

Repertorium A /2025

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku /.....2025/
w Kancelarii Notarialnej w Grudziądzu, przy ul. Sienkiewicza 10/4, przed notariuszem
Andrzejem Sokalskim, stawili się:

1., -----
/dowód osobisty, ważny do dnia r.,
PESEL/, -----
zamieszkały według oświadczenia w działa-
jący w tej czynności w imieniu i na rzecz Przedsiębiorstwa SOLGRUD
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu,
przy ul. Olchowej 4, zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców
Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000047053 prowa-
dzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, jako pełnomocnik wymienionej
Spółki, uprawniony do reprezentacji Spółki na podstawie pełno-
mocnictwa udzielonego mu przez członka Zarządu i prokurenta,
uprawnionych do łącznej reprezentacji Spółki, sporządzonego 27
czerwca 2022 r. w tej Kancelarii Notarialnej, za nr Repertorium A
4908/2022 oświadczając, że jego umocowanie do reprezentacji
Spółki nie wygasło i pełnomocnictwo to nie zostało odwołane, zwa-
nego w dalszej części "**Deweloperem**", stawający podał NIP Spółki

876-010-31-06, REGON Spółki 870035565 oraz adres do doręczeń:
86-300 Grudziądz, ul. Olchowa 4, -----

2. -----, syn -----,
/dowód osobisty -----, ważny do dnia ----- r.,
PESEL -----/, -----
3. -----, córka -----,
/dowód osobisty -----, ważny do dnia -----
r., PESEL -----/, ----- oboje
zamieszkali według oświadczenia w -----, ----- nazy-
wani w dalszej treści aktu notarialnego „**nabywcą**”. -----

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych mu dowodów osobistych, których numery wypisano odpowiednio pod nazwiskami, przy czym stawający oświadczyli, że dane zawarte w ich dowodach osobistych nie uległy zmianie.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

OŚWIADCZENIA STRON UMOWY DEWELOPERSKIEJ

I. Oświadczenia dewelopera dotyczące nieruchomości, przedsięwzięcia deweloperskiego i lokalu mieszkalnego -----

1. Deweloper oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Grudziądzu, przy ul. Rożanowicza 35 - budynek A i Rożanowicza 33 – budynek B, o powierzchni użytkowej 01.13.34 ha /jeden hektar tysiąc trzysta trzydzieści cztery metry kwadratowe/, oznaczonej numerem działki 66, w skład której wchodzi: działka oznaczona numerem 66/1 o powierzchni 5.809 m² /pięć tysięcy osiemset dziewięć metrów kwadratowych/, działka oznaczona numerem 66/2 o powierzchni 2.840 m² /dwa tysiące osiemset czterdzieści metrów kwadratowych/, działka oznaczona numerem 66/3 o powierzchni 2.682 m² /dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe/, dla których Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1U/00057332/1/ „Nieruchomość” -----

1) w dziale IV tej księgi wieczystej wpisów nie ma, natomiast w dziale III tej księgi wieczystej wpisane jest roszczenie o wybudowanie budynku /Rożanowicza 33 bud. B/, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienia na nabywców własności tych lokali i praw związanych z lokalami, wynikające z wcześniej zawartych umów deweloperskich, przy czym roszczenia te nie dotyczą lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, -----

3) Nadto Deweloper oświadcza, że na nieruchomości ciążą obciążenia nie wymienione w dziale III księgi wieczystej, to jest: -----

a) nieodpłatna służebność przesyłu ustanowiona na wyżej wymienionej nieruchomości, na rzecz dostawców wody, kanalizacji, ciepła, gazu, energii elektrycznej, operatorów telefonicznych oraz TV – kablowej. -----

2. Deweloper oświadcza, że: -----

1) przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich, w tym nieujawnionymi w księdze wieczystej, nie jest przedmiotem jakiegokolwiek zabezpieczenia, nie toczy się w odniesieniu do niej żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe czy egzekucyjne, ani jakiegokolwiek inne postępowanie, które mogłoby mieć wpływ na tytuł prawny Dewelopera do nieruchomości; -----

2) w stosunku do dewelopera nie toczy się postępowanie upadłościowe lub naprawcze i nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takiego postępowania; -----

3) w stosunku do dewelopera nie zostały wydane jakiegokolwiek decyzje lub orzeczenia, które mogłyby stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej na Nieruchomości, ani według najlepszej wiedzy dewelopera nie toczy się wobec niego jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby prowadzić do wydania takich orzeczeń lub decyzji; -----

3) przedmiotowa nieruchomość, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Nowy Rząd zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/94/16 Rady Miejskiej Grudziądz z dnia 30 listopada 2016 r., zgodnie z którym nieruchomość ta przeznaczona jest na budownictwo mieszkaniowe i drogi komunalne. -----

3. Deweloper oświadcza dalej, że: -----

1) na terenie części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 5.809 m² /pięć tysięcy osiemset dziewięć metrów kwadratowych/, oznaczonej numerem działki 66/1, zapisanej w księdze wieczystej KW nr TO1U/00057332/1, która to część została wydzielona jako odrębna działka pod budynki Rożanowicza 33 i Rożanowicza 35, realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą „Rożanowicza 35 - budynek A” obejmujące wybudowanie budynku wielolokalowego pięciokondygnacyjnego składającego się z 30 /trzydziestu/ lokali mieszkalnych, infrastruktury technicznej /zwanego dalej „Budynkiem”/, -----

2) na drugiej części przedmiotowej nieruchomości zrealizował zadanie inwestycyjne w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Rożanowicza budynek B” obejmujące wybudowanie drugiego budynku wielolokalowego składającego się z 30 /trzydziestu/ lokali mieszkalnych, infrastruktury technicznej, natomiast na pozostałej części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr TO1U/00057332/1 będzie realizował zadania inwestycyjne w zakresie wybudowania trzeciego budynku C wielolokalowego składającego się z 30 /trzydziestu/ lokali mieszkalnych na nieruchomości

stanowiącej działkę oznaczonej numerem 66/3 oraz czwartego budynku D wielolokalowego składającego się z 30 /trzydziestu/ lokali mieszkalnych na nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem 66/2.-----

Dwa budynki pod adresami administracyjnymi Rożanowicza 35 – budynek A i 33 – budynek B będą połączone halą garażową stanowiącą jedno pomieszczenie, zlokalizowaną częściowo pod jednym i drugim budynkiem oraz znajdującym się pomiędzy budynkami łącznikiem rekreacyjnym, w której znajdować się będzie 43 /czterdzieści trzy/ miejsc parkingowych i 43 /czterdzieści trzy/ boksów gospodarczych, a także na części nieruchomości wspólnej na której zostaną wybudowane Budynki A i B znajdować się będzie 12 /dwanaście/ ogródków położonych przy budynku, z których korzystać będą właściciele wyodrębnionych lokali usytuowanych w tych dwóch budynkach mieszkalnych na zasadach prawa do wyłącznego korzystania. Zarówno miejsca postojowe jak i boksy gospodarcze jak również ogródki wchodzić będą w skład części wspólnej nieruchomości; po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Rożanowicza budynek A”. Na pozostałej części nieruchomości, stanowiącej odrębne działki 66/3 i 66/2 zostaną zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie pod nazwą „Rożanowicza budynek C” i „Rożanowicza budynek D”, przy czym budynek C i D będą miały oddzielne hale garażowe. Przedmiotowa nieruchomość, dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta KW nr TO1U/00057332/1 będzie zabudowana czterema budynkami wielolokalowymi. Nieruchomość jest podzielona na trzy oddzielne działki: 66/1 dla budynku A i B, 66/3 dla budynku C i 66/2 dla budynku D. -----

3) na części nieruchomości obejmującej działkę 66/1 dla budynków A i B zlokalizowanych będzie 47 /czterdzieści siedem/ miejsc postojowych, z których 17 miejsc będzie przeznaczonych dla części właścicieli lokali, którzy z wyłączeniem osób trzecich będą mieli prawo korzystać z tych miejsc postojowych, co nabywca przyjmuje do wiadomości, -----

