KANCELARIA NOTARIALNA
Kinga Szuberska Notariusz
Katarzyna Łomżyńska – Pahl Notariusz
Spółka Cywilna
ul. Chopina nr 3/1, 62-300 Września
tel. 61-415-82-07

Repertorium A nr / 2026

AKT NOTARIALNY

Dnia ……. przede mną notariuszem **Kingą Szuberską/ Katarzyną Łomżyńską – Pahl** w siedzibie prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej położonej we Wrześni, przy ulicy Chopina numer 3/1, stawili się: ----------

1. **Pani Anna Bogumiła Wesołowska**, córka ******, legitymująca się dowodem osobistym seria i numer ****** ważnym do dnia ********, PESEL: **********, według oświadczenia zamieszkała w **********, która oświadczyła, że przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą **LUPUS HOME DEVELOPER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrześni,** przy ulicy Kosynierów numer 72, 62-300 Września, NIP: 7891789888, REGON: 385224190, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000821451**, jako Prezes Zarządu, uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółki, co wynika z okazanej Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, której wydruk pobrano dnia **** o godzinie ****, w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającej moc dokumentu wydanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego oraz zapewnia, że

do dnia dzisiejszego nie została odwołana z pełnionej funkcji, reprezentowana przez nią Spółka nie jest w likwidacji, upadłości, nie ogłoszono w stosunku do niej postępowania restrukturyzacyjnego, a także, iż na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym, nie jest wymagana zgoda żadnych organów Spółki kupującej, poza Uchwałą numer 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki, opisaną bliżej w § 2 tego aktu notarialnego, a która to Spółka zwana jest dalej także **„Spółką”** lub **„Deweloperem”**, ---------

2. **Pan ……..**, syn …… i …….., legitymujący się dowodem osobistym seria i numer ……. ważnym do dnia …….., PESEL: ……,----------

3. **Pani …….**, córka …… i ..……., legitymująca się dowodem osobistym seria i numer …… ważnym do dnia ……, PESEL: ……..,

ad. 2 i ad. 3 według oświadczenia zamieszkali w ……..----------

zwani dalej łącznie **„Nabywcą”.** ----------

Deweloper oraz **Nabywca** zwani są dalej łącznie „**Stronami”**, a każdy z nich z osobna zwany jest **„Stroną”.** ----------

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery podano przy nazwiskach. ----------

Notariusz przed dokonaniem czynności notarialnej poinformowała o stosownych przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia

27 kwietnia 2016 roku oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych oraz poinformowała o zasadach i zakresie przetwarzania danych osobowych w związku z dokonywaną czynnością. ----------

UMOWA DEWELOPERSKA
ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1. (NIERUCHOMOŚĆ)

1. Pani **Anna Wesołowska** działając w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że:
   a) **Deweloper** jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Psary Polskie, gmina Września, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym **116/16** (sto szesnaście łamane przez szesnaście), R – grunty orne, o obszarze wynoszącym **0,0655 ha** (sześćset pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **PO1F/00058858/4**, zwanej dalej **„Nieruchomością”** oraz ----------
   b) **Deweloper** jest współwłaścicielem w udziale wyższym niż udział stanowiący przedmiot niniejszej umowy nieruchomości położonej w miejscowości Psary Polskie, przy ulicy Na Wzgórzu gmina Września, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym **116/7** (sto szesnaście / siedem), R – grunty orne, o obszarze wynoszącym **0,0909 ha** (dziewięćset dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **PO1F/00054877/5**, zwanej dalej **„Drogą wewnętrzną”.** -----

2. Ponadto Pani **Anna Wesołowska** działając w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że: ----------

a) prawo własności przedmiotowej **Nieruchomości Deweloper** nabył od osoby fizycznej w drodze Umowy sprzedaży sporządzonej przed notariuszem we Wrześni Kingą Szuberską dnia jedenastego kwietnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (11.04.2025), Repertorium A numer 2091/2025, ---

b) przedmiotowy udział w prawie własności **Drogi wewnętrznej Deweloper** nabył od spółki prawa handlowego w drodze Umowy sprzedaży sporządzonej przed notariuszem we Wrześni Kingą Szuberską dnia dwudziestego dziewiątego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (29.01.2025), Repertorium A numer 538/2025, ----------

c) w dziale I-Sp powołanej powyżej księgi wieczystej **PO1F/00058858/4** wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatne prawo służebności gruntowej ustanowione na czas nieoznaczony polegające na przejeździe i przechodzie po działce gruntu nr 116/9, która to działka gruntu łączy nieruchomość gruntową nr 116/10 z drogą publiczną wraz z prawem przeprowadzenia mediów w w/w nieruchomości, nieruchomość obciążona PO1F/00046560/1, ----------

d) w dziale II księgi wieczystej **PO1F/00054877/5** widnieje wzmianka o złożonym wniosku o wpis własności/ współwłasności, zarejestrowana przez sąd dnia dwudziestego siódmego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (27.05.2026), numer DZ.KW/PO1F/7389/26/1, który to wniosek nie dotyczy udziału będącego przedmiotem niniejszej umowy i do dnia dzisiejszego nie został przez sąd prawomocnie rozpoznany, ----------

e) w dziale III księgi wieczystej **PO1F/00054877/5** wpisane są następujące ograniczone prawa rzeczowe związane z inną nieruchomością: ----------

– służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu oraz przeprowadzenia mediów zgodnie z § 11 umowy, to jest Umowy

sprzedaży, aktu ustanowienia hipoteki oraz służebności gruntowej przejazdu i przechodu sporządzonej przed notariuszem we Wrześni Grzegorzem Baranowskim dnia dwudziestego dziewiątego kwietnia dwa tysiące szesnastego roku (29.04.2016), Repertorium A numer 6821/16, nieruchomość współobciążona: PO1F/00046560/1 nieruchomość władnąca: PO1F/00009341/9 (zakres wykonywania służebności został ograniczony do działki numer 116/4); nieruchomość władnąca: PO1F/00046908/3, (zakres wykonywania służebności został ograniczony do działki numer 116/1), ----------

– nieodpłatne prawo służebności gruntowej ustanowione na czas nieoznaczony polegające na przejeździe i przechodzie po działce gruntu nr 116/7, która to działka gruntu łączy nieruchomość gruntową nr 116/10, 116/6 z drogą publiczną wraz z prawem przeprowadzenia mediów w w/w nieruchomości, przedmiot wykonywania: działka 116/7, nieruchomość władnąca PO1F/00046560/1 oraz nieruchomość władnąca PO1F/00054878/2, ----------

f) działy III i IV powołanych powyżej ksiąg wieczystych **PO1F/00058858/4** oraz **PO1F/00054877/5** nie wykazują żadnych innych wpisów, ostrzeżeń, ani wzmianek o złożonych wnioskach, poza opisanymi powyżej, ----------

g) przedmiotowa działka gruntu numer **116/7** jest niezabudowana i stanowi drogę wewnętrzną oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ------

h) przedmiotowa działka gruntu numer **116/16** jest niezabudowana i ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę gruntu numer **116/7,** w której udział nabędzie **Nabywca** w drodze umowy sprzedaży oraz poprzez opisaną powyżej służebność gruntową wykonywaną na działce gruntu numer 346/1, ----------

i) jak wynika z wypisu z rejestru gruntów oraz wyrysu z mapy ewidencyjnej wydanych z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia trzynastego kwietnia

dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (13.04.2026), działka gruntu numer **116/16**, arkusz mapy: 3 (trzy), identyfikator działki: 303005_5.0333.116/16, o powierzchni **0,0655 ha**, położona w obrębie ewidencyjnym: 303005_5.0333, Psary Polskie, jednostka ewidencyjna: Września – obszar wiejski, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, oznaczona jest w ewidencji gruntów w części o obszarze 0,0065 ha (sześćdziesiąt pięć metrów kwadratowych) symbolem RIVa – grunty orne, w części o obszarze 0,0120 ha (sto dwadzieścia metrów kwadratowych) symbolem RIVb – grunty orne oraz w części o obszarze 0,0470 ha (czterysta siedemdziesiąt metrów kwadratowych) symbolem RVI – grunty orne, ----------

j) jak wynika z zaświadczenia wydanego z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Września dnia dwudziestego drugiego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (22.07.2026), za numerem WGA.6727.577.2026, między innymi działka położona w Psarach Polskich oznaczona numerem geodezyjnymi **116/16** objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowościach: Nowy Folwark, Psary Polskie, Słomowo, Przyborki, Bierzglinek, Kaczanowo, Obłaczkowo gm. Września, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIX/226/2026 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 14 kwietnia 2026 roku, a zgodnie z powyższym planem wyżej wymieniona działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (6.2MN), a ponadto przedmiotowa działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278), ----------

k) jak wynika z zaświadczenia wydanego z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Września dnia dwudziestego piątego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (25.05.2026), za numerem WGA.6727.423.2026, między

innymi działka położona w Psarach Polskich oznaczona numerem geodezyjnymi **116/7** objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w miejscowościach: Nowy Folwark, Psary Polskie, Słomowo, Przyborki, Bierzglinek, Kaczanowo, Obłaczkowo gm. Września, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIX/226/2026 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 14 kwietnia 2026 roku, a zgodnie z powyższym planem działka oznaczona numerem geodezyjnym **116/7** położona w Psarach Polskich przeznaczona jest pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (6.3KR, 6.8KR), a ponadto przedmiotowa działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji oraz nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278), ----------

l) zgodnie z zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia dwudziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (21.07.2026), za numerem WB.6164.1.563.2026, działka o numerze ewidencyjnym **116/16**, położona w obrębie Psary Polskie, gmina Września, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 663),----------

m) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz wyrysem z mapy ewidencyjnej wydanymi z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia dwudziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (20.06.2024) działka gruntu numer **116/7**, arkusz mapy: 3 (trzy), identyfikator działki: 303005_5.0333.116/7 o powierzchni **0,0909 ha** (dziewięćset dziewięć metrów kwadratowych) położona w obrębie ewidencyjnym Psary Polskie, jednostka ewidencyjna Września, powiat wrzesiński województwo wielkopolskie, oznaczona jest w ewidencji gruntów w części o obszarze 0,0409 ha (czterysta dziewięć metrów kwadratowych) symbolem RV – grunty orne oraz w części

o obszarze 0,0500 ha (pięćset metrów kwadratowych) symbolem RVI – grunty orne,----------

n) zgodnie z zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia dwudziestego pierwszego czerwca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (21.06.2024), za numerem WB.6164.1.439.2024, między innymi działka o numerze ewidencyjnym **116/7** położona w obrębie Psary Polskie, gmina Września, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach,

o) dla działki gruntu **116/16** wydana została z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Września, dnia czwartego marca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (04.03.2025), za numerem WGA.6730.418.2024 ostateczna decyzja o warunkach zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, ----------

p) na terenie przedmiotowych nieruchomości nie znajdują się śródlądowe wody stojące w rozumieniu art. 23 ustawy Prawo wodne, ----------

q) przedmiotowe nieruchomości nie są położone w specjalnej strefie ekonomicznej, ani na terenie parku narodowego, nie stanowią wkładu gruntowego do rolniczej spółdzielni produkcyjnej, a także nie stanowią przedmiotu prawa odkupu i nie są przedmiotami umów dzierżawy, ----------

r) opisane powyżej nieruchomości wolne są od wszelkich ograniczeń i praw osób trzecich oraz nie zostały podjęte żadne czynności faktyczne lub prawne, w wyniku których mogłoby dojść do ich obciążenia, ----------

s) przedmiotowe nieruchomości nie są obciążone żadnymi innymi ciężarami, ograniczeniami, roszczeniami i hipotekami, w tym prawami wynikającymi z umów najmu lub dożywocia, służebnościami osobistymi i gruntowymi, ani prawem użytkowania, poza opisanymi powyżej, a do dnia dzisiejszego do sądu prowadzącego przedmiotowe księgi wieczyste nie wpłynął żaden wniosek o ich obciążenie, ----------

t) do dnia dzisiejszego nie doręczono **Deweloperowi** żadnych decyzji ustalających wysokość zobowiązania podatkowego, ani żaden organ podatkowy nie wydał wobec **Dewelopera** decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej, które nie zostałyby uregulowane, ----------

u) w stosunku do **Dewelopera** nie toczy się postępowanie, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo upadłościowe i ustawy Prawo restrukturyzacyjne, a także nie istnieją przesłanki do ich zastosowania, --------

v) w stosunku do przedmiotowych nieruchomości nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające, ----------

w) zapewnia, że podane powyżej dane zgodne są z rzeczywistym stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości oraz że zna skutki prawne wynikające ze złożenia nieprawdziwych oświadczeń. ----------

§ 2. (PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE)

1. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że na **Nieruchomości** realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, zwane dalej **„Przedsięwzięciem deweloperskim”**, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (zwanej dalej **„Ustawą”**) polegające na budowie na **Nieruchomości** jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, dwulokalowego, dwukondygnacyjnego (dwie kondygnacje naziemne), zwanego dalej „**Budynkiem**”**.**

2. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza także, iż realizacja **Przedsięwzięcia deweloperskiego** zostanie zrealizowana w następujących etapach: ----------

a) **Etap I:** obsługa geodezyjna-wytyczenie, roboty ziemne, izolacje, fundamenty, konstrukcja ścian parteru, strop parteru, który to etap został zakończony dnia

trzydziestego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego roku (**30.11.2025**) i obejmuje 25% (dwadzieścia pięć procent) kosztów inwestycji,----------

b) **Etap II:** konstrukcja ścian piętra, instalacje kanalizacyjne i podposadzkowe, ściany działowe, więźba dachowa, który to etap zostanie zakończony dnia dziesiątego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (**10.05.2026**) i obejmuje 25% (dwadzieścia pięć procent) kosztów inwestycji, ----------

c) **Etap III:** pokrycie dachu z montażem okien dachowych bez obróbek dekarskich i orynnowania, stolarka okienna z roletami (bez okien dachowych), instalacja wodna, instalacja elektryczna i teletechniczna (bez białego montażu), który to etap zostanie zakończony dnia trzydziestego września dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (**30.09.2026**) i obejmuje 20% (dwadzieścia procent) kosztów inwestycji, ----------

d) **Etap IV:** instalacja C.O. podłogowa bez źródła ciepła, tynki wewnętrzne, podłoża, posadzki betonowe, stolarka drzwiowa (drzwi wejściowe), elewacja zewnętrzna, rynny i obróbki dekarskie dachu, który to etap zostanie zakończony dnia trzydziestego listopada dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (**30.11.2026**) i obejmuje 20% (dwadzieścia procent) kosztów inwestycji, -

e) **Etap V**: wkopanie i podłączenie zbiorników bezodpływowych lub przyłączenie do sieci kanalizacyjnej, montaż źródła ciepła (piec gazowy), rynny i obróbki dekarskie dachu, ogrodzenie i prace brukarskie, który to etap zostanie zakończony do dnia trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (**30.06.2027**) i obejmuje 10% (dziesięć procent) kosztów inwestycji. ----------

3. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że: ----------

a) realizacja budowy **Budynku** następuje na podstawie Decyzji z dnia szóstego czerwca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (06.06.2025), numer

295/2025 z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego (znak WB.6740.213.2025) zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, która to decyzja jest ostateczna i nie została zaskarżona, a także jest zgodna z powołaną powyżej decyzją o warunkach zabudowy, ----------

b) prace budowlane **Przedsięwzięcia deweloperskiego** rozpoczęte zostały w dniu dwudziestego drugiego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku **(22.07.2025)**, a termin zakończenia prac budowlanych planowany jest na dzień trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku **(30.06.2027)**, ----------

c) projekt zagospodarowania terenu został określony w załączniku do **Prospektu informacyjnego**, który to **Prospekt informacyjny** wraz z załącznikami stanowi **Załącznik numer 1** do niniejszego aktu notarialnego,

d) **Budynek**, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny opisany w niniejszej Umowie deweloperskiej: ----------

- wzniesiony zostanie z dostępnymi mediami: woda, zbiornik bezodpływowy (szambo) lub kanalizacja, energia elektryczna, instalacje teletechniczne (TV), źródło ciepła –piec gazowy, ----------
- będzie miał dostęp do drogi publicznej – to jest do działki gruntu numer 99 (dziewięćdziesiąt dziewięć), położonej w obrębie Psary Polskie, poprzez **Drogę wewnętrzną** oraz służebność gruntową przejazdu i przechodu wykonywaną na działce gruntu numer 346/1, ----------
- będzie wykonany w technologii oraz o zakresie i standardzie prac wykończeniowych do których zobowiązuje się **Deweloper**, zgodnie z załącznikiem do **Prospektu informacyjnego**, który to **Prospekt informacyjny** wraz z załącznikami stanowi **Załącznik numer 1** do niniejszego aktu notarialnego, ----------

– w **Budynku** znajdować się będą łącznie 2 (dwa) lokale mieszkalne, oznaczone numerami budowlanymi **1** i **2**, a przedmiot niniejszej umowy stanowi **lokal mieszkalny oznaczony numerem budowalnym ….,** (zwany dalej **„Lokalem mieszkalnym”**) - usytuowanie lokalu w budynku, powierzchnie i układ pomieszczeń w lokalu określa załącznik do **Prospektu informacyjnego**, który to **Prospekt informacyjny** wraz z załącznikami stanowi **Załącznik numer 1** do niniejszego aktu notarialnego, a który to **Lokal mieszkalny**: ----------

– usytuowany będzie na parterze i piętrze budynku, ----------

– będzie posiadał następujący układ pomieszczeń: ----------

na parterze – ……, ----------

na poddaszu – …….. ----------

– będzie posiadał powierzchnię użytkową łączną wynoszącą **…… m²** (……), która wyliczona zostanie na podstawie pomiaru powykonawczego zgodnie z normą PN-ISO 9836: 2022-07. ----------

e) z **Lokalem mieszkalnym** związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie **Nieruchomość** oraz części wzniesionych na tej działce **Budynku** i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dalej zwanej także **„Nieruchomością wspólną”**, ----------

f) udział związany z **Lokalem mieszkalnym** odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej **Lokalu mieszkalnego** do powierzchni użytkowej obu lokali w **Budynku** wzniesionym na **Nieruchomości.** ----------

4. Strony zgodnie oświadczają, że w dniu …….. we Wrześni zawarły Umowę rezerwacyjną, zgodnie z art. 29 Ustawy, zwaną dalej **„Umową rezerwacyjną”**, dotyczącą opisanego powyżej **Lokalu mieszkalnego**, której celem było zawarcie przez strony w przyszłości umowy deweloperskiej o treści uwzględniającej

ustalenia zawarte w **Umowie rezerwacyjnej**, w szczególności co do ceny sprzedaży wskazanej nieruchomości po jej zabudowaniu, a także podjęcie czynności przygotowawczych zmierzających do zawarcia umowy deweloperskiej. W związku z zawarciem **Umowy rezerwacyjnej**, Nabywca wpłacił na rachunek bankowy wskazany przez przedstawiciela Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości **……. zł** (……..złotych). ----------

5. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że: ----------

   a) zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy Deweloper dla **Przedsięwzięcia deweloperskiej** sporządził prospekt informacyjny (zwany dalej **„Prospektem informacyjnym")** zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące **Lokalu mieszkalnego**, który stanowi **Załącznik numer 1** do niniejszego aktu notarialnego, a który został doręczony **Nabywcy** przed zawarciem **Umowy rezerwacyjnej**, ----------

   b) nie nastąpiły żadne inne zmiany informacji zawarte w **Prospekcie informacyjnym** lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem **Prospektu informacyjnego** wraz z załącznikami **Nabywcy** a podpisaniem niniejszej **Umowy deweloperskiej**, poza zmianami, na które wyraził zgodę **Nabywca**, -

   c) informacje zawarte w **Prospekcie informacyjnym** lub załącznikach, na podstawie których zawierana jest niniejsza Umowa deweloperska są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej **Umowy deweloperskiej**, ----------

   d) na dzień sporządzenia **Prospektu informacyjnego Nieruchomość** nie jest obciążona hipoteką,----------

   e) w przypadku jeśli **Deweloperowi** udzielony zostanie kredyt bankowy w celu realizacji **Przedsięwzięcia deweloperskiej** przez dowolny Bank i celem zabezpieczenia tego kredytu ustanowiona zostanie na rzecz wskazanego

banku hipoteka na **Nieruchomości**, to **Deweloper**: ------ ----------

- z dniem ustanowienia tej hipoteki na **Nieruchomości** będzie dysponować zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na **Nabywcę** po wpłacie przez **Nabywcę** pełnej ceny, o której mowa w § 8 niniejszej **Umowy deweloperskiej**, ---
- od dnia ustanowienia tej hipoteki na **Nieruchomości** zapewni **Nabywcy** możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa **Dewelopera** ze zgodą wyżej wskazanego banku lub zobowiązaniem wyżej wskazanego banku do jej udzielenia (tzw. promesą bankową) na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na **Nabywcę** po wpłacie przez **Nabywcę** pełnej ceny, o której mowa w § 8 niniejszej **Umowy deweloperskiej**, ----------
- do umowy przeniesienia własności, zobowiązany będzie przedłożyć zgodę wyżej wskazanego banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na **Nabywcę** po wpłacie przez **Nabywcę** pełnej ceny, o której mowa w § 8 niniejszej **Umowy deweloperskiej**. ----------

§ 3. (OŚWIADCZENIA NABYWCY)

Nabywca oświadcza, że: ----------

1. został mu doręczony przez **Dewelopera** na trwałym nośniku **Prospekt informacyjny**, zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące **Lokalu mieszkalnego** wraz z załącznikami, w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią, z którymi zapoznał się z należytą starannością, akceptuje go w całości i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń, a ostateczna treść **Prospektu Informacyjnego** wraz z załącznikami stanowi integralną część Umowy

deweloperskiej (z wyłączeniem załącznika do **Prospektu Informacyjnego** w postaci wzoru umowy deweloperskiej, którego treść jest tożsama z niniejszym aktem notarialnym) jako **Załącznik numer 1**, ----------

2. został poinformowany przez **Dewelopera** o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy, to jest z: ----------
   - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ----------
   - wydrukiem Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, posiadającej moc dokumentu wydanego przez Centralną Informację Krajowego Rejestru Sądowego, ----------
   - kopią pozwolenia na budowę, ----------
   - projektem budowlanym, ----------
   - sprawozdaniem finansowym **Dewelopera** za ostatnie dwa lata, a w przypadku: prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,----------
3. posiada środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z niniejszej umowy lub w rozsądnej ocenie nie istnieją przeszkody do uzyskania przez **Nabywcę** finansowania w niezbędnym zakresie. ----------

