wypłaci środki z Rachunku Powierniczego stosownie do art. 16-19 Ustawy Deweloperskiej, to jest nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, na podstawie kontroli zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Ceny, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przenoszącej; -----
 - 3) koszty prowadzenia Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera; -----
 - 4) w terminie 7 dni od dnia dokonania przez Nabywcę wpłaty części Ceny na Subkonto i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny o jakim mowa w Ustawie Deweloperskiej i wpłaca ją do Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy. Składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi 0,45% wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Subkonto. Bank odprowadza tę składkę do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.-----

§ 6.

Oświadczenia Nabywcy

1. Nabywca oświadczył, że: -----
 - 1) otrzymał od Dewelopera Prospekt Informacyjny (wraz ze wszystkimi załącznikami) w terminie pozwalającym na wyczerpujące zapoznanie się z jego treścią, z dokumentami tymi się zapoznał i nie zgłasza do otrzymanych dokumentów zastrzeżeń; -----
 - 2) zapoznał się z warunkami Umowy, udzielono mu wszelkich niezbędnych i żądanych wyjaśnień co do treści i warunków Umowy, omówił i uzgodnił warunki wynikające ze wzoru Umowy w trakcie negocjacji z Deweloperem a co za tym idzie oświadczył, iż warunki Umowy zostały z nim indywidualnie ustalone; -----
 - 3) został poinformowany przez Dewelopera z odpowiednim wyprzedzeniem o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (82-300 Elbląg, ul. Warszawska 135) z: -----
 - (1) aktualnym stanem Księgi Wieczystej, -----
 - (2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, -----
 - (3) kopią Pozwolenia na Budowę, -----

- (4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
- (5) projektem budowlanym stanowiącym podstawę uzyskania Pozwolenia na Budowę;-----
- 4) znane są mu położenie, obszar i granice Nieruchomości, a także wynikające z Prospektu Informacyjnego dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością; -----
- 5) zapoznał się z treścią dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia niniejszego aktu, znany jest mu stan prawny i faktyczny opisanych w § 1 ust. 1 pkt 17 i w § 2 niniejszego aktu Nieruchomości; -----
- 6) został poinformowany przez Dewelopera o możliwych zmianach nieistotnych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 7 i wyraża na nie zgodę, potwierdzając iż takie ewentualne zmiany nie będą stanowiły zmiany Umowy; -----
- 7) dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do wykonywania obowiązków wynikających z umowy, gwarantującymi terminową realizację płatności na rzecz Dewelopera.-----
2. Nabywca ponadto oświadczył, że -----
- Nabywca tj. [●] oraz [●] [imiona i nazwiska] -----
- [nabycie przez małżonków do majątku wspólnego:]
- pozostają w związku małżeńskim, którego stosunki majątkowe podlegają prawu [●] i w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a wszelkie prawa opisane w Umowie wejdą do ich majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową. Dla uniknięcia wątpliwości, Nabywca potwierdza, że odpowiedzialność Nabywcy (łącznie oraz każdej z ww. osób indywidualnie) za wykonanie wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy jest solidarna. -----
- [nabycie przez osobę będącą stanu wolnego]
- jest panną/kawalerem/rozwódką/rozwodnikiem/wdową/wdowcem. [niepotrzebne skreślić]-----
- [nabycie przez osobę będącą w związku małżeńskim, w którym obowiązuje rozdzielność:]
- pozostaje w związku małżeńskim, którego stosunki majątkowe podlegają prawu [●] i w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej [●] [tu opis podstawy rozdzielności], w związku z czym będące przedmiotem Umowy prawa nabywa do swego majątku osobistego, za fundusze pochodzące z tego majątku. -----
- [nabycie przez osobę będącą w związku małżeńskim, do majątku osobistego:]
- pozostaje w związku małżeńskim z [●] (PESEL: [●], imiona rodziców: [●]), którego stosunki majątkowe podlegają prawu [●] i w którym obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej przy czym nabycia przedmiotu Umowy wraz z przysługującymi mu prawami dokona do swego majątku osobistego, za fundusze pochodzące z tego majątku.-----
- [nabycie przez małżonków z rozdzielnością majątkową]
- w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej [●] [tu opis podstawy rozdzielności majątkowej], w związku z czym nabycia przedmiotu Umowy wraz z przysługującymi prawami dokonają na zasadach współwłasności w następujących udziałach: [●], przy czym odpowiedzialność Nabywcy (łącznie jak i każdego z nich indywidualnie) za wykonanie wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy jest solidarna. -----
- [nabycie przez osoby nie będące w związku małżeńskim:]
- nabycia przedmiotu Umowy wraz z przysługującymi mu prawami dokonają na zasadach współwłasności w następujących udziałach: [●], przy czym odpowiedzialność Nabywcy (łącznie jak i każdego z nich indywidualnie) za wykonanie wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy jest solidarna. -----