4) na części nieruchomości obejmującej działkę 66/1 dla budynków A i B zabudowanej Budynkiem A i B zlokalizowanych będzie 12 /dwanaście/ ogródków przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali parteru, co nabywca przyjmuje do wiadomości, -----

5) dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego o nazwie „Rożanowicza 35 – budynek A ” wydana została przez Prezydenta Miasta Grudziądza ostateczna decyzja pozwolenia na budowę nr 119/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r., znak PP-I.6740.106.202, przedmiotowa decyzja obejmuje zadanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr A i B pod adresem administracyjnym Rożanowicza 33 – budynek B i Rożanowicza 35 – budynek A wraz z infrastrukturą techniczną; decyzja o pozwoleniu na budowę stała się osta-

teczna w administracyjnym toku instancji i nie została zaskarżona do sądu administracyjnego;-----

6) budynek, w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny stanowiący przedmiot niniejszej umowy, będzie położony i będzie posiadał istotne cechy, w tym w zakresie dotyczącym technologii wykonania oraz standardu prac wykończeniowych w częściach wspólnych budynku i terenie wokół niego stanowiącym część wspólną nieruchomości wspólnej, liczby lokali w budynku, liczby miejsc garażowych i postojowych oraz dostępnych mediów, zgodnie z projektem technicznym i załącznikiem nr 3 /trzy/, przy czym w przypadku rozbieżności pomiędzy projektem technicznym i załącznikiem, wiążące są zapisy w załączniku nr 3 /trzy/. -----

7) realizacja w zakresie przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Rożanowicza 35 – Budynek A” zadania inwestycyjnego, obejmującego wybudowanie budynku wielorodzinnego zawierającego lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy zostanie zrealizowana w pięciu następujących etapach: -----
wszystkie etapy obejmują zakres robót od osi 1 /jeden/ do 14 /czternaście/:

a/ I etap: pozyskanie gruntu, dokumentacja techniczna, urządzenie placu budowy, wykop, fundamenty, ściany piwnic, izolacje stanu zerowego, strop nad piwnicami z terminem realizacji – do 17.05.2024 r. /siedemnastego maja dwa tysiące dwudziestego czwartego roku/, stanowi 20% /dwadzieścia procent/ przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

b/ II etap: ściany parteru, strop nad parterem, ściany I piętra, strop nad I piętrzem, ściany II piętra, strop nad II piętrzem, ściany III piętra, strop nad III piętrzem z przewidywanym terminem realizacji – do 31.10.2025 r. /trzydziestego pierwszego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku/, stanowi następne 20% procent przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

c/ III etap: ściany IV piętra, strop nad IV piętrzem, dach część konstrukcyjna, stolarka okienna, roboty elektryczne rozproszczenia przewodów parter, I, II, III, i IV p, ścianki działowe, izolacje i uszczelnienie dachu, poziomy i pionowy kanalizacyjne, instalacje sanitarne w-k piwnice i parter z przewidywanym terminem realizacji – do 28.02.2026 r. /dwudziestego ósmego lutego dwa tysiące dwudziestego szóstego roku/, stanowi następne 20% procent przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

d/ IV etap: dach pokrycie 100%, wew. inst. wod.-kan. I, II, III i IV p., roboty elektryczne rozproszczenie przewodów w piwnicy, tynki wewnętrzne parter, I, II, III, IV p., instalacje co parter i I p., roboty elektryczne pionowy klatek, elewacja oś 14 i oś A, podłoga - parter i I piętro z przewidywanym terminem realizacji – 31.05.2026 r. /trzydziestego pierwszego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego roku/, stanowi następne 20% procent przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

e/ etap V: roboty elektryczne tablice licznikowe, instalacje co II, III i IV p., podłoga –

piwnice, II, III i IV p, elewacja oś 1 i oś C,D, dostawa i montaż wind, roboty elektryczne tablice w mieszkaniach i oświetlenie zewnętrzne, termostaty i liczniki ciepła i wody parter, I, II, III i IV piętro; posadzki klatek schodowych i piwnic, drogi, chodniki i parkingi, roboty malarskie, stolarka drzwiowa, ukształtowanie terenu, przyłącza wodno-kanalizacyjne z przewidywanym terminem realizacji – do 31.08.2026 r. /trzydziestego pierwszego sierpnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku/, stanowiący następne 20% procent przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

4. Deweloper oświadcza dalej, że: -----

1) w budynku pod adresem administracyjnym „Rożanowicza 35 - budynek nr A” został zaprojektowany i zostanie wybudowany lokal mieszkalny nr /...../ o powierzchni użytkowej/...../100 metra kwadratowego/, położony na trzeciej kondygnacji /...../ budynku /zwany dalej „lokałem”/; usytuowanie lokalu w budynku określa załącznik nr 2 /dwa/ - rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, stanowiący integralną część umowy; -----
powierzchnia użytkowa lokalu, o którym mowa wyżej wyliczona jest zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997; ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wyliczona zostanie na podstawie pomiaru powykonawczego dokonanego przy użyciu dalmierza laserowego, zgodnie z podaną wyżej normą PN-ISO 9836:1997; -----

2) lokal mieszkalny nr składa się z następujących pomieszczeń: pokoju o powierzchni użytkowej /.....100 metra kwadratowego/, pokoju z aneksem o powierzchni użytkowejm² /...../100 metra kwadratowego/ i łazienki o powierzchni użytkowej m² /...../100 metra kwadratowego/; powierzchnię użytkową i układ pomieszczeń w lokalu określa załącznik nr 2 - rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, stanowiący integralną część umowy; -----

3) lokal wykonany i wyposażony będzie zgodnie z załącznikiem nr 3 /trzy/ do niniejszej umowy. -----

II. Oświadczenia stron w związku z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. -----

1. Deweloper oświadcza dalej, że: -----

1) zgodnie z postanowieniem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym /tj. z dnia 21 marca 2024 r. Dz.U. z 2024 r. poz. 695/, zwaną dalej „Ustawą o ochronie praw nabywcy”/ dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego sporządził prospekt informacyjny; -----

2) prospekt informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego o nazwie „Rożanowicza 35 – budynek A”, zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące lo-

kalu, sporządzony na dzień 2 czerwca 2025 r. /zwany dalej „Prospektem informacyjnym”/ wraz z aneksem do prospektu, został doręczony nabywcy w formie papierowej i podpisany w dniu 2025 roku; -----

3) zapewnił nabywcę przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej o możliwości i poinformował nabywcę o takiej możliwości zapoznania się w lokalu dewelopera z: -----

- aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości KW nr TO1U/00057332/1 przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu; -----

- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Dewelopera numer 0000047053; -----

- kopią pozwolenia na budowę wydanego przez Prezydenta Miasta Grudziądza nr 119/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. znak nr PP-I.6740.106.2022, -----

- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata 2022 i 2023; ---

- projektem architektoniczno-budowlanym, zatwierdzonym w ramach postępowania administracyjnego w przedmiocie decyzji o wydaniu pozwolenia na budowę.