§ 4. (DOKUMENTY)

Przy niniejszym akcie notarialnym okazano: ----------

1. Uchwałę numer 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą **LUPUS HOME DEVELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrześni z dnia …….. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości oraz udziału w nieruchomości będących przedmiotami niniejszej umowy,----------
2. wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej wydane z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia 13.04.2026 roku, dla działki gruntu numer **116/16**, -----
3. zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Września dnia

22.07.2026 roku, za numerem WGA.6727.577.2026, dla działki gruntu numer **116/16**, ----------

4. zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Września dnia 25.05.2026 roku, za numerem WGA.6727.423.2026, dla działki gruntu numer **116/7**,
5. zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia 21.07.2026 roku, za numerem WB.6164.1.563.2026, dla działki gruntu numer **116/16,** ----------
6. ostateczną Decyzję wydaną dnia 06.06.2025 roku za numer 295/2025 z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego (znak WB.6740.213.2025) zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, -------
7. kserokopię decyzji o warunkach zabudowy wydanej z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Września, dnia 04.03.2025 roku, za numerem WGA.6730.418.2024,

ponadto powołano się na złożone w aktach księgi wieczystej **PO1F/00054877/5**: ----------

8. wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia 20.06.2024 roku dla działki gruntu numer **116/7**, ----------
9. zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Wrzesińskiego dnia 21.06.2024 roku, za numerem WB.6164.1.439.2024. ----------

§ 5. (ZOBOWIĄZANIA STRON)

1. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** zobowiązuje się do wybudowania na **Nieruchomości**, w ramach **Przedsięwzięcia deweloperskiego Budynku**, w którym znajdować będzie się **Lokal mieszkalny**, a po wybudowaniu **Budynku**, do wyodrębnienia **Lokalu mieszkalnego** poprzez ustanowienie odrębnej własności **Lokalu mieszkalnego** i przeniesienia na **Nabywcę** prawa własności tego **Lokalu mieszkalnego** wraz ze związanym z nim udziałem w **Nieruchomości wspólnej**, w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek, poza określonymi w § 13 niniejszego aktu notarialnego, a **Nabywca** oświadcza, że zobowiązuje się do

nabycia - przyjęcia przeniesienia własności - **Lokalu mieszkalnego** wraz ze związanym z nim udziałem w **Nieruchomości wspólnej**, w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek, poza określonymi w § 13 niniejszego aktu notarialnego. ----------

2. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do spełnienia określonego w niniejszej umowie świadczenia pieniężnego na rzecz **Dewelopera** na poczet ceny nabycia **Lokalu mieszkalnego**.----------

3. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper zobowiązuje się sprzedać Nabywcy**, w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek, poza określonymi w § 13 niniejszego aktu notarialnego, udział wynoszący **1/28** (jeden łamane przez dwadzieścia osiem) części w prawie własności **Drogi wewnętrznej**, w terminie najpóźniej do dnia trzydziestego pierwszego sierpnia dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (**31.08.2027**), a **Nabywca** oświadcza, że **zobowiązuje się** powołany powyżej udział w prawie własności **Drogi wewnętrznej** w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek, poza określonymi w § 13 niniejszego aktu notarialnego **kupić.** ----------

4. Nabywca oświadcza, że …….. *(stan cywilny).*-----

§ 6. (TERMIN PRZENIESIENIA NA NABYWCĘ PRAWA)

Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** zobowiązuje się ustanowić odrębną własność **Lokalu mieszkalnego** i przenieść własność tego **Lokalu mieszkalnego** na Nabywcę do dnia**trzydziestego pierwszego sierpnia dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31.08.2027)**, a **Nabywca** na termin ten wyraża zgodę. ----------

§ 7. (TERMIN I SPOSÓB ZAWIADOMIENIA NABYWCY O ODBIORZE LOKALU)

1. **Deweloper** zobowiązuje się do zawiadomienia **Nabywcy** o terminie odbioru **Lokalu mieszkalnego** w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji – pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego potwierdzającego zgłoszenie zakończenia budowy oraz niewniesienie sprzeciwu do zgłoszonego zakończenia budowy, nie później jednak niż dnia trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku **(31.07.2027).**----------
2. Strony oświadczają, że zawiadomienie dokonane zostanie w formie pisemnej i zostanie doręczone **Nabywcy**, a **Nabywca** zobowiązany będzie zgłosić się do dokonania odbioru **Lokalu mieszkalnego** w terminie najpóźniej 14 (czternaście) dni od daty otrzymania informacji od **Dewelopera**. ----------
3. Termin, o którym mowa powyżej w ustępie 1. niniejszego paragrafu może ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację **Przedsięwzięcia deweloperskiego** za które **Deweloper** nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:----------
   a) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp., ----------
   b) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych, --
   c) wojna, strajki, niepokoje publiczne. ----------
4. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ustępie 3 niniejszego paragrafu strony zobowiązują się do zawarcia aneksu w formie aktu notarialnego do niniejszej Umowy deweloperskiej, zmieniającego termin podany w ustępie 1 powyżej. ----------
5. **Deweloper** zastrzega sobie możliwość ustalenia wcześniejszego terminu zgłoszenia gotowości do wydania **Lokalu mieszkalnego**, o czym jest zobowiązany powiadomić **Nabywcę** na piśmie z co najmniej 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem. ----------

6. Odbiór dokonywany będzie w obecności **Nabywcy**. Z odbioru strony sporządzą protokół, do którego **Nabywca** będzie mógł zgłosić wady **Lokalu mieszkalnego**. **--**
7. **Deweloper** oświadcza, że dostarczy **Nabywcy,** po przeniesieniu własności **Lokalu mieszkalnego**, wszelkie dokumenty dotyczące gwarancji producentów oraz dokumenty powykonawcze dotyczące wykonanych mediów. ----------
8. Strony ustalają, że wydanie **Lokalu mieszkalnego Nabywcy** nastąpi najpóźniej w chwili zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, nie wcześniej jednak niż po zapłacie przez **Nabywcę Deweloperowi** całej ceny określonej w tej Umowie deweloperskiej. ----------

§ 8. (CENA NABYCIA PRZEDMIOTU UMOWY I SPOSÓB JEJ PŁATNOŚCI)

1. Strony zgodnie oświadczają, że łączna cena Lokalu mieszkalnego wynosi kwotę **…… zł** (……) **netto** plus należny podatek od towarów i usług VAT w stawce 8% (osiem procent) w kwocie **…… zł** (……..), to jest łącznie kwotę **…… zł** (……..) **brutto**, przy czym cena ta odpowiada iloczynowi metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu – **…… m²** (……) i ceny za 1 m² wynoszącej **…….. zł** (……) **brutto**. ----------
2. **Nabywca** będzie dokonywał wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji **Przedsięwzięcia deweloperskiego**. Wysokość wpłat dokonywanych przez **Nabywcę** będzie uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów **Przedsięwzięcia deweloperskiego**, określonych w § 2 ust 1 niniejszej Umowy deweloperskiej. **Nabywca** będzie dokonywał wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu **Przedsięwzięcia deweloperskiego**, określonego w w § 2 ust 1 niniejszej Umowy deweloperskiej. **Deweloper** poinformuje **Nabywcę** na papierze lub innym trwałym nośniku, w tym za pomocą poczty elektronicznej o zakończeniu danego etapu **Przedsięwzięcia deweloperskiego**. ----------

