

PROSIMY O UPRZEDZANIE NABYWCÓW, ŻEBY NIE ZASTRZEGALI NR PESEL W DNIU UMOWY NOTARIALNEJ, A JEŚLI MAJĄ ZASTRZEŻONY, TO ŻEBY PRZED UMOWĄ COFNĘLI ZASTRZEŻENIE, W PRZECIWNYM RAZIE NOTARIUSZ BĘDZIE MUSIAŁ ODMÓWIĆ DOKONANIA CZYNNOŚCI.

ZAŁĄCZNIK nr 4 do prospektu informacyjnego

## WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A numer .../...

# AKT NOTARIALNY

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

...

w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Bydgoszczy przy ulicy Gdańskiej pod numerem 128

**stawili się:** -----

1. ..., zamieszkała/y, według oświadczenia, (...) w ... przy ulicy ... pod numerem ... – dowód osobisty numer ..., ważny do dnia ...roku, PESEL ...,-----  
**zwana/y w dalszej części umowy także Reprezentantem Dewelopera, --**  
działająca/y w niniejszej czynności w imieniu spółki pod firmą: **M2 House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Niwach (06-031 Niwy, ulica Ostromecka 3), zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001029410 (REGON 524950078, NIP 5543012352),---

**zwanej dalej także Deweloperem,** -----

jako *Prezes/Członek Zarządu* Spółki, uprawniony do samodzielnej reprezentacji, co wynika z informacji numer KRS 0001029410 odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień ... roku. -----

**Adres do korespondencji:** M2 House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niwach, 86-031 Niwy, ulica Ostromecka 3. -----

... oświadcza, iż:-----

– nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające *jej/jego* prawidłowe umocowanie do reprezentacji spółki pod firmą: M2 House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niwach,-----

– stany wpisów w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i od chwili wygenerowania powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z tego Rejestru do chwili obecnej wpisy te nie uległy zmianie, w szczególności, że nie ustała osobowość prawna Spółki,-----

– reprezentowana Spółka nie została postawiona w stan likwidacji czy też upadłości ani nie toczy się wobec niej postępowanie restrukturyzacyjne,-----

– w niniejszej czynności działa na podstawie uchwały wspólników spółki pod firmą: M2 House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niwach z dnia ... roku wyrażającej zgodę na sprzedaż lokalu nr ... w budynku A/B przy ulicy

Kołobrzeskiej/Gdyńskiej w Bydgoszczy, za cenę ... zł brutto.-----

-----

2. ..., córka/syn ..., zamieszkały/a (...) w ... przy ulicy ... pod numerem ... – dowód osobisty numer ..., ważny do dnia ...roku, PESEL ...,-----  
**zwany/a w dalszej części umowy także Nabywcą.**-----

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

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

Stawająca/y ad. 2 oświadcza, że nie dokonał/a, jak i również nie złożył/a wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.). -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### § 1

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

-

– Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1B/00245785/2** dla nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ulicy Kołobrzeskiej (zwanej dalej „**Nieruchomością**”), stanowiącej działkę oznaczoną numerem **69/2** o powierzchni 0,0424 ha (czterysta dwadzieścia cztery metry kwadratowe), o sposobie korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, w której jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: M2 House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niwach, REGON 524950078, KRS 0001029410 - do całości, -----

-

– **dział III** tej księgi wieczystej nie wykazuje żadnych obciążeń ani wzmianek o wnioskach / **w dziale III** tej księgi wieczystej figurują wzmianki o wnioskach dotyczących wpisania roszczeń / roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie prawa własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali na nabywców, *niedotyczące lokalu będącego przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie,* -----

-----

– **dział IV** księgi wieczystej numer BY1B/00245785/2 nie wykazuje żadnych obciążeń ani wzmianek o wnioskach, -----

-----

– prawo własności Nieruchomości Deweloper nabył od osób fizycznych, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 grudnia 2023 roku, Rep. A nr 23061/2023 tut. Kancelarii,

– z wypisu z rejestru gruntów wydanego przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy dnia 5 stycznia 2024 roku wynika, że działka nr 69/2 o powierzchni 0,0424 ha położona jest w Bydgoszczy przy ulicy Kołobrzeskiej i sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, -----