4) od dnia doręczenia prospektu informacyjnego i aneksu do prospektu nabywcy, nie doszło do zmiany informacji zawartych w tym prospekcie oraz załącznikach do prospektu. -----

2. Deweloper oświadcza dalej, iż wpłaty nabywcy, jakie będą przez niego dokonywane na rzecz Dewelopera w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, będą następowały na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należący do dewelopera, służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę celem spełnienia świadczenia pieniężnego w zamian za nabycie lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych, z którego wypłata zdeponowanych środków nastąpi na rachunek Dewelopera zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego i realizacji określonego w umowie deweloperskiej jego etapu, zgodnie z art. 16 ustawy o ochronie praw nabywcy. -----

Dla Spółki pod firmą Przedsiębiorstwo „SOLGRUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu prowadzony jest, zgodnie z treścią art. 6 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub do-mu jednorodzinnej, przez Bank Millennium SA z siedzibą w Warszawie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy do regulowania przez nią zobowiązań związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, nr, przy czym koszty jego prowadzenia obciążają Spółkę, które stanowią tajemnicę handlową. -----

3. Nabywca potwierdza, że prospekt informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawierający w części indywidualnej informacje dotyczące lokalu, sporządzony na dzień 2 czerwca 2025 r., został mu doręczony w dniu 2025 r. i że

nabywca zapoznał się z Prospektem informacyjnym i jego załącznikami z należytą starannością. -----

4. Nabywca potwierdza, że Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy poinformował nabywcę w Prospekcie Informacyjnym o możliwości zapoznania się przez nabywcę w lokalu Dewelopera z: -----

1) aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości Kw Nr TO1U/00057332/1 przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu; -----

2) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego dla Dewelopera pod numerem KRS 0000047053; -----

3) kopią pozwolenia na budowę wydanego przez Prezydenta Miasta Grudziąda nr 119/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. znak nr PP-I.6740.106.2022, -----

4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata 2022 i 2023; --

5) projektem architektoniczno-budowlanym zatwierdzonym w ramach postępowania administracyjnego w przedmiocie decyzji o wydaniu pozwolenia na budowę.

Nabywca oświadcza, że z możliwością zapoznania się z wymienionymi wyżej dokumentami nie skorzystał. -----

5. Strony zgodnie oświadczają i potwierdzają, że Prospekt Informacyjny z dnia 2 czerwca 2025 r. doręczony nabywcy w dniu r. stanowi podstawę zawarcia niniejszej umowy oraz potwierdza, że w czasie pomiędzy doręczeniem nabywcy Prospektu Informacyjnego oraz załączników do prospektu a zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej, nie nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego i załącznikach do Prospektu żadne zmiany. -----

III. Inne oświadczenia stron w związku z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej.

1. Deweloper oświadcza, że zawarcie niniejszej umowy deweloperskiej nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Wspólników ani uchwały innego organu Spółki Dewelopera. -----

2. oświadcza, iż zawiera niniejszą umowę deweloperską będąc żonaty i stosunki majątkowe w jego związku małżeńskim na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej zawartej w formie aktu notarialnego podlegają rozdzielności majątkowej/ względnie stanu wolnego/, względnie podlegają wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (w przypadku osób stanu wolnego koryguje notariusz). -----

Jednocześnie nabywcy oświadczyli, że nie są osobami prowadzącymi działalność gospodarczą lub zawodową, /Prowadzą działalność gospodarczą lecz nabycie lokalu mieszkalnego nie następuje w celu bezpośrednio związanym z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą lub zawodową/. -----

3. Stawający oświadczyli również, że w związku z zamiarem zawarcia przedmiotowej umowy w dniur. zawarli umowę rezerwacyjną (w przypadku braku umowy

koryguje notariusz) stosownie do art. 29 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego nr....., na podstawie której Deweloper w okresie dni od dnia jej zawarcia zapewnił prawo wyłączności w zakresie nabycia opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, nie oferując go przez okres innym osobom. Jednocześniejako rezerwujący przy zawarciu umowy rezerwacyjnej wpłacił na rachunek Dewelopera opłatę rezerwacyjną w kwocie, która nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego określonej w prospekcie informacyjnym. Opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet nabycia praw wynikających z umowy, a deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie później niż w terminie 7 /siedmiu/ dni od dnia zawarcia umowy. Opłata rezerwacyjna jest niezwłocznie zwracana rezerwującemu, zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, przy czym w przypadku gdy Deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej, opłata rezerwacyjna zwracana jest w podwójnej wysokości. -----
/Strony niniejszej umowy oświadczyły, że zawarcie niniejszej umowy deweloperskiej nie było poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej/. -----

§ 2.

PRZEDMIOT I ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. Na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej i na warunkach w niej określonych, Deweloper zobowiązuje się wybudować w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na części nieruchomości stanowiącej oddzielną działkę oznaczoną numerem 66/1, o powierzchni 5.809 m² dla budynków A i B położonej w Grudziądzu, przy ul. Rożanowicza, niezabudowanej, wchodzącej obecnie w skład nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1U/00057332/1 budynek wielolokalowy pod adresem administracyjnym „Rożanowicza 35 – budynek A”, a po wybudowaniu budynku ustanowić odrębną własność znajdującego się w tym budynku na piętrze lokalu mieszkalnego nr ... o powierzchni użytkowej wynoszącej m², ustalonej zgodnie z § 1.1 ust. 4 pkt 1) oraz przenieść na nabywcę – własność tego lokalu wraz z odpowiednim udziałem w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej /„nieruchomość wspólna”/ obejmującej opisaną gruntu nr 66/1 o powierzchni 0,5809 ha i urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali /„prawa związane z lokalem”/, a nabywca – zobowiązują się do spełnienia określonych w niniejszej umowie deweloperskiej świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia lokalu i praw związanych z lokalem, określonej w § 3 ust. 1 i do nabycia tych praw od Dewelopera. -----

2. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy na podstawie której Deweloper ustawni i przeniesie na nabywcę prawo odrębnej własności lokalu oraz prawa związane z lokalem, a nabywca nabędzie te prawa /„umowa przeniesienia własności”/, w terminie 90 /dziewięćdziesiąt/ dni od daty, w której pozwolenie na użytkowanie Budynku stanie się ostateczne, po uprzednim dokonaniu przez nabywcę odbioru lokalu i po zapłacie przez nabywcę ceny nabycia lokalu i praw związanych z lokalem, określonej w § 3 ust. 1. -----
Przeniesienie odrębnej własności lokalu i praw związanych z lokalem nastąpi w stanie wolnym od obciążeń lokalu i nieruchomości wspólnej i ograniczeń w wykonywaniu tych praw, za wyjątkiem obciążeń i ograniczeń określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, o których mowa w § 8 /zwanych dalej „dozwolonymi obciążeniami i ograniczeniami”/.-----
3. Umowa przeniesienia własności, o której mowa w ust. 2 powinna być zawarta do dnia 30.12.2026 r. /trzydziestego grudnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku/. W przypadku nie przeniesienia przez Dewelopera na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu wraz z prawami związanymi z lokalem w podanym wyżej terminie, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% /dwie setnych procenta/ ceny nabycia określonej w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia. -----
4. Umowa przeniesienia własności zawarta zostanie w dacie i miejscu /Kancelaria Notarialna/ wskazanych przez Dewelopera w pisemnym zawiadomieniu, wysłanym na adres nabywcy listem poleconym, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem. Koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności ponosi nabywca. -----
5. Strony postanawiają, że w księdze wieczystej założonej dla lokalu, podana zostanie powierzchnia użytkowa lokalu ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami regulującymi zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, dokumentowania wpisów i oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych. Powierzchnia użytkowa lokalu wpisana do księgi wieczystej stanowi podstawę określenia wielkości udziału przypadającego nabywcy we współwłasności nieruchomości wspólnej. -----
6. Deweloper zobowiązuje się wybudować budynek zgodnie z opisem budynku, zawartym w par. 1. I ust. 3 pkt.2) oraz załącznikiem nr 3 do umowy deweloperskiej określającym istotne cechy budynku, w tym technologię jego wykonania, standard prac wykończeniowych w częściach wspólnych budynku i terenie wokół niego, a także dane dotyczące liczby lokali w budynku, miejsc garażowych i postojowych na terenie zewnętrznym na działce gruntu wydzielonej pod zespół budynków, a także dostępne w budynku media i warunki dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Części nieruchomości wspólnej /balkon, miejsce parkingowe w hali podziemnej, boks gospodarczy/, co do których nabywcy przysługiwać będzie prawo korzystania