3. Mając powyższe na uwadze, wpłaty **Nabywcy** dokonywane będą, na przypisane mu indywidualne konto o numerze **……** – (rachunek indywidualny), w następujący sposób: ----------

a) kwota w wysokości **……. zł** (……) brutto wpłacona przez Nabywcę przy zawarciu Umowy rezerwacyjnej, zostanie przekazana przez **Dewelopera** na powołany powyżej rachunek indywidualny w terminie do dnia ……., ----------

b) kwota … zł (…) brutto w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu I Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w § 2, nie później niż do dnia …….., -----

c) kwota … zł (…) brutto w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od dewelopera o ukończeniu II Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w § 2 nie później niż do dnia …….., ------

d) kwota … zł (…) brutto w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od dewelopera o ukończeniu III Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w § 2 nie później niż do dnia …….., ------

e) kwota … zł (…) brutto w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od dewelopera o ukończeniu IV Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w § 2 nie później niż do dnia …….. ------

f) kwota … zł (…) brutto w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania informacji przez Nabywcę od dewelopera o ukończeniu V Etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w § 2 nie później niż do dnia …….. ------

4. Strony nie przewidują waloryzacji ceny, zmiana ceny może nastąpić tylko w przypadku: ----------

a) gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa **Lokalu mieszkalnego** będzie różnić się od powierzchni użytkowej **Lokalu mieszkalnego** określonej w niniejszej Umowie deweloperskiej i wówczas strony ustalają, że jeśli w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia

użytkowa **Lokalu mieszkalnego** będzie niższa niż wskazana w niniejszej **Umowie deweloperskiej,** cena ulegnie odpowiedniemu obniżeniu, a cenę brutto **Lokalu mieszkalnego** będzie stanowił iloczyn ustalonej ceny jednego metra kwadratowego i powierzchni **Lokalu mieszkalnego**, natomiast w przypadku, gdy powierzchnia ta będzie wyższa, wówczas cena nie zmieni się, a **Deweloperowi** nie będą przysługiwały wobec **Nabywcy** żadne roszczenia z tego tytułu, ----------

b) zmiany stawki podatku od towarów i usług cena brutto ulegnie odpowiedniemu pomniejszeniu lub zwiększeniu, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości, z zastrzeżeniem, iż w wypadku zwiększenia ceny z tego powodu, nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na zasadach i terminach określonych w § 9, ----------

c) jeżeli **Nabywca** zleci **Deweloperowi** wykonanie robót dodatkowych wykraczających poza ustalony standard lub zleci wykonanie robót zamiennych bądź zaniechanych, wówczas **Deweloper** zobowiązany jest w ciągu 14 (czternastu) dni przed rozpoczęciem tych robót przedstawić **Nabywcy** wycenę robót dodatkowych lub różnicę wynikającą z tytułu robót zamiennych bądź zaniechanych do akceptacji przez **Nabywcę**. ----------

5. Strony oświadczają, że cena obejmuje również związany z **Lokalem mieszkalnym** udział w **Nieruchomości wspólnej**. ----------

6. **Deweloper** przedstawi **Nabywcy**, nie wcześniej niż na jeden miesiąc przed terminem zgłoszenia przez **Dewelopera** gotowości do wydania **Lokalu mieszkalnego**, rozliczenie ceny nabycia z uwzględnieniem zmiany powierzchni użytkowej **Lokalu mieszkalnego**. ----------

7. Jeżeli ostateczna cena nabycia, określona w rozliczeniu ceny nabycia będzie niższa od ceny nabycia, określonej w ust. 1, zmiana ta zostanie uwzględniona w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. **Deweloper** zobowiązany jest zwrócić **Nabywcy** różnicę nadpłaty w terminie

14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia rozliczenia ceny nabycia, po otrzymaniu od **Nabywcy** pisemnego wniosku o zwrot z podaniem numeru rachunku bankowego **Nabywcy**, na który ma nastąpić wpłata. ----------

8. Strony ustalają cenę sprzedaży udziału w **Drodze wewnętrznej** na kwotę **…… zł** (……..) **netto** plus należny podatek od towarów i usług VAT w stawce 23% (dwadzieścia trzy procent) w kwocie **…… zł** (……), to jest łącznie kwotę **…… zł** (……) **brutto. Nabywca** oświadcza, że całą cenę sprzedaży za udział w **Drodze wewnętrznej** zobowiązuje się zapłacić **Deweloperowi,** przelewem na rachunek bankowy wskazany przez przedstawiciela **Dewelopera** w przyrzeczonej umowie sprzedaży, ze środków własnych, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych licząc od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, na co przedstawiciel **Dewelopera** niniejszym wyraża zgodę. ----------

§ 9. (ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ)

1. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy deweloperskiej jeżeli:----------
   a) niniejsza **Umowa deweloperska** nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, ----------
   b) informacje zawarte w niniejszej Umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w **Prospekcie informacyjnym** lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 **Ustawy**, tj. za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści **Prospektu informacyjnego** lub załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem **Prospektu informacyjnego** wraz z załącznikami **Nabywcy**, a podpisaniem niniejszej Umowy deweloperskiej, ujętych w treści Umowy deweloperskiej, na które **Nabywca** wyraził zgodę, ----
   c) **Deweloper** nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 **Ustawy Prospektu informacyjnego** wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w **Prospekcie informacyjnym** lub jego załącznikach, ---
   d) jeżeli dane lub informacje zawarte w **Prospekcie informacyjnym** lub

w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej Umowy deweloperskiej, ----------

e) jeżeli **Prospekt informacyjny**, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze **Prospektu informacyjnego** stanowiącego załącznik do **Ustawy**, -----

f) w przypadku nieprzeniesienia na **Nabywcę** prawa własności **Lokalu mieszkalnego**, w terminie określonym w niniejszej Umowie deweloperskiej, --

g) w przypadku, gdy **Deweloper** nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,----------

h) w przypadku gdy **Deweloper** nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 **Ustawy**; ----------

i) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy w terminie określonym w tym przepisie, ----------

j) w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; ----------

k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; ----------

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

2. **Nabywcy** przysługuje także uprawnienie do odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej**, jeżeli: ----------

a) po wybudowaniu powierzchnia **Lokalu mieszkalnego** będzie się różnić od powierzchni według dokumentacji przyjętej do sprzedaży o więcej niż 3 % (trzy procent) **Nabywca** będzie uprawniony do odstąpienia od umowy

w terminie 14 (czternastu) dni od powiadomienia go przez **Dewelopera** o rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu; odstąpienie przez **Nabywcę** od **Umowy deweloperskiej** na podstawie niniejszej klauzuli nie będzie traktowane jako niewykonanie umowy przez **Dewelopera**, ----------

b) w wyniku zmiany przepisów ulegnie podwyższeniu stawka podatku od towarów i usług; **Nabywca** będzie uprawniony do odstąpienia od **Umowy deweloperskiej** w terminie 14 (czternastu) dni od powiadomienia go przez **Dewelopera** o zmianie stawki podatku VAT. ----------

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt a)-e) **Nabywca** ma prawo odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej** w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. ----------
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej**, **Nabywca** wyznaczy **Deweloperowi** 120 (studwudziesto)-dniowy termin na przeniesienie prawa własności **Lokalu mieszkalnego**, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej **Umowy deweloperskiej**. **Nabywca** zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w ust. 14 niniejszego paragrafu. ----------
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt g), **Nabywca** ma prawo odstąpienia od **Umowy deweloperskiej** po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. ----------
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt h), **Nabywca** ma prawo odstąpienia od **Umowy deweloperskiej** w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia. ----
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt i), **Nabywca** ma prawo odstąpienia od **Umowy deweloperskiej**, po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, ----------
8. **Deweloper** ma prawo odstąpić od niniejszej **Umowy deweloperskiej** w przypadku:
   a) niespełnienia przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego w terminie lub

w wysokości określonej w niniejszej **Umowie deweloperskiej**, mimo wezwania **Nabywcy** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; ----------

b) niestawienia się **Nabywcy** do odbioru **Lokalu mieszkalnego** lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na **Nabywcę** prawa własności **Lokalu mieszkalnego**, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się **Nabywcy** jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------