-

– Nieruchomość położona jest w terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, -----

-

– Nieruchomość nie jest położona w terenie, co do którego została podjęta przez Radę Miasta Bydgoszczy uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji zastrzegająca

prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz nie leży na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 278.),-----

-----  
– Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, nie została dla niej wydana decyzja Starosty określająca zadania gospodarki leśnej i nie została dla niej wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przedmiocie jej zalesienia, -----  
-----

Nieruchomość przylega do pasów drogowych dwóch dróg publicznych, tj. ulicy Kołobrzeskiej i ulicy Gdyńskiej, ale wjazd na Nieruchomość będzie wykonany od ulicy Gdyńskiej, -----

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

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

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

– na wyżej opisanej nieruchomości Deweloper realizuje **przedsięwzięcie deweloperskie** (zwane dalej „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”), w rozumieniu art. 5 pkt 7) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn. w Dz. U. z 2024 r., poz. 695), zwanej dalej „**ustawą deweloperską z 2021 roku**”, polegające na budowie dwóch dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o oznaczeniach budowlanych „**A**” i „**B**” (zwanych dalej „**Budynkiem A**” lub „**Budynkiem B**”, lub łącznie „**Budynkami**”), przy czym Budynek A obejmować będzie 1 (jeden lokal mieszkalny), a Budynek B będzie obejmować 2 (dwa) lokale mieszkalne, -----  
-

– Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie decyzji nr 545/2024 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2024 roku, znak WAB.II.6740.663.2024.ED, ostatecznej z dniem 25 stycznia 2025 roku, udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 69/2, obręb 206 przy ulicy Gdyńskiej w Bydgoszczy, -----  
-----

– Deweloper wytyczy części gruntu dostępne bezpośrednio z lokali mieszkalnych, z których wyłączone prawo korzystania będzie przysługiwało nabywcom poszczególnych lokali, -----  
-----

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

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

– informację odpowiadającą aktualnemu odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nr 0001029410 pobraną na podstawie art. 4 ust. 4 aa

ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień ... roku, -----

– uchwałę wspólników spółki pod firmą: M2 House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niwach z dnia ... roku, opisaną w komparycji, -----

– prospekt informacyjny z dnia .... roku wraz z załącznikami (rzuty kondygnacji określające usytuowanie oraz powierzchnię i układ pomieszczeń lokalu, szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich, z zaznaczonym usytuowaniem lokalu oraz częścią działki przeznaczoną do wyłącznego korzystania, standard wykończenia, wzór umowy deweloperskiej), stanowiący **załącznik** do niniejszego aktu -----

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

– ostateczną decyzję nr 545/2024 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 19 grudnia 2024 roku, znak WAB.II.6740.663.2024.ED, udzielającą pozwolenia na budowę, opisaną powyżej, -----

– wypis z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy dnia 5 stycznia 2024 roku dla działki nr 69/2. -----

## § 2

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

– w dniu ... zawarli umowę rezerwacyjną dotyczącą lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej, -----

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

nie zawierali umowy rezerwacyjnej dotyczącej lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej.-----

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

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

---

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

– w celu zapewnienia środków ochrony nabywców - w dniu ... roku zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze ..., na którym będą księgowane środki przekazywane przez nabywców, z tym iż Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych na indywidualnym numerze rachunku zwanym **ewidencyjnym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym nabywców**, -----

-----

– będzie dokonywał wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stanowiącej iloczyn stawki procentowej określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku (Dz.U. z 2022 r., poz. 1341) w wysokości 0,45% i wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy tytułem raty ceny lokalu mieszkalnego, zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 2 niniejszego aktu i wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy tytułem opłaty rezerwacyjnej, ---

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

-

**3/ Nabywca oświadcza, że:-----**

a/ przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej / *umowy rezerwacyjnej*, o której mowa w ust. 1/ powyżej / odebrał od Dewelopera, a także zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego (wraz z załącznikami), który stanowi załącznik do niniejszego aktu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,-----

b/ przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej / *umowy rezerwacyjnej*, o której mowa w ust. 1/ powyżej / poinformowano go o możliwości zapoznania się, w lokalu Dewelopera, z następującymi