- lub prawo wyłącznego korzystania, oznaczone zostały graficznie na dodatkowych rysunkach poglądowych. -----
7. Deweloper zobowiązuje się wykonać i wyposażyć lokal zgodnie z oznaczeniem i opisem lokalu zawartym w par.1.I ust.4 pkt.2) i pkt.3) i w załączniku nr 2 - rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego. -----
8. Prawem związanym z własnością wyodrębnianych lokali z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr TO1U/00057332/1, jest udział w prawie własności nieruchomości wspólnej, tj. w prawie własności nieruchomości wydzielonej dla budynków A i B z działki o powierzchni 0.5809 ha, oznaczonej numerem działki 66/1, we własności wszelkich części budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. W związku z dokonaniem podziału geodezyjnego udział we własności nieruchomości wspólnej związany z lokalem nr dotyczyć będzie wydzielonej nieruchomości stanowiącej działkę nr 66/1, na której znajdować się będzie budynek „Rożanowicza A i B”. W związku z dokonaniem podziału geodezyjnego i wydzielenia trzech oddzielnych działek zostaną ustanowione wzajemne służebności przejazdu i przechodu oraz służebność do korzystania z placu zabaw przez każdorazowych właścicieli wszystkich działek. -----
9. Jednocześnie nabywca -, w przypadku dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr TO1U/00057332/1 i wydzielenia z niej trzech nieruchomości, jednej dla budynków A i B oraz dwóch oddzielnych dla budynku Rożanowicza C i D, wyraża zgodę na założenie dla wydzielonych nieruchomości ksiąg wieczystych bez przenoszenia do nich wpisanego w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej. -----

§ 3.

CENA NABYCIA PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRAW ZWIĄZANYCH Z LO- KALEM /„CENA NABYCIA”/ I ZASADY PŁATNOŚCI CENY NABYCIA

1. Cenę nabycia prawa odrębnej własności lokalu i praw związanych z lokalem, o których mowa w § 2 ust. 1 umowy, ustaloną dla lokalu wykonanego w standardzie podstawowym, strony określają na kwotę zł /..... złotych/ brutto.-----
2. W cenie nabycia podanej w ust. 1 uwzględniono podatek od towarów i usług według stawki 8% /osiem procent/. -----
3. Cena nabycia ustalona została jako suma następujących kwot: -----
- 1) iloczynu metrów powierzchni komercyjnej lokalu mieszkalnego/..... m² -me-
tra kwadratowego/ i ceny za 1 m² wynoszącej od brutto - to jest kwoty /w
zaokrągleniu do pełnych złotych/zł /..... tysięcy złotych/. -----

4. Nabywca dokonuje wpłat na poczet ceny za nabywany lokal mieszkalny na rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji lub zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego określonego w ich harmonogramach, natomiast deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego. -----

Zgodnie z określonym harmonogramem realizacji zadania inwestycyjnego, który określa etapy jego realizacji, procentowy szacunkowy podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach zadania oraz termin zakończenia każdego z etapów, określone w niniejszej umowie deweloperskiej świadczenia nabywcy na poczet ceny nabycia, płatne będą w ratach na otwarty rachunek powierniczy nr prowadzonym przezi, w następujących kwotach.: -----

a/ kwotę zł /..... złotych/, kupujący zapłacił w związku z zawartą umową rezerwacyjną i która zgodnie z zawartą umową zostanie wpłacona na otwarty rachunek powierniczy , -----

b/ kwotę zł /..... złotych/, kupujący zapłaci po zrealizowaniu drugiego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do dnia2025 r., -----

b/ kwotę00 zł /dwadzieścia trzy tysiące złotych/, kupujący zapłaci po zrealizowaniu III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do r.-----

c/ kwotę00 zł kupujący zapłaci po zrealizowaniu IV etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do r. /-----

d/ kwotę00 zł kupujący zapłaci po zrealizowaniu V etapu przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie do r. -----

W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 /trzydziestym/ dniu od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego. ---

W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach, Bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac 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.-----

Kwotę należną za realizację ostatniego etapu lub zadania inwestycyjnego, Bank wypłaca deweloperowi po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym oraz obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli oraz prowadzenia otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych obciążają Dewelopera. Ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane obejmuje stwierdzenie faktu czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji zadania inwestycyjnego i polega w szczególności na sprawdzeniu: -----

a/ wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy,-----

b/ udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, -----

c/ uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonaniu zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.-----

Przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych, Bank przeprowadza czynności kontrolne oraz przeprowadza weryfikację posiadania przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu. -----

5. Nabywca oświadcza, że 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, zwłaszcza na podstawie zawartej przez niego umowy kredytu. -----

6. Wpłaty środków na indywidualny rachunek nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego mogą być dokonywane w formie gotówkowej i bezgotówkowej. -----

7. Nabywca wyraża zgodę na przekazanie kopii niniejszej umowy Bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy. -----

Ponadto nabywca, stosownie do regulacji prawnej 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. Urz. UE.L. Nr 119/ wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera i Bank, które w związku z zawarciem umowy udostępnił lub udostępni Deweloperowi i bankowi. Deweloper oraz Bank – jako bank fi-

nansujący Przedsięwzięcie Deweloperskie oraz bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są uprawnione do przetwarzania danych osobowych nabywcy w zakresie dopuszczalnym obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności: -----

1) jeżeli jest to niezbędne dla zrealizowania uprawnienia lub spełnienia obowiązku wynikającego z przepisu prawa; -----

2) w zakresie koniecznym dla realizacji niniejszej umowy deweloperskiej, w tym także do udostępnienia danych osobowych nabywcy: zarządowi albo zarządcy i/lub administratorowi nieruchomości wspólnej; -----

Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści danych osobowych przekazanych Deweloperowi i prawo ich poprawiania oraz prawo kontroli przetwarzania danych, wykonywanej na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa. -----

Zgoda niniejsza obejmuje również przekazywanie danych osobowych Nabywcy – w celu wykonania postanowień niniejszej umowy – osobom trzecim, a w szczególności podwykonawcom, doradcom finansowym i innym podmiotom, których współpraca jest niezbędna do wykonania niniejszej umowy. -----

Jednocześnie Deweloper oraz Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Bank ich danych osobowych w rozumieniu przywołanego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 roku w zakresie niezbędnym do wykonania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartego między Deweloperem a Bankiem. -----

Jednocześnie nabywca został poinformowany, o przysługujących mu uprawnieniach w związku z udzieloną przez niego zgodą na przetwarzanie przekazanych jego danych osobowych, a w szczególności, że: -----

- ma prawo w dowolnym momencie wycofać zgodę, przy czym wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem, a samo wycofanie zgody musi być łatwe jak jej wyrażenie, -----

- jest uprawniona do uzyskania od administratora potwierdzenia, czy przetwarzane są dane jej dotyczące, a jeżeli ma to miejsce, jest uprawniona do uzyskania dostępu do nich oraz informacji o: -----

a/ celach przetwarzania, -----

b/ kategorii odnośnych danych osobowych, -----

c/ informacji o odbiorcach lub kategoriach odbiorców, którym dane osobowe zostały lub zostaną ujawnione, -----

d/o okresie przechowywania danych osobowych, -----

e/ informacji o prawie do żądania od administratora sprostowania, usunięcia lub ograniczania przetwarzania danych osobowych dotyczącego osoby, której dane dotyczą oraz wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania, -----

f/ informacji o prawie wniesienia skargi do organu nadzorczego, -----

g/ jeżeli dane osobowe nie zostały zebrane od osoby, której dane dotyczą – wszelkie dostępne informacje o ich źródle, -----

- ma prawo żądania od administratora niezwłocznego sprostowania dotyczących jej danych osobowych, które są nieprawidłowe, jak również uzupełnienia niekompletnych danych osobowych, tym poprzez przedstawienie dodatkowego oświadczenia, ---