9. Strony postanawiają, że w przypadku skorzystania przez którąkolwiek ze stron z prawa do odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej**, **Deweloper** zobowiązuje się zwrócić **Nabywcy** na wskazany przez niego rachunek bankowy środki pieniężne wpłacone na poczet ceny, wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od umowy przez **Dewelopera**, bądź od dnia otrzymania przez **Dewelopera** oświadczenia **Nabywcy** o odstąpieniu od niniejszej **Umowy deweloperskiej**, przy uwzględnieniu kar umownych i odszkodowań określonych w niniejszej umowie. ----

10. W przypadku wprowadzenia przez **Dewelopera** na wniosek **Nabywcy** zmian w sposobie wykończenia **Lokalu Mieszkalnego** różniącego się od zapewnianego przez **Dewelopera** standardu wykończenia **Lokalu Mieszkalnego**, **Nabywca** zobowiązuje się do zwrotu poniesionych przez **Dewelopera** kosztów związanych z dokonanymi zmianami w sposobie wykończenia. W takim wypadku **Deweloper** zwróci **Nabywcy** kwoty wpłacone przez niego, pomniejszone o koszty robót dodatkowych, bądź zamiennych związanych z wprowadzonymi zmianami przez **Dewelopera** na wniosek **Nabywcy** w wykończeniu **Lokalu Mieszkalnego**. Niniejsze postanowienie nie będzie miało zastosowania, jeżeli w terminie

30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej** zostanie zawarta pomiędzy **Deweloperem** a osobą wskazaną przez **Nabywcę** umowa sprzedaży **Lokalu Mieszkalnego**. ----------

11. Za zgodą obu stron niniejsza **Umowa deweloperska** może zostać rozwiązana w każdym czasie, na warunkach określonych w porozumieniu stron sporządzonym w formie aktu notarialnego. ----------
12. Oświadczenie woli **Nabywcy** o odstąpieniu od niniejszej **Umowy deweloperskiej** jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----------
13. W przypadku odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej** przez **Dewelopera** na podstawie ustępu 8. powyżej **Nabywca** wyrazi niezwłocznie zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----------
14. W przypadku odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej** przez **Nabywcę** z przyczyny o której mowa w ustępie 1 punkcie f) powyżej **Nabywcy** przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 2,00 % (dwóch procent) ceny brutto. ----------
15. W przypadku opóźnienia się przez **Dewelopera** z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności oraz nieskorzystania przez **Nabywcę** z prawa do odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej** o którym mowa w ustępie 1. punkcie f) niniejszego paragrafu, **Nabywcy** przysługuje kara umowna za okres opóźnienia w wysokości 0,01 % (jedna setna procent) za każdy dzień opóźnienia lecz nie więcej niż 2,00% (dwa procent) ceny brutto. ----------
16. W przypadku odstąpienia od niniejszej **Umowy deweloperskiej** przez **Dewelopera** z przyczyn leżących po stronie **Nabywcy** o których mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu **Deweloperowi** przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 2,00 % (dwóch procent) ceny brutto. ----------

§ 10. (ŚRODKI OCHRONY)

1. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** dla **Przedsięwzięcia deweloperskiego** zawarł dnia …… Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zwaną dalej **„Umową”** z **Powiatowym Bankiem Spółdzielczym we Wrześni**, zwanym dalej **„Bankiem”**. ----------
2. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że w zawartej przez **Dewelopera** z **Bankiem** Umowie, **Bank** zobowiązał się do otwarcia dla **Dewelopera** otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w złotych, o numerze **……** zwanego dalej **„Rachunkiem”**, a także określono między innymi następujące zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na **Rachunku**: ----------
   1) w celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców na **Rachunek, Bank** otwiera konta ewidencyjne na podstawie złożonego przez **Dewelopera** wykazu nabywców, z którymi będzie podpisywał umowy deweloperskie, ----------
   2) umowa deweloperska zawierana jest pomiędzy **Deweloperem** a **Nabywcą** w formie aktu notarialnego i określa m.in. prawa i obowiązki stron, terminy ich wypełnienia, w tym sposoby ich udokumentowania, a także zakres i sposoby wykonywania transakcji oraz terminy przeprowadzania rozliczeń, ----------
   3) zawarcie **Umowy deweloperskiej**, w formie aktu notarialnego, skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na rachunku: ----------
      – z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko deweloperowi,
      – z masy upadłościowej w razie ogłoszenia upadłości dewelopera, środki zgromadzone na rachunku stanowią osobną masę upadłości służą zaspokojeniu w pierwszej kolejności nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, objętych zadaniem, ----------
      – z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą

fizyczną, ----------

4) wzór **Umowy deweloperskiej** stanowi integralną część **Umowy** i nie może ulec zmianie bez zgody **Banku** pod rygorem jej wypowiedzenia, ----------
5) przyporządkowane przez **Bank** numery kont ewidencyjnych dla poszczególnych nabywców **Deweloper** wpisuje do umów deweloperskich,-----
6) wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych nabywców na rachunek, za pośrednictwem kont ewidencyjnych, o których mowa powyżej, odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej umowie deweloperskiej, przy czym pierwsza wpłata na rachunek powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia rachunku, ----------
7) jeżeli **Deweloper** wywiąże się ze swych obowiązków określonych w **Umowie,** wówczas **Bank** dokona wypłaty należnych **Deweloperowi** środków z rachunku na rachunek wskazany w § 6 **Umowy**, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu **Przedsięwzięcia deweloperskiego**, nie wcześniej jednak niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, zgodnie z harmonogramem **Przedsięwzięcia deweloperskiego**, ----------
8) w celu realizacji przez **Bank** wypłaty środków z **Rachunku Deweloper** składa w placówce **Banku** prowadzącej **Rachunek** dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków umowy deweloperskiej, braku podstaw do wstrzymania wypłaty oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, na formularzu obowiązującym w **Banku**, ----------
9) w przypadku zakończenia ostatniego etapu **Przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank** wypłaca **Deweloperowi** środki z rachunku po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw

i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca, ----------

10) przed wypłatą środków **Bank** dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów **Przedsięwzięcia deweloperskiego** ujętych w harmonogramie **Przedsięwzięcia deweloperskiego**, kontrola obejmuje co najmniej zakres określony w art. 17 Ustawy, w tym sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją **Przedsięwzięcia deweloperskiego** oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym **Bank** podpisał umowę o współpracy, ----------
11) podpisy oraz pieczątka **Dewelopera** złożone na dyspozycji/oświadczeniu winny być zgodne z popisami oraz odciskiem pieczątki na karcie wzorów podpisów; zmiana danych zawartych we wniosku wymaga formy pisemnej, określonej w regulaminie wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wprowadzonych zmian, ----------
12) **Deweloper** wyraża zgodę na przeprowadzenie kontroli przez podmiot zewnętrzny, ----------
13) **Bank** zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, jednak nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia otrzymania raportu pokontrolnego wraz z fakturą, ----------
14) koszt kontroli ponosi **Deweloper,** ----------
15) wypłata środków dokonana będzie bezgotówkowo na wskazany przez **Dewelopera** rachunek bankowy numer: **……,** --
16) **Bank** odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku: ----------
    - stwierdzenia ustawowych przesłanek wstrzymania środków pieniężnych, w tym przypadków określonych w art. 17 ust. 7 oraz art. 51 ust. 6 Ustawy,
    - wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczątki **Dewelopera** na

dyspozycjach wypłaty/oświadczeniach składanych przez **Dewelopera** z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów, ----------