§ 7.

Zasadnicze zobowiązania Stron, Umowa Przenosząca

1. Deweloper oświadczył, że zobowiązuje się wybudować Budynek, ustanowić odrębną własność Lokalu i przenieść własność Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę, w stanie wolnym od obciążeń (za wyjątkiem Dozwolonych Obciążeń oraz istniejących obciążeń ujawnionych w Księdze Wieczystej, opisanej w §2), a Nabywca zobowiązuje się zapłacić Cenę na warunkach i w terminach wynikających z Umowy.-----
2. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę Przenoszącą w terminie przypadający nie później niż Ostateczny Termin Zawarcia Umowy Przenoszącej.-----
3. Deweloper zawiadomi Nabywcę w drodze zawiadomienia mailowego lub telefonicznego dokonanego na Adres Nabywcy, z co najmniej 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem o czasie i miejscu zawarcia Umowy Przenoszącej.-----
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Nabywcę którejkolwiek z wymagalnych płatności Ceny określonych w Harmonogramie Płatności, termin zawarcia Umowy Przenoszącej ulega przesunięciu do czasu dokonania przez Nabywcę tychże płatności. Dopiero po dokonaniu płatności Deweloper wskaże czas i miejsce zawarcia Umowy Przenoszącej, każdorazowo z zachowaniem sposobu oraz terminu wyprzedzającej informacji opisanych w ust. 3 niniejszego paragrafu.-----
5. W Umowie Przenoszącej Strony zawrą umowę o podziale do korzystania z Nieruchomości Wspólnej (quoad usum), zgodnie z którą każdoczesnemu właścicielowi Lokalu (to jest Nabywcy lub następcom prawnym Nabywcy) w ramach współwłasności Nieruchomości Wspólnej przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej wymienionych w § 1 Umowy (o ile takie prawa zostały przyznane Nabywcy zgodnie § 1 Umowy), a Nabywca oświadczy, że On oraz każdoczesny właściciel Lokalu nie będzie wnosić żadnych roszczeń do części Nieruchomości Wspólnej przyznanych do wyłącznego korzystania innym właścicielom lokali w Budynku i upoważni nieodwołalnie Dewelopera do dysponowania tymi częściami Nieruchomości Wspólnej, w szczególności poprzez przyznawanie ich innym nabywcom lokali do swobodnego używania. Tym samym Deweloper umocowany będzie do ustalania i zmiany ustalonego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, poprzez przyznawanie części Nieruchomości Wspólnej, to jest miejsc parkingowych, ogródków przydomowych, balkonów i tarasów, przeznaczonych do wyłącznego korzystania poszczególnym nabywcom Lokali.-----
6. Obmiar lokali do rozliczenia oraz obmiar lokali powykonawczy (dla wyliczenia Udziału w Nieruchomości Wspólnej) dokonywany będzie według normy PN-ISO 9836, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z uwzględnieniem jej aktualnego brzmienia.-----

§ 8.