- ma prawo żądania od administratora niezwłocznego usunięcia dotyczących jej danych osobowych, a administrator ma obowiązek bez zbędnej zwłoki usunąć dane osobowe, jeżeli zachodzi jedna z uzasadniających okoliczności, a w szczególności: dane osobowe nie są już niezbędne do celów, w których zostały zebrane lub w inny sposób przetwarzane, osoba, której dane dotyczą, cofnęła zgodę, wniosła sprzeciw dotyczących ich przetwarzania i nie występują nadrzędne prawnie uzasadnione podstawy przetwarzania lub dane osobowe były przetwarzane niezgodnie z prawem. -----

9. Przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi, Deweloper otrzyma z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego środki pieniężne za zrealizowane cztery etapy zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego za nabywany lokal i prawa z nim związane. Przy czym za ostatni etap Deweloper otrzyma środki pieniężne z otwartego rachunku powierniczego prowadzonego dla lokalu po przeniesieniu praw własności na nabywcę. -----

Niewykonanie powyższego zobowiązania przez nabywcę będzie uprawniało Dewelopera do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, zgodnie z § 5 ust. 5 niniejszej umowy. -----

10. W przypadku opóźnienia nabywcy w zapłacie rat, o których mowa w ust. 3, Deweloperowi przysługują odsetki umowne w wysokości 0,02% za każdy dzień opóźnienia, liczone od kwot, co do których powstało opóźnienie za okres od dnia wymagalności danej raty określonego w ust. 3 do dnia jej zapłaty. -----

11. Za dzień dokonania wpłaty przez nabywcę za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek powierniczy przyjmuje się dzień wpływu zapłaconej kwoty na powierniczy rachunek bankowy nabywcy. Deweloper zastrzega sobie możliwość dokonania zmiany rachunku bankowego, o którym mowa wyżej, o czym poinformuje nabywcę na piśmie, a nabywca wyraża zgodę na powyższe. -----

12. Koszty prowizji bankowej obciążają nabywcę. -----

13. Cena nabycia, określona w ust. 1 ulegnie zmianie w wyniku: -----

1) ewentualnej zmiany stawki podatku od towarów i usług – w stosunku do przyjętej w ust. 1 stawki tego podatku, -----

2) zmiany powierzchni użytkowej lokalu podanej w § 2 ust. 1 umowy w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych. -----

14. W przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku od towarów i usług, w szczególności podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, cena nabycia określona w ust. 1 zostanie stosownie zmieniona, w sposób uwzględniający zmianę takich przepisów. -----

15. W razie zmiany ceny nabycia w przypadku opisanym w ust. 13 wysokość poszczególnych rat ulegnie odpowiedniemu podwyższeniu o kwotę odpowiadającą kwocie podwyższenia należnego podatku od towarów i usług. O zmianie wysokości rat, Deweloper poinformuje pisemnie nabywcę. Powyższa zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy deweloperskiej, a przypadku punktu 2 ust. 13 zmianie ulegnie ostatnia rata. -----

16. Cena nabycia, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w § 3 ust. 13 zostanie ostatecznie skalkulowana, z uwzględnieniem przepisów prawa, w tym w szczególności określających odpowiednie stawki podatku od towarów i usług, obowiązujących na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności, o której mowa w § 2 ust. 2 umowy ---

17. Jeżeli w wyniku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku od towarów i usług, w szczególności podwyższenia stawki podatku od towarów i usług, podwyższeniu o więcej niż 3% /trzy procent/ ulega cena nabycia, nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 4 pkt. 1. -----

18. W przypadku, gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa lokalu różni się od powierzchni użytkowej lokalu podanej w § 2 ust. 1 umowy o więcej niż 1% /jeden procent/, cena nabycia określona w ust. 1 podlega weryfikacji w oparciu o dokonany po wybudowaniu lokalu pomiar powykonawczy powierzchni użytkowej lokalu przy zastosowaniu stawki ceny brutto za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonej w umowie, W przypadku, gdy ustalona w wyniku pomiaru powykonawczego powierzchnia użytkowa lokalu różni się od powierzchni użytkowej lokalu podanej w § 2 ust. 1 umowy nie więcej niż 1% /jeden procent/, cena nabycia, określona w ust. 1 nie podlega weryfikacji, natomiast gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego ustalona w wykonaniu pomiaru powykonawczego różni się od powierzchni użytkowej podanej w § 2 ust. 1 umowy więcej niż 1%, a nie więcej niż 2,50% deweloper dokonuje rozliczenia ceny z obowiązkiem dopłaty przez nabywców. -----

19. W przypadku, gdy różnica pomiędzy powierzchnią użytkową lokalu wskazaną w § 2 ust. 1, a powierzchnią użytkową lokalu stwierdzoną pomiarem powykonawczym przekroczy 2,50% /dwa 50/100 procenta/ nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, zgodnie z postanowieniem § 5 ust.4 pkt. 2) umowy. -----

20. Deweloper przedstawi nabywcy, nie wcześniej niż na jeden miesiąc przed terminem zgłoszenia przez Dewelopera gotowości do wydania lokalu, rozliczenie ceny nabycia z uwzględnieniem zmiany powierzchni użytkowej lokalu („rozliczenie ceny nabycia”). -----

21. Jeżeli ostateczna cena nabycia, określona w rozliczeniu ceny nabycia jest wyższa od ceny nabycia, w wysokości określonej w ust. 1, nabywca zobowiązany jest dopłacić różnicę niedopłaty w terminie 14 /czternastu/ dni od otrzymania rozliczenia ceny nabycia, jednakże nie później niż przed terminem odbioru lokalu. W razie opóźnienia nabywców w dopłacie różnicy, Deweloperowi przysługują odsetki w wysokości 0,02% za każdy dzień opóźnienia. -----

21. Jeżeli ostateczna cena nabycia, określona w rozliczeniu ceny nabycia jest niższa od ceny nabycia w wysokości określonej w ust. 1, Deweloper zobowiązany jest zwrócić nabywcy różnicę nadpłaty w terminie 14 /czternastu/ 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. W razie opóźnienia Dewelopera w zwrocie różnicy, nabywcy przysługują odsetki w wysokości 0,02% za każdy dzień opóźnienia. -----

§ 4.

ODBIÓR LOKALU

1. Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego przez nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. -----

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności nabywcy. -----

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez dewelopera. -----

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: -----

1) informację o uznaniu wad albo, -----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady. -----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. -----

7. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla

- nabywcy. -----
8. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 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. -----
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3. -----
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy, regulującego obowiązek wyznaczenia przez nabywcę deweloperowi 120 dniowego terminu na przeniesienie własności lokalu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej. -----
11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy. -----
12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9. --
13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy o ochronie praw nabywcy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13. -----
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy. -----
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę. -----
17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera. -----
18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

20. Po zakończeniu budowy budynku i uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, Deweloper pisemnie zgłosi nabywcy gotowość do wydania lokalu. Nabywca zobowiązany jest zgłosić się do dokonania odbioru lokalu w terminie nie krótszym niż 7 /siedem/ dni i nie dłuższym niż 14 /czternaście/ dni od daty otrzymania zgłoszenia od Dewelopera. -----

21. Termin zgłoszenia przez Dewelopera gotowości do wydania lokalu w standardzie podstawowym z ewentualnymi rezygnacjami strony ustalają na 31.08.2026 r. -----
Termin rozpoczęcia robót budowlanych strony ustalają na, natomiast termin zakończenia na -----

22. Terminy, o których mowa w ust. 2, mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: -

- 1) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp., -----
- 2) warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonywanie robót budowlanych, -----
- 3) wojna, strajki, niepokoje publiczne. -----

23. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 strony zobowiązują się do zawarcia aneksu w formie aktu notarialnego do niniejszej Umowy Deweloperskiej, zmieniającego terminy podane w ust. 2 powyżej. -----