- przekazania do **Banku** nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach/ oświadczeniach, ----------
- negatywnego wyniku kontroli realizacji etapu Przedsięwzięcia, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z rachunku, -------
- braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu zadania w kosztach ogólnych Przedsięwzięcia z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu **Przedsięwzięcia deweloperskiego** wskazanym w harmonogramie **Przedsięwzięcia deweloperskiego**, ----
- braku środków na realizację transakcji, ----------
- złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych, ----------

17) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art.43 Ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej, **Bank** wypłaca nabywcy przypadające mu środki z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz **Dewelopera**, zgodnie z prowadzoną w banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w punktach 17 albo 18 poniżej, --------
18) gdy **Nabywca** odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 ust. 1 Ustawy, ma on obowiązek przedstawić: ----------

- dokument tożsamości, ----------
- oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości

w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej, ----------

- oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia **Deweloperowi** oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, ----------
- umowę deweloperską, jeżeli **Bank** nie znajduje się w jej posiadaniu, -----
- pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta ewidencyjnego, ----------

19) gdy **Deweloper** odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca ma obowiązek przedstawić: -----
    - dokument tożsamości, ----------
    - oświadczenie **Dewelopera** o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, ----------
    - umowę deweloperską, jeżeli **Bank** nie znajduje się w jej posiadaniu, -----
    - oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego, ----------
20) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie ewidencyjnym, ----------
21) **Bank** wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w punktach 17) albo 18) albo 19) powyżej, ----------

22) **Bank** może wypowiedzieć **Umowę** tylko z ważnych powodów wskazanych w § 16 Umowy, ----------

23) w przypadku wypowiedzenia **Umowy** przez **Bank**, **Deweloper** jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż w ciągu 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia umowy przez **Bank**, do zawarcia z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i przedłożenia oświadczenia tego banku potwierdzającego, że nowo otwarty rachunek jest otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym. ----------

3. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper. ----------

4. Ponadto Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że przed zawarciem Umowy **Deweloper** został przez **Bank** poinformowany o obowiązku przekazania Nabywcom klauzul informacyjnych **Banku** jako administratora danych osobowych na potrzeby prowadzenia przez **Bank** otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, a także, iż otrzymał powyższe klauzule informacyjne, celem przekazania ich nabywcom. ----------

§ 11. (DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY)

1. Zgodnie z art. 46 ustawy Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwanej dalej „Funduszem"), stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. ----------
2. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat od nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy między innymi w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 48 Ustawy. ----------

3. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera. ----------
4. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 7 i 8 oraz:
   a) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo ----------
   b) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy. ----------
5. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 3. ----------
6. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. ----------
7. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 3, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera. ----------
8. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. ----------
9. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% (jeden procent) - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. ----------
10. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 roku (Dz. U. z 2022

roku poz. 1341), wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - wynosi 0,45% (czterdzieści pięć setnych procent). ----------

§ 12. (POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE UMOWY O ZGODNY SPOSÓB KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ)

Strony zgodnie postanawiają, że w akcie notarialnym obejmującym ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu w **Budynku** ustanowiony zostanie przez **Dewelopera** i pierwszego nabywcę zgodny sposób korzystania z **Nieruchomości wspólnej**, polegający na tym, że: ----------

a) każdoczesny właściciel **lokalu mieszkalnego 1** położonego w **Budynku** oraz jego następcy prawni będą korzystać w sposób wyłączny, nieodpłatny i nieograniczony w czasie z części gruntu, oznaczonej na **Załączniku numer 2** do niniejszego aktu notarialnego **kolorem czerwonym,** ----------

b) każdoczesny właściciel **lokalu mieszkalnego 2**, położonego w **Budynku** oraz jego następcy prawni będą korzystać w sposób wyłączny, nieodpłatny i nieograniczony w czasie z części gruntu, oznaczonej na **Załączniku numer 2** do niniejszego aktu **kolorem niebieskim,** ----------

który to zgodny sposób korzystania z **Nieruchomości wspólnej** zostanie ujawniony w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla **Nieruchomości wspólnej.**----------

§ 13. (DOZWOLONE OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI)

1. **Nabywca** wyraża zgodę na przeprowadzenie przez **Nieruchomość wspólną** oraz **Drogę wewnętrzną** instalacji i sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznych, teletechnicznej niezbędnych dla budynku oraz wyraża zgodę na obciążenie przez **Dewelopera Nieruchomości wspólnej** oraz **Drogi wewnętrznej** ograniczonymi prawami rzeczowymi,

w szczególności: nieodpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów oraz służebnościami gruntowymi na rzecz nieruchomości sąsiednich, w celu umożliwienia dostępu do instalacji i przyłączy znajdujących się na terenie **Nieruchomości wspólnej** oraz **Drogi wewnętrznej,** a także wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją lub innymi prawami koniecznymi dla prawidłowego funkcjonowania budynków wraz z infrastrukturą oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomościom sąsiednim, a także do zmiany stanu działów III przedmiotowych ksiąg wieczystych związanych z ujawnieniem opisanych powyżej służebności i ograniczonych praw rzeczowych. ----

2. Nabywca oświadcza, że w treści umowy zawartej w wykonaniu niniejszej **Umowy deweloperskiej** zobowiązuje się udzielić **Deweloperowi** nieodwołalnego **pełnomocnictwa** do: ----------

   a) zarządu i administracji udziałem w **Drodze wewnętrznej**, który będzie przysługiwał **Nabywcy**, ----------

   b) występowania w imieniu **Nabywcy** we wszystkich sprawach dotyczących udziału, który będzie jemu przysługiwał w **Drodze wewnętrznej**, w tym zawierania umów i składania oświadczeń wobec dostawców wszelkich mediów i przedsiębiorstw komunalnych, ----------

   c) ustanawiania na **Drodze wewnętrznej** służebności przesyłu, służebności gruntowych lub praw użytkowania na wszelkich warunkach według uznania pełnomocnika, ----------

   d) składania wszelkich wniosków o wpisy do ksiąg wieczystych i reprezentowania **Nabywcy** w jak najszerszym zakresie we wszelkich sprawach objętych treścią niniejszego pełnomocnictwa przed sądem wieczystoksięgowym, ----------

   e) składania oraz przyjmowania wszelkiego rodzaju pism i wniosków, korespondencji, oświadczeń wiedzy i woli, dokumentów urzędowych

i prywatnych, przesyłek pocztowych, związanych z niniejszym pełnomocnictwem, w tym również kierowanych do **Nabywcy** przez dowolne sądy i dokonywania wszelkich czynności jakie okażą się konieczne w celu wykonania niniejszego pełnomocnictwa. ----------

3. **Nabywca** oświadcza, że pełnomocnik będzie umocowany do udzielania dalszych pełnomocnictw, będzie mógł być drugą stroną czynności do zawarcia której został umocowany i będzie mógł reprezentować inne strony czynności. Ponadto, **Nabywca** oświadcza, że w przypadku dalszego zbycia przez niego udziału w **Drodze wewnętrznej** zobowiąże się uzyskać od nabywców tego udziału pełnomocnictwo o powyższej treści, które także zostanie udzielone **Deweloperowi.**
4. **Nabywca** przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na zawarcie przez **Dewelopera** umów z dostawcami mediów do **Nieruchomości wspólnej** i zobowiązuje się do wykonywania tych umów, w tym do przejęcia wynikających z nich zobowiązań, w zakresie jego dotyczącym. ----------
5. **Nabywca** oświadcza, że jego zgody wymienione w niniejszym paragrafie nie zostaną cofnięte ani odwołane. Jednocześnie **Nabywca** zobowiązuje się powtórzyć wyżej wyrażone zgody w umowie zawartej w wykonaniu niniejszej **Umowy deweloperskiej**. ----------