Procedura odbiorowa

1. Zawarcie Umowy Przenoszącej będzie poprzedzone odbiorem Lokalu przez Nabywcę. Odbiór ten nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku albo po dokonanych przez Dewelopera zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy Budynku, do którego organ nie wniósł sprzeciwu.
2. Deweloper zobowiązuje się przekazać Nabywcy Lokal, a Nabywca zobowiązuje się Lokal odebrać do Terminu Przekazania Lokalu. -----
3. O dokładnej dacie odbioru Lokalu Deweloper poinformuje Nabywcę co najmniej na 7 (siedem) dni przed proponowaną datą w drodze zawiadomienia mailowego dokonanego na Adres Nabywcy. -----

4. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy. Nabywca jest uprawniony do odbioru Lokalu przy uczestnictwie wskazanych przez siebie osób. W ramach odbioru Deweloper przekaze Nabywcy komplet kluczy, instrukcje użytkowania oraz inne dokumenty, jeśli zajdzie taka konieczność.-----
5. Warunkiem przekazania Lokalu jest uprzednia zapłata całości Ceny.-----
6. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu (dalej także jako „**Protokół Odbioru**”).-
7. W Protokole Odbioru odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej. Nabywca może odmówić dokonania odbioru wyłącznie w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną, a jednocześnie Deweloper odmówi uznania tej wady istotnej w Protokole Odbioru.-----
8. Deweloper zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku (w szczególności w formie wiadomości e-mail wysłanej na Adres Nabywcy):-----
 - 1) informację o uznaniu wad albo-----
 - 2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----
9. Deweloper zobowiązuje się w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper mimo zachowania należytej staranności nie usunie uznanych wad w terminie o jakim mowa w zdaniu poprzednim, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Nabywca powinien współdziałać z Deweloperem przy usuwaniu wad, w szczególności Nabywca udostępni Deweloperowi jeden z posiadanych kluczy budowlanych do Lokalu.-----
10. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 9 niniejszego paragrafu albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----
11. Od dnia przekazania Lokalu Nabywca ponosi koszty utrzymania Lokalu oraz Nieruchomości Wspólnej, na zasadach określonych poniżej:-----
 - 1) w okresie od dnia odbioru Lokalu do dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej na Nieruchomości, Nabywca będzie uiszczać na rzecz Dewelopera ryczałtowe opłaty; opłata za ostatni miesiąc rozliczeniowy zostanie dokonana najpóźniej do dnia zawarcia umowy Przenoszącej. Wysokość ryczałtowej opłaty wyliczona będzie według obowiązujących w tym okresie stawek rynkowych oraz na zasadach stosowanych przez usługodawców i dostawców mediów i określona w Protokole Odbioru;-----
 - 2) w okresie od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej koszty związane z utrzymaniem Lokalu oraz Nieruchomości Wspólnej płacone będą przez Nabywcę na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej, w wysokości określonej w uchwale tej wspólnoty określającej plan gospodarczy wspólnoty i w terminach wynikających z Ustawy o Własności Lokali, a tym samym Nabywca w okresie od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej, przejmuje zobowiązania Dewelopera wobec wspólnoty mieszkaniowej, w zakresie utrzymania Lokalu i Nieruchomości Wspólnej.-----
12. Nabywcy przysługująć będą wobec Dewelopera uprawnienia z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Umowy na warunkach określonych w Kodeksie Cywilnym. Termin rękojmi rozpoczyna bieg w dacie podpisania Umowy Przenoszącej. Termin rękojmi za wady nieruchomości wynosi 5 (pięć) lat, zaś za wady rzeczy ruchomych 2 (dwa) lata.-----

§ 9.