24. Deweloper zastrzega sobie możliwość ustalenia wcześniejszego terminu zgłoszenia gotowości do wydania lokalu, o czym jest zobowiązany powiadomić nabywcę na piśmie z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem. -----

§ 5.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: -----

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy ; -----

2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, za wyjątkiem zmian, wskazanych wyraźnie i w sposób jednoznaczny w treści niniejszej umowy, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy ; -----

- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy o ochronie praw nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach; ----
- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do Prospektu, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej; -----
- 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu; -----
- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 2 ust. 4 niniejszej umowy deweloperskiej, -----
- 7) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, tj. w terminie 60 /sześćdziesiąt/ dni od dnia wypowiedzenia przez bank umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, przy czym z uprawnienia do odstąpienia z tego powodu od umowy deweloperskiej nabywca będzie mógł skorzystać po dokonaniu przez bank zwrotu nabywcy środków znajdujących się na rachunku powierniczym, -----
- 8) w przypadku, gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje w dniu zawarcia umowy deweloperskiej; przy czym z uprawnienia do odstąpienia z tego powodu od umowy deweloperskiej nabywca będzie mógł skorzystać w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----
- 9) w przypadku nie wykonania przez Dewelopera obowiązku o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie praw nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie, to jest niepowiadomienia nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 /dziesięć/ dni nabywcy o zawarciu przez Dewelopera z innym Bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku wypowiedzenia tej umowy przez dotychczasowy bank, który prowadził ten rachunek; termin ten liczy się od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem; w przypadku tym nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 /sześćdziesięć/ dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy, -----
- 10) w przypadku nie usunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy o ochronie praw nabywcy, -----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 ustawy o ochronie praw nabywcy,-----

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

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-5), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 /trzydziestu/ dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej nabywca wyznacza Deweloperowi 120 /studenckich/ termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

W przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy na podstawie § 5 pkt 6 wymienionej umowy nabywcy przysługuje roszczenie wobec Dewelopera o zapłatę kary umownej w wysokości 1,9% /jeden 90/100 procenta/ ceny nabycia, określonej w paragrafie 3 ust. 1. -----

4. Nabywca ma także prawo odstąpienia od umowy, w przypadku: -----

1) wzrostu ceny nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług, jeżeli zmiana stawki podatku od towarów i usług jest większa niż 3%. W takim przypadku nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 /czternastu/ dni od dnia pisemnego zawiadomienia nabywcy przez Dewelopera o wzroście ceny nabycia w związku ze zmianą stawki podatku od towarów i usług; -----

2) gdy zmiana powierzchni lokalu ustalonej w wyniku pomiaru powykonawczego dokonanego po wybudowaniu budynku przekracza 2,5% /dwa 5/10 procenta/ w stosunku do powierzchni lokalu podanej w § 2. ust. 1. W takim przypadku nabywca może wykonać prawo odstąpienia w terminie 14 /czternastu/ dni od dnia pisemnego zawiadomienia nabywcy przez Dewelopera o zmianie powierzchni. -----

5. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonych w umowie, 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. -----

6. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 /sześćdziesięciu/ dni chyba, że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

7. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 4, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych

kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----

8. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 /trzydziestu/ dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

9. W terminie 30 /trzydziestu/ dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych /Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177/ informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt. 6 – tj. odstąpienia przez nabywcę od umowy na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 i nieotrzymania przez nabywcę od dewelopera zwrotu środków w terminie 30 /trzydziestu/ dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy. -----

10. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 ustawy, nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienia własności lokalu. -----

12. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej umowa uważana jest za niezawartą. Kwota wpłacona przez nabywcę w wykonaniu niniejszej umowy, podlega zwrotowi na jego rzecz w wysokości nominalnej dokonanej wpłaty na konto -----

13. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 ustawy o ochronie praw nabywcy od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. Zasadę tę stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe /tekst jednolity Dz. U z 2020 r. i 1228 i 1320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1187/ lub zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne /Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1187/. -

14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 przywołanej ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału

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

15. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 5 i 6, umowa uważana jest za niezawartą. Kwota wpłacona przez nabywcę w wykonaniu niniejszej umowy podlega zwrotowi na jego rzecz w wysokości nominalnej dokonanej wpłaty, a jeżeli Deweloper odstępuje od umowy na podstawie postanowienia ust. 5 i 6, także po pomniejszeniu o 1,9% /jeden 90/100 procenta/ ceny nabycia, określonej w paragrafie 3 ust. 1, tytułem kary umownej należnej Deweloperowi. Zwrot powinien nastąpić w terminie 7 /siedmiu/ dni od daty odstąpienia z tym, że Deweloper może wstrzymać się ze zwrotem kwot należnych nabywcom do czasu doręczenia Deweloperowi przez nabywcę oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu z księgi wieczystej. W przypadku, gdy lokal został już wydany nabywcy, Deweloper może powstrzymać się ze zwrotem należnych nabywcy kwot do dnia zwrotu przez nabywcę lokalu deweloperowi. -----

16. Strony zobowiązują się, że w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 4 ust. 3 o ile spowodują one trwałą niemożliwość realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, rozwiążą niniejszą umowę. Rozwiązanie umowy nastąpi z zachowaniem formy aktu notarialnego. Deweloper doręczy nabywcy informację o zaistnieniu okoliczności wymienionych w § 4 ust. 3 i dacie ich powstania. -----

17. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, ze względu na okoliczności wskazane w § 4 ust. 3 niniejszej umowy, strony przedstawią Bankowi zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywcę na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank dokonuje wypłaty środków na podstawie zgodnego, pisemnego oświadczenia nabywcy i Dewelopera (posiadacza rachunku) na rachunki bankowe wskazane w tym oświadczeniu w terminie 30 /trzydziestu/ dni. -----

§ 6.

DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

1. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. -----

2. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonywanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1 pkt 1-8 ustawy o ochronie praw nabywcy, także w przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę na podstawie art.

43 ust. 1 pkt 1-11 ustawy o ochronie praw nabywcy i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. -----

3. Podstawą wyliczenia 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 o ochronie praw nabywcy, tj. zgodnie z postępowaniem realizacji przed przedsięwzięciem deweloperskim. -----

4. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej 0,45% /45/100 procenta/ oraz wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341). -----

5. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. -----

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 na mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie siedmiu dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

8. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać: -----

1) 1% /jeden procent/ - w przypadku Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, -----

2) 0,1% - w przypadku Zamkniętego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego. -----

9. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi, w drodze rozporządzenia: -----

1) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, -----

2) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy - mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego

rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy. -----

10. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, nawet w przypadku odstąpienia od umowy czy jej rozwiązaniu. -----

§ 7.

RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. Z zastrzeżeniem dalszych ustępów niniejszego paragrafu do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi. -----

2. W przypadku, w którym nabywcy zgłosili do protokołu odbioru lokalu wady lokalu, Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 /czternastu/ dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcom oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----

3. Deweloper jest zobowiązany, w terminie trzydziestu dni od dnia podpisania protokołu odbioru, usunąć uznane wady lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

4. Deweloper udziela gwarancji jakości wykonanego lokalu w następujących okresach:

1) konstrukcja budynku, dach i pokrycie dachowe - 36 /trzydzieści sześć/ miesięcy, -----

2) roboty wykończeniowe - 12 /dwanaście/ miesięcy, -----

3) stolarka okienna, drzwi wejściowe i urządzenia zgodnie z gwarancją i warunkami producentów. -----

5. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji wady powstałe wskutek siły wyżej, normalnego zużycia oraz szkód wynikłych z winy nabywcy, a szczególności konserwacji i użytkowania lokalu w sposób niezgodny z przeznaczeniem. W pierwszych latach eksploatacji budynku mogą wystąpić mikropęknięcia wskutek naturalnego osiadania budynku. Mikrozarzysowania i pęknięcia tynków nie stanowiące zagrożenia dla życia i zdrowia będą podlegały usunięciu po upływie trzech lat od daty końcowego odbioru budynku po zgłoszeniu przez nabywcę, przed kolejnym planowanym malowaniem mieszkania. -----

§ 8.