§ 14. (OŚWIADCZENIA DEWELOPERA)

Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz wyjaśnia, że zbycia przedmiotów objętych niniejszym aktem dokona jako podatnik podatku od towarów i usług VAT w związku z prowadzoną przez **Dewelopera** działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku, która to czynność nie będzie zwolniona od powyższego podatku.----------

§ 15. (POSTANOWIENIA DODATKOWE)

1. Niniejsza **Umowa deweloperska** wraz z wymienionymi w jej treści załącznikami stanowiącymi jej integralną część w sposób kompletny reguluje istniejący stosunek prawny między stronami, wszelkie materiały, w szczególności foldery, mapki, materiały reklamowe i informacyjne **Dewelopera,** wręczone **Nabywcy,** a nie załączone do niniejszej umowy, mają charakter wyłącznie informacyjny. ----------
2. Wskazane w tym akcie numeryczne oznaczenie budowlane budynków i lokali mają charakter tymczasowy i przy umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę oraz umowy sprzedaży mogą ulec zmianie. ----------
3. Wszelkie zmiany, uzupełnienia niniejszej umowy, jej rozwiązanie wymagają formy aktu notarialnego. ----------
4. Pani **Anna Wesołowska** działająca w imieniu i na rzecz **Dewelopera** oświadcza, że zobowiązuje się w razie otrzymania stosownego wniosku **Nabywcy** przygotować i udostępnić niezwłocznie wszystkie dokumenty niezbędne do uzyskania przez **Nabywcę** kredytu bankowego, z którego środki przeznaczone będą na nabycie przedmiotów niniejszej umowy, a których to dokumentów **Nabywca** nie jest w stanie uzyskać bez pomocy **Dewelopera**. ----------
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy. ---------- ----------

§ 16. (ZGODA NA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH)

1. **Nabywca** wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez **Dewelopera** w celu niezbędnym dla wykonania postanowień niniejszej **Umowy deweloperskiej**.
2. **Nabywca** oświadcza, że swoje dane osobowe udostępnił **Deweloperowi** dobrowolnie. ----------
3. **Nabywca** oświadcza, iż **Deweloper** poinformował **Nabywcę** o tym, że w związku z otwarciem mieszkaniowego rachunku powierniczego, Powiatowy Bank

Spółdzielczy we Wrześni z siedzibą we Wrześni będzie przetwarzał dane osobowe Nabywcy. ----------

§ 17. (PRZENIESIENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY DEWELOEPRSKIEJ NA OSOBĘ TRZECIĄ)

1. Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez **Nabywcę** na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody **Dewelopera**. ----------
2. W przypadku zawarcia umowy przeniesienia wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy deweloperskiej, umowa zawarta pomiędzy **Deweloperem** a pierwotnym **Nabywcą** określać będzie zasady zwrotu pieniędzy wypłaconych **Deweloperowi** przez **Bank** z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak również zwrot tej części środków znajdujących się na tym rachunku przez Bank prowadzący ten rachunek. ----------

§ 18. (KORESPONDENCJA)

1. Strony wskazują adresy do korespondencji tożsame z podanymi w komparycji aktu notarialnego, a także podają adresy e-mail do korespondencji drogą elektroniczną:-
   a) dla Dewelopera - dawmarwrzesnia@gmail.com, ----------
   b) dla Nabywcy –…… ----------
2. Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania o zmianie adresów do korespondencji. ----------

§ 19. (ZAŁĄCZNIKI)

Powołane w niniejszej Umowie deweloperskiej załączniki, wymienione poniżej stanowią jej integralną część: ----------

1. **Załącznik numer 1** - Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, ----------

2. **Załącznik numer 2** – załącznik graficzny dotyczący zgodnego sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej. ----------

§ 20. (WYPISY)

Strony zgodnie oświadczają, że wypisy niniejszego aktu należy wydawać stronom oraz sądowi rejonowemu.----------

§ 21. (KOSZTY)

Strony zgodnie oświadczają, że koszty niniejszego aktu notarialnego oraz opłatę sądową za wpis do księgi wieczystej ponoszą w częściach równych, a koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności oraz umowy sprzedaży, a także opłatę sądową za wpisy do ksiąg wieczystych poniesie **Nabywca** w całości. ----------

§ 22.

W tym miejscu notariusz poinformowała o treści art. 92 § 4 i § 4^1 w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U z 2024 r. poz. 1001 – tekst jednolity), a strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował następujące żądania dotyczące wpisu w księdze wieczystej prowadzonej w **Sądzie Rejonowym we Wrześni IV Wydział Ksiąg Wieczystych**: ----------

wpis w dziale III księgi wieczystej **PO1F/00058858/4 roszczenia** Nabywcy: **……..** **-** o wybudowanie Budynku ……, wyodrębnienie **Lokalu Mieszkalnego** oznaczonego jako **……..** i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę, na podstawie postanowień niniejszej umowy. ----------

Wnioskodawcę oraz uczestnika postępowania wraz z adresami dla doręczeń określono w komparycji tego aktu. ----------

Wnioskodawcy oświadczyli, że: ----------

- należne opłaty sądowe uiścili częściowo gotówką w kasie tutejszej Kancelarii Notarialnej, a częściowo uiszczą przelewem na rachunek bankowy tutejszej Kancelarii Notarialnej, ----------
- nie zrzekają się uprawnienia do doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku, ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną ma zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach. -----

§ 23. (POUCZENIA)

Notariusz poinformowała stawających o: ----------

1. treści przepisów dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, ----------
2. art. 626^4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, ----------
3. treści ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym. ----------

§ 24. (KOSZTY AKTU NOTARIALNEGO)

Za dokonanie niniejszej czynności pobrano: ----------

1. Tytułem taksy notarialnej na podstawie rozporządzenia Ministra ----------
   Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie ----------
   maksymalnych stawek taksy notarialnej----------

(Dz. U. z 2020 roku poz. 1473 tekst jednolity): ----------

a) z §§ 3 i 6 w kwocie ……..……zł

b) z § 16 za złożenie wniosku wieczystoksięgowego ……..…… zł

c) z § 12 za 4 (cztery) wypisy aktu ……..…..…….....…… zł

kwotę łączną równą .....**..... zł**

2. Podatek VAT 23% od kwoty podanej powyżej na podstawie ----------
art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku ----------
od towarów i usług (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1570 tekst jednolity ze zmianami)------
w kwocie …….....**..... zł**

3. Tytułem opłaty sądowej za wniosek o wpis, ----------
złożony na podstawie tego aktu notarialnego ----------
zarejestrowanej w Repertorium A. pod numerem ----------
złożonego wniosku wieczystoksięgowego, ----------
ustawy o kosztach sądowych ----------
w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku ----------
(Dz. U. z 2023 roku poz. 1144 - tekst jednolity ze zmianami),----------
z art. 43 kwotę …….....**150,00 zł**

==========

razem: .....zł

(**słownie**: ……..……).----------

Numer Repertorium A oryginału niniejszego aktu notarialnego jest tożsamy z pozycją w ewidencji opłaty sądowej. ----------

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.