Cena i sposób płatności

1. Strony zgodnie ustalają łączną cenę brutto Przedmiotu Umowy na kwotę Ceny. -----
2. W celu doprowadzenia do zawarcia Umowy Przenoszącej, Nabywca zobowiązuje się do spełnienia ustalonych w Harmonogramie Płatności świadczeń pieniężnych na poczet Ceny.-----
3. Strony ustalają, że Nabywca dokonywać będzie płatności świadczeń pieniężnych na poczet Ceny na Subkonto.-----
[w przypadku Lokalu nabywanego w udziałach]
Strony ustaliły, że Nabywca solidarnie dokonywać będzie płatności świadczeń pieniężnych na poczet Ceny na Subkonto.-----
4. Nabywca zobowiązuje się do dokonywania wpłat na Subkonto zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----
5. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego i określona w następującym harmonogramie płatności („**Harmonogram Płatności**”):-----
[•]
[zgodnie z prospektem]-----
6. Nabywca dokonuje wpłat na Subkonto po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie Płatności, w terminie 7 (siedem) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Strony postanawiają, że Nabywca nie będzie dokonywał wpłat przed otrzymaniem zawiadomień, o których mowa powyżej.-----
Deweloper poinformuje Nabywcę o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego mailem, do którego załączone będzie oświadczenie Dewelopera o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----
7. W przypadku opóźnienia we wpływie na Subkonto odpowiedniej części Ceny, Deweloper ma prawo naliczyć od każdej opóźnionej płatności lub jej brakującej części odsetki ustawowe za opóźnienie. Deweloper ma prawo zaliczyć każdą wpłatę w pierwszej kolejności na odsetki i płatności najdalej wymagalne. -----
8. Na żądanie Nabywcy (złożone Deweloperowi w przewidzianym prawem terminie, w formie pisemnej lub przesłane pocztą elektroniczną na adres: [•]), Deweloper wystawi Nabywcy odpowiednią fakturę VAT (lub korekty tych dokumentów) potwierdzającą wpłatę dokonaną na podstawie Umowy, przy czym odpowiedni dokument zostanie wystawiony i przesłany Nabywcy po wpływie środków z Subkonta na rachunek Dewelopera. Nabywca wyraża zgodę na otrzymywanie faktur za pośrednictwem poczty elektronicznej (na adres poczty elektronicznej wskazany w ramach Adresu Nabywcy). W przypadku wysłania przez Dewelopera faktury drogą elektroniczną, za datę doręczenia faktury elektronicznej Strony uznają datę jej wysyłki pocztą elektroniczną przez Dewelopera (lub jego uprawnionego przedstawiciela). -----
9. Wpłacona w ramach Ceny kwota Zadatku traktowana będzie przez Strony jak zatek w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem postanowień Umowy – w tym § 10 ust. 10. -----
[w przypadku nie zastrzeżenia Zadatku jednostka redakcyjna do utrzymania, przy czym o treści „celowo pominięte”]
10. Wszelkich płatności na rzecz Dewelopera nie stanowiących Ceny, a w szczególności odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności należy dokonywać na Rachunek dla Nabywcy.-----
11. Cena jest niezmienna za wyjątkiem następujących przypadków:-----
 - 1) w przypadku, gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu różni się będzie od powierzchni projektowanej Lokalu, Strony dokonają odpowiedniego rozliczenia Ceny Lokalu (tj. Nabywca dokona dopłaty lub otrzyma od Dewelopera zwrot nadpłaty), stosownie do sposobu kalkulacji Ceny wskazanego w § 1 (co nie będzie stanowić zmiany Umowy);-----

- 2) w przypadku zmiany stawki podatku VAT w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa – zostanie zastosowana właściwa stawka podatku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zmiana stawki VAT w trakcie wykonywania Umowy spowoduje po stronie Dewelopera obowiązek dostarczenia listem poleconym wysłanym na Adres Nabywcy nowego Harmonogramu Płatności w wysokości kwot brutto, co nie będzie stanowić zmiany Umowy. -----

§ 10.

Prawo odstąpienia od Umowy

1. Nabywca ma prawo w terminie 30 (trzydziestu) dni od zawarcia Umowy odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: -----
 - 1) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej;
 - 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym przekazanym Nabywcy lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej (tj. zmian wskazanych wyraźnie w Umowie); -----
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy (zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej) Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; -----
 - 4) 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; -----
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej. -----
2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: -----
 - 1) w przypadku gdy po wypowiedzeniu umowy Rachunku Powierniczego Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej – przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank na rzecz Nabywcy zwrotu środków znajdujących się na Subkoncie zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej; -----
 - 2) w przypadku gdy istnieje obciążenie hipoteczne na Nieruchomości a Deweloper nie posiada zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub gdy Deweloper nie posiada zobowiązania banku lub innego wierzyciela hipotecznego do udzielenia takiej zgody – przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia Umowy; -----
 - 3) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; -----
 - 4) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej wady istotnej Lokalu, którą Deweloper uznał za istotną w Protokole Odbioru – przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie takiej wady istotnej, określonego stosownie do § 8 ust. 10 Umowy; -----
 - 5) w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej Lokalu, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, w ramach powtórnego odbioru i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego, przy czym Nabywca

- występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia powtórnej odmowy odbioru Lokalu; -----
- 6) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe. -----
3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa wzrośnie stawka podatku VAT i w związku z powyższym Deweloper oświadczy Nabywcy, że zwiększa się Cena. W tym przypadku Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o zwiększeniu Ceny, jednakże nie później niż do Terminu Zawarcia Umowy Przenoszącej. -----
4. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niezawarcia przez Dewelopera Umowy Przenoszącej (a tym samym nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy) do Ostatecznego Terminu Zawarcia Umowy Przenoszącej – przy czym przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany jest wyznaczyć Deweloperowi 120 (stu dwudziestu) dniowy termin na zawarcie Umowy Przenoszącej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy (z zachowaniem roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia).-----
5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach: -----
- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę zobowiązania do wpłat jakiegokolwiek części Ceny w terminie lub w wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem Siły Wyższej;----
- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przenoszącej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem Siły Wyższej.-----
6. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeśli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i praw niezbędnych do korzystania z Lokalu, z działu III Księgi Wieczystej i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
7. Oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy wymaga formy pisemnej. ----
8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Nabywca jest zobowiązany niezwłocznie wyrazić i doręczyć Deweloperowi zgodę na wykreślenie z działu III Księgi Wieczystej, ujawnionego na jego rzecz roszczenia o przeniesienie własności Lokalu i praw niezbędnych do korzystania z Lokalu, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----
9. W celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania Nabywcy, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu (stanowiącego istotne postanowienie Umowy), Nabywca udziela niniejszym (wprost z niniejszego aktu) Deweloperowi, tj. spółce Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe „ELZAMBUD” sp. z o.o. nieodwołalnego pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na rzecz Nabywcy, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, na wniosek wieczystoksięgowy o którym mowa w § 16 Umowy. Pełnomocnictwo, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym jest ważne do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej. Deweloper zobowiązuje się, że nie skorzysta z tego pełnomocnictwa przed upływem 21 (dwudziestu jeden) dni od złożenia Nabywcy przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, a ponadto nie wcześniej, niż przed zwrotem dokonanych na poczet Ceny wpłat, z zastrzeżeniem ust. 10 punkt 3 niniejszego paragrafu. -----

10. Z zastrzeżeniem postanowień art. 18 oraz 19 Ustawy Deweloperskiej, w przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od odstąpienia od Umowy dokonane na poczet Ceny wpłaty:-----
- 1) w wysokości wartości nominalnej, gdy od Umowy odstąpił Nabywca w przypadku określonym ust. 1-3 oraz ust. 12 niniejszego paragrafu. -----
 - 2) powiększone o przysługujący Nabywcy Zadek (o ile Zadek został zastrzeżony) oraz kary umowne – gdy od Umowy odstąpił Nabywca w przypadku określonym w ust. 4 niniejszego paragrafu, -----
 - 3) po potrąceniu przysługującego Deweloperowi Zadatku (o ile Zadek został zastrzeżony) oraz kar umownych – gdy od Umowy odstąpił Deweloper na podstawie ust. 5 niniejszego paragrafu. -----
- [poniższy akapit ma zastosowanie wyłącznie w przypadku wprowadzenia do Umowy Zadatku; jeżeli Zadek nie został zastrzeżony akapit ten należy usunąć]
- Strony postanawiają, że powyższe zastrzeżenia dotyczące możliwości i zasad odstąpienia od Umowy oraz zasad rozliczenia Zadatku w przypadku odstąpienia od Umowy stanowią odmienne zastrzeżenia umowne w rozumieniu art. 394 Kodeksu Cywilnego, wobec czego odstąpienie od Umowy, zatrzymanie Zadatku oraz prawo żądania zapłaty Zadatku w podwójnej wysokości będzie możliwe tylko w przypadkach i terminach opisanych w Umowie.-----
11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1-2 oraz ust. 4 niniejszego paragrafu (to jest na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej): -----
- 1) Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, oraz -----
 - 2) Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----
12. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od powierzchni projektowanej Lokalu (wskazanej w § 1 ust. 1 pkt 13 Umowy o więcej niż 2% (dwa procent), w którym to przypadku Nabywca może odstąpić od Umowy w terminie 14 dni od dnia w którym dowiedział się o istnieniu takiej różnicy. Postanowienia zdania pierwszego nie mają zastosowania jeśli na zlecenie Nabywcy w Lokalu będą wprowadzane zmiany lokatorskie w zakresie branży architektonicznej (to jest w szczególności jeśli zmiany lokatorskie dotyczyć będą usunięcia lub dobudowania ścian). -----

§ 11.

Kary umowne

1. Strony ponoszą wzajemnie odpowiedzialność za niewykonanie lub wadliwe wykonanie Umowy na zasadzie kar umownych, jak następuje: -----
- 1) za zwłokę Dewelopera w przekazaniu Lokalu przekraczającą Termin Przekazania Lokalu, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych od Ceny za każdy dzień zwłoki Dewelopera;
 - 2) za zwłokę Nabywcy w odbiorze Lokalu przekraczającą Termin Przekazania Lokalu, a w przypadku wyznaczenia Nabywcy terminu przekazania Lokalu zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 3 Umowy – za zwłokę w odbiorze Lokali przekraczającą tak wyznaczony termin, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych od Ceny za każdy dzień zwłoki Nabywcy. -----

§ 12.

Zarząd Nieruchomością Wspólną

1. Strony postanawiają, że zarząd Nieruchomością Wspólną zostanie powierzony osobie świadczącej usługi zarządzania nieruchomościami. -----
2. Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, iż w gruncie pod ogródkami przydomowymi przylegającymi do lokali znajdującymi się na parterze Budynku, przeznaczonymi do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali, do których te ogródki przydomowe przylegają, przebiegać będą sieci, instalacje oraz studzienki rewizyjne infrastruktury technicznej, w związku z czym w pasie gruntu, na którym znajdują się ogródki przydomowe, obowiązuje zakaz wznoszenia zabudowy, składowania materiałów budowlanych lub innych przeszkód, w tym dokonywania trwałych nasadzeń, mogących uszkodzić sieci, instalacje lub studzienki lub ograniczyć możliwość dostępu do nich. Nabywca zobowiązuje się do udostępnienia terenu Ogródka Przydomowego, w celu okresowych przeglądów studzienek i rewizji oraz wykonania prac związanych z posadowionymi w tym gruncie instalacjami i sieciami. -----

§ 13.

Siła Wyższa

1. Strony Umowy zgodnie przyjmują, że użyte w umowie określenie „Siła Wyższa” oznacza zewnętrzne zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Stron, które wystąpiło po zawarciu umowy, uniemożliwiające wykonanie Umowy w całości lub w części, na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności Stron. Za przejawy Siły Wyższej Strony uznają w szczególności: -----
 - 1) klęski żywiołowe, w tym: trzęsienie ziemi, huragan, powódź oraz inne nadzwyczajne zjawiska atmosferyczne; -----
 - 2) epidemie choroby zakaźnej oraz wystąpienie innych zachorowań lub innych zjawisk związanych ze zdrowiem w skali porównywalnej do epidemii chorób (co obejmuje również dalszy rozwój epidemii / pandemii SARS-CoV2); -----
 - 3) akty władzy państwowej, w tym: stan wojenny, stan wyjątkowy, itd.; -----
 - 4) działania wojenne, akty sabotażu, akty terrorystyczne i inne podobne wydarzenia zagrażające porządkowi publicznemu; -----
 - 5) strajki powszechne lub inne niepokoje społeczne, w tym publiczne demonstracje. -
2. Jeżeli Siła Wyższa uniemożliwia jednej ze Stron wywiązanie się z jakiegokolwiek zobowiązania objętego Umową, Strona ta zobowiązana jest niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od wystąpienia Siły Wyższej, zawiadomić drugą Stronę na piśmie lub za pośrednictwem adresu email podanego do korespondencji o zdarzeniu stanowiącym Siłę Wyższą wymieniając przy tym zobowiązania, z których nie może się wywiązać (wskazując przewidywany okres, w którym nie będzie możliwe wykonywanie Umowy), powinna także dążyć do kontynuowania realizacji swoich zobowiązań w rozsądnym zakresie oraz podjąć działania niezbędne do zminimalizowania skutków działania Siły Wyższej oraz czasu jej trwania.-----
3. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy w całości lub w części, w takim zakresie, w jakim zostało to spowodowane wystąpieniem Siły Wyższej. -----

§ 14.

Doręczenia

1. O ile co innego nie wynika wprost w postanowieniach Umowy lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, żądania itp. wystosowywane na mocy Umowy lub w związku z nią (dalej jako „korespondencja”) będą skuteczne o ile zostaną doręczone drugiej Stronie (i) bezpośrednio (osobiście) za

- pokwitowaniem lub (ii) listem poleconym lub przesyłką kurierską lub (iii) pocztą elektroniczną.-----
2. Dla celów Umowy, wszelka korespondencja będzie uznana za doręczoną w następujących terminach: -----
 - 1) w dacie doręczenia, jeśli doręczenie odbędzie się osobiście/bezpośrednio; -----
 - 2) w dacie potwierdzenia odbioru listu poleconego (przesyłki poleconej) lub przesyłki kurierskiej; -----
 - 3) w dacie odmowy odbioru, w przypadku doręczenia osobistego oraz za pośrednictwem listu poleconego (przesyłki poleconej) lub przesyłki kurierskiej; ----
 - 4) w przypadku listu poleconego (przesyłki poleconej) lub przesyłki kurierskiej, jeżeli adresat nie podjął go w terminie, z upływem 7 dni od pierwszej próby doręczenia;
 - 5) w przypadku korespondencji przesyłanej pocztą elektroniczną – w dacie wysyłki.--
 3. Strony powinny składać sobie oświadczenia związane z Umową pod adresem podanym w Umowie. -----
 4. Z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu, Strony ustalają następujące adresy do korespondencji oraz adresy poczty elektronicznej (e-mail): -----
 - 1) Dla Dewelopera:-----
 - a) adres: 82-300 Elbląg, ul. Warszawska 135, -----
 - b) e-mail: biuro@elzambud.pl-----
 - 2) Dla Nabywcy: dane adresowe wskazane w Adresie Nabywcy (§ 1 ust. 1 pkt 1).----
 5. Każda Strona może zmienić swoje dane adresowe, zawiadamiając drugą Stronę o ich zmianie zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu. Takie zawiadomienie będzie skuteczne od pierwszego dnia roboczego następującego po dniu doręczenia takiego zawiadomienia (lub w terminie późniejszym, jeżeli taki termin zostanie określony w takim zawiadomieniu) i pod warunkiem, iż nowy adres dla doręczeń będzie znajdować się na terytorium Polski. Zmiana danych adresowych Nabywcy wymaga zgodnego oświadczenia woli wszystkich osób będących Nabywcą. -----

§ 15.

Postanowienia końcowe

1. Zmiana albo rozwiązanie Umowy wymaga formy aktu notarialnego, a odstąpienie formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 10 ust. 6.-----
2. Niniejszych czynności Deweloper dokonuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i z tytułu zbycia Lokalu Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 361), a zbycie Lokalu podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług i nie jest od tego podatku zwolnione. -----
3. Zasady przetwarzania danych osobowych Nabywcy określa klauzula RODO przekazana Nabywcy przez Dewelopera w dniu zawarcia Umowy (co Nabywca niniejszym kwituje).
4. Nabywca nie może przenieść na osobę trzecią praw lub obowiązków wynikających z Umowy bez zgody Dewelopera udzielonej na piśmie. Ograniczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nie dotyczy przeniesienia praw na rzecz banków w związku z finansowaniem udzielanym Nabywcy na nabycie Przedmiotu Umowy. -----
5. Odpowiedzialność Nabywcy (łącznie jak i każdego z nich indywidualnie) za wykonanie wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy jest solidarna. -----

§ 16.

Wniosek wieczystoksięgowy

1. Wykonując obowiązek zawarty w art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, na podstawie niniejszego aktu notariusz złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek wieczystoksięgowy obejmujący następujące żądania:----

wpis w dziale III księgi wieczystej numer **EL1E/00113333/1** roszczenia na rzecz Nabywcy, tj.: [●] (imię i nazwisko Nabywcy/Nabywców) o wybudowanie Budynku oraz ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego numer [●], przeniesienia własności tego Lokalu i praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę oraz wybudowania Budynku i przeniesienia ułamkowej części własności lokalu niemieszkalnego (Garażu) na Nabywcę – w terminie i na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej, stanowiącej podstawę wpisu -----
oraz prześle do właściwego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisów. -----

2. Strony tej Umowy oświadczają, że są wnioskodawcami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. -----
3. Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----
4. Deweloper oświadczył niniejszym, że zrzeka się zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonanych wpisach, w trybie art. 626¹⁰ § 11 Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 17. Koszty

1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy Deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----
2. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Przenoszącej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy Przenoszącej oraz koszty sądowe W postępowaniu wieczystoksięgowym obciążać będą wyłącznie Nabywcę. -----
3. Pobrano: -----
 - **opłatę sądową** - na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 1397) w zw. z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 959 ze zm.) od wpisania roszczenia do księgi wieczystej ----- [●] **PLN**
 - **wynagrodzenie za dokonane czynności notarialne** – na podstawie § 3 pkt 5 w zw. z § 5 i § 11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 1566), w kwocie: ----- [●] **PLN**
 - **podatek od towarów i usług (VAT)** - na podstawie art. 5 i art.41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 361 ze zm.) od wyżej wskazanej taksy notarialnej według stawki 23%, w kwocie: ----- [●] **PLN**
 - **za dokonane czynności notarialne** - na podstawie § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 1566) za 3 wypisy po [●] strony, odnotowane za kolejnymi numerami Rep. A, [●] PLN od strony, w kwocie: ----- [●] **PLN**
 - **podatek od towarów i usług (VAT)** - na podstawie art. 5 i art.41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j., Dz.U. z 2024 r., poz. 361 ze zm.), od kwoty taksy notarialnej według stawki 23%, w kwocie: ----- [●] **PLN**
 - Razem:** ----- [●] **PLN**
()

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie [●] PLN).-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Wzór umowy deweloperskiej