PRAWA I OBOWIĄZKI NABYWCY JAKO CZŁONKA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

1. Z chwilą nabycia odrębnej własności lokalu, nabywca staje się członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej i jest zobowiązana do udziału w zarządzie nieruchomością wspólną na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 80 z 2000 r. poz. 903 z późn. zm. - „Ustawa o własności lokali”/). Nabywca zobowiązany będzie ponosić wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz lokalu nabywcy utrzymaniem go w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie nieruchomości wspólnej.

2. Nabywca zobowiązuje się ponosić ciężary i opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz własnego lokalu, w tym w szczególności opłaty za dostawę mediów, odprowadzenie ścieków, wywóz śmieci, sprzątanie, itp. od dnia odbioru lokalu. Obowiązek ten obejmuje także uiszczanie opłat za administrowanie obiektem oraz sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną, wykonywane przez Dewelopera albo przez zarządcę - administratora, zgodnie z umową zawartą przez Dewelopera z zarządcą – administratorem. Umowa taka wiąże nabywcę do czasu ustalenia przez Wspólnotę innych zasad administrowania. -----

3. Nabywca wyraża zgodę i udziela Deweloperowi upoważnienia do zawarcia przez Dewelopera pierwszej umowy o administrowanie nieruchomością wspólną ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Dom Marzeń” w Grudziądzu. Umowa taka wiąże nabywcę do czasu ustalenia innych zasad wykonywania zarządu nieruchomością wspólną. -----

4. Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do tego, że zasady ponoszenia obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej będą jednakowe dla właścicieli wszystkich odrębnych lokali w budynku niezależnie od sposobu korzystania z tych lokali i wyłączone zostaje prawo współwłaścicieli nieruchomości wspólnej do ustalenia innych zasad ponoszenia tych kosztów. -----

§ 9.

DOZWOLONE OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ I OGRANICZENIA W WYKONYWANIU PRAW DO TEJ NIERUCHOMOŚCI. ZOBOWIĄZANIA NABYWCY

1) Strony zgodnie ustalają, iż opisane w niniejszym paragrafie obciążenia nieruchomości wspólnej i ograniczenia w wykonywaniu przez nabywcę praw do tej nieruchomości

oraz związane z tym zobowiązania nabywcy stanowią dozwolone ograniczenia i obciążenia nieruchomości wspólnej, a nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na ich ustanowienie przez Dewelopera. -----

2) Nabywca wyraża zgodę na przeprowadzenie przez nieruchomość instalacji i sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłej, elektroenergetycznych, teletechnicznej niezbędnych dla budynku i zobowiązuje się zapewnić dostęp do tych instalacji i sieci na rzecz gestorów sieci dla potrzeb konserwacji, modernizacji i remontów oraz wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na nieruchomości nieodpłatnych służebności przesyłu na rzecz odpowiednich przedsiębiorstw, w tym w szczególności na ustanowienie: -----

- nieodpłatnych służebności przesyłu ustanowionych na nieruchomości, na rzecz dostawców wody, kanalizacji, ciepła, gazu, energii elektrycznej, operatorów telefonicznych oraz TV – kablowej, -----

2) 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 przejścia wynikających z nich zobowiązań, w zakresie dotyczącym danych nabywcy. -----

3) Nabywca przyjmuje do wiadomości, że zewnętrzne przyłącza i sieci teletechniczne wraz z rozdzielniami dla budynku stanowią własność operatorów. -----

4) Nabywca zobowiązuje się nieodwołalnie do zapewnienia zarządcy, administratorowi nieruchomości wspólnej, zarządowi wspólnoty mieszkaniowej i odpowiednim służbom konserwatorskim i technicznym dostępu do części nieruchomości wspólnej, w których przebiegać będą instalacje, w przypadku konieczności przeprowadzenia prac konserwatorskich, okresowych przeglądów technicznych albo okresowych napraw lub remontów budynku. -----

5) Strony zgodnie ustalają, że służebności, o których mowa w ust. 2 zostaną ustanowione przez Dewelopera w umowie ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności pierwszego lokalu w budynku. W przypadku, nie ustanowienia służebności w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nabywcy zobowiązują się w umowie przeniesienia własności udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do ich ustanowienia. -----

6) Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie na elewacji budynku, na koronie budynku lub wewnątrz budynku w pomieszczeniach stanowiących część nieruchomości wspólnej, elementów identyfikacji Dewelopera, w szczególności takich jak: firma, znaki towarowe, podświetlone logo, informacja o Deweloperze lub elementów identyfikacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Nabywca oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych zastrzeżeń ani roszczeń co do umieszczenia w budynku opisanych wyżej elementów identyfikacji Dewelopera. -----

7) Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Deweloper może po zawarciu niniejszej umowy deweloperskiej obciążyć nieruchomość hipoteką na zabezpieczenie kredytu udzielonego Deweloperowi przez bank w celu sfinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper oświadcza, iż na dzień zawarcia umowy przeniesienia własności, o której mowa w § 2 ust. 2, nieruchomość wspólna nie będzie obciążona hipotecznie, a dział IV księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wolny będzie od wpisów.

§ 10.

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE USTALENIA PRAWA DO WYŁĄCZNEGO KORZYSTANIA Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

1. W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wraz z prawami z nim związanymi część nabywców lokali uzyska prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych wraz z boksami znajdujących się w podziemnej hali garażowej znajdującej się pod budynkiem, stanowiących część składową nieruchomości wspólnej. -----

2. W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży ustalony zostanie sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w taki sposób, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej, przy czym koszty związane z korzystaniem, eksploatacją, utrzymywaniem w należytym stanie (w tym w czystości i porządku), remontami oraz bieżącą konserwacją będzie ponosić nabywca lokalu. -----

3. Nabywca zobowiązuje się do udzielenia w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zgody na ustalanie z nabywcami sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, jednocześnie wyrazi zgodę na to, że ustalony zostanie stosowny podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, który ujawniony zostanie w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej, a polegający m. in. na tym, że w ramach nabytych udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, nabywcy lokali będą mieli prawo do wyłącznego i nieograniczonego korzystania z podziemnych miejsc parkingowych, boksów gospodarczych, zewnętrznych miejsc parkingowych o numerach od 1 do 17 oraz ogródków dla lokali parterowych, natomiast odnośnie pozostałej części nieruchomości, w tym powierzchni przejazdu, każdy z jej współwłaścicieli będzie uprawniony do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli, w ramach powyższego uprawnienia do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, boksów gospodarczych, zewnętrznych miejsc parkingowych o numerach od 1 do 17 oraz ogródków dla lokali parterowych wszelkie pożytki i dochody z posiadanych miejsc postojowych, boksów gospodarczych

oraz ogródków dla lokali parterowych przypadać będą uprawnionym właścicielom lokali, zaś nabywca zrzeknie się roszczeń wynikających z art. 12 ustawy o własności lokali.

4. Strony niniejszej umowy postanawiają, że Deweloper będzie korzystać z podziemnych miejsc parkingowych, boksów gospodarczych, zewnętrznych miejsc parkingowych o numerach od 1 do 17 oraz ogródków dla lokali parterowych znajdujących się w podziemiu budynku mieszkalnego, w zakresie w jakim nie zostaną one objęte umowami o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu i przeniesienia jego własności, jednocześnie nabywca zrzeknie się prawa do korzystania i posiadania oraz wszelkich innych roszczeń w odniesieniu do wszystkich miejsc postojowych, boksów gospodarczych, ogródków dla lokali parterowych oraz zewnętrznych miejsc parkingowych o numerach od 1 do 17, z wyjątkiem tych części nieruchomości wspólnej których uprawnienia do wyłącznego korzystania nabył na podstawie umowy quo ad usum. -----

5. Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosić, w szczególności wobec Spółki, jakichkolwiek roszczeń z tytułu przyszłych podziałów do korzystania z nieruchomości wspólnej dokonywanych przez Dewelopera z nabywcami innych lokali w przedmiotowym budynku, o ile te podziały nie będą uszczuplać praw nabywcy. -----

§ 11.

POSTANOWIENIA RÓŻNE

1. Strony zgodnie postanawiają, że przeniesienie przez nabywcę na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej uprzedniej zgody Dewelopera. -----

2. Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Dewelopera o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu korespondencyjnego, a w wypadku niemożliwości samodzielnego działania ustanowić pełnomocnika umocowanego do dokonywania wszelkich czynności związanych z wykonaniem niniejszej umowy. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej, a pełnomocnictwo do zawarcia umowy przeniesienia własności, w tym pełnomocnictwo z prawem substytucji do ustanowienia służebności, o których mowa w § 8 – formy aktu notarialnego. -----

3. Strony zgodnie postanawiają, że ewentualny zwrot kwot wpłaconych przez nabywcę na podstawie niniejszej umowy, w przypadkach określonych w umowie, zostanie dokonany przez Dewelopera na wskazany przez nabywcę rachunek bankowy. -----

4. Nabywca zobowiązuje się do pisemnego poinformowania Dewelopera o każdym przypadku zmiany numeru rachunku bankowego, o którym mowa w ust. 4 bądź zmiany banku, który prowadzi rachunek, na który ma nastąpić zwrot kwot wpłaconych przez nabywcę na podstawie niniejszej Umowy, w terminie 3 /trzech/ dni od daty zmiany

numeru rachunku bankowego nabywców bądź zmiany banku prowadzącego rachunek bankowy. -----

5. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wszelkie pisma, w tym dotyczące zmiany miejsca zamieszkania lub adresu do korespondencji, a także zmiany numeru rachunku bankowego lub banku prowadzącego rachunek bankowy powinny zostać przesłane listem poleconym na adres siedziby Dewelopera lub złożone osobiście w siedzibie Dewelopera. -----

6. Powołane w niniejszej umowie załączniki, wymienione poniżej stanowią jej integralną część: -----

a) załącznik nr 1 - prospekt Informacyjny sporządzony na dzień 2 czerwca 2025 r. wraz z aneksem do prospektu, -----

b) załącznik nr 2 - rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego i piwnicy, --

c) załącznik nr 3 - dane podstawowe konstrukcji budynku i standard wykończenia mieszkania, pomieszczeń przynależnych oraz części wspólnych. -----

7. Niniejsza umowa 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. -----

8. W związku ze znanym przez nabywcę faktem, iż Przedsiębiorstwo SOLGRUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu będzie realizowało przedsięwzięcie deweloperskie na pozostałych dwóch wydzielonych działkach, z działki 66, obręb 133, o nazwie budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynek „C” i „D”, na podstawie wydanego pozwolenia na budowę nr 88/2024 z dnia 23 maja 2024 r., znak PP-I.6710.48/2024 nabywca przyjmuje do wiadomości i na powyższe wyraża zgodę, aby Deweloper posiadał prawo do dysponowania nieruchomości na cele budowlane, w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane, w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania prac budowlanych i zakończenia inwestycji na nieruchomości, tym samym nabywca przedmiotowego lokalu nie będzie strona postępowania związanego z pracami budowlanymi, nie będzie podejmować żadnych działań faktycznych lub prawnych, które mogłyby opóźnić, utrudnić lub uniemożliwić dalszą budowę w ramach następnego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, w szczególności zobowiązuje się do nie składania protestów, zarzutów, skarg, zażaleń i odwołań w postępowaniach administracyjnych dotyczących tej budowy, nie będzie blokować dostępu do nieruchomości na której będą prowadzone prace budowlane, czy też w inny sposób wpływać na normalny tok prowadzenia robót lub wykonywania uprawnień, wynikających z pozwolenia na budowę.

9. Wszelkie zmiany, uzupełnienia niniejszej umowy, jej rozwiązanie wymagają formy

aktu notarialnego. -----
10. W sprawach nie unormowanych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego. -----
11. Właściwym do rozpoznawania sporów z niniejszej umowy jest sąd powszechny w Polsce według zasad ogólnych. -----

§ 12.

PEŁNOMOCNICTWO

....., jako nabywcy **udzielają** Deweloperowi pełnomocnictwa – z prawem substytucji – do: -----

1) złożenia oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi wpisanego na ich rzecz w księdze wieczystej – w przypadku skorzystania przez Dewelopera z opisanego wyżej prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli nabywca niełoży tego oświadczenia zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, -----

2) reprezentowania nabywcy w postępowaniu wieczystoksięgowym w zakresie złożenia wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu wraz z prawami z nimi związanymi, składania wniosków o zmianie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z własnością wyodrębnionych lokali, -----

§ 13.

KOSZTY ZAWARCIA UMOWY

Koszty zawarcia niniejszej umowy, w tym wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----

§ 14.

WNIOSEK O WPIS ROSZCZENIA NABYWCY

1. 1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu

za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

- o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw nr TO1U/00057332/1 /obejmującej nieruchomości przyłączoną/ prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku Rożanowicza 35 – budynek A /trzydzieści pięć/, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr /...../ i przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu i praw związanych z lokalem, to jest na rzecz, syna, /PESEL / oraz jego żony, córki, /PESEL/.

1. 2. Nabywca wyraża zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnianie z księgi wieczystej KW nr TO1U/00057332/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu innych lokali niż lokal będący przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej i zakładanie dla tych lokali nowych ksiąg wieczystych, bez przenoszenia do tych ksiąg wieczystych roszczenia nabywcy, o którym mowa w ust. 1. -----

2. Strony wskazują, iż poza wnioskodawcami uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, jest:

Przedsiębiorstwo SOLGRUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grudziądzu, przy ul. Olchowej nr 4, posiadająca numer REGON 870035565. -

3. Strony umowy pouczeni przez notariusza o treści art. 626¹⁰ kodeksu postępowania cywilnego nie zrzekają się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wskazane w ust. 1 oraz wskazują adresy do doręczeń, które odpowiadają adresowi zamieszkania wnioskodawców oraz siedziby uczestnika postępowania. -----
Jednocześnie 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. -----

§ 15. Wypisy tego aktu należy wydawać stronom oraz ich pełnomocnikom w dowolnej ilości.

§ **16.** Notariusz pobrał:

a/ za dokonanie czynności notarialnej na podstawie § 6 w zw. z § 3 pkt 5 i § 16 pkt 15a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 237/ wynagrodzenie w wysokości zł /..... złotych/ oraz na podstawie § 12 pkt 1 tego rozporządzenia za trzy wypisy aktu notarialnego kwotę zł /..... złotych/, -----

b/ od wynagrodzenia w łącznej wysokości zł /..... złotych/ na podsta-

wie art. 41 w zw. z art. 146a ust. 1 ustawy z 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm./ 23% podatku VAT w kwocie zł /..... /,

c/ opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 623 z późn. zm./ w kwocie 150,00 zł /sto pięćdziesiąt złotych/ za wpis roszczenia.

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

Podane w podpunkcie b/ kwota nie obejmuje wynagrodzenie notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT w kwocie brutto 246,00 zł /dwieście czterdzieści sześć złotych/, pobranego na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej.

łącznie pobrano kwotę zł /..... /.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Oryginał aktu notarialnego

podpisali stawający i notariusz

Repertorium A numer /2025

wypis ten wydano

Pobrano:

a/ wynagrodzenie w kwocie zł na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. /tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 237/,

b/ od wynagrodzenia w wysokości zł na podstawie art. 41 w związku z art. 146a ust 1 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług /tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm./ 23% podatku VAT w kwocie zł.

Grudziądz, dnia 2025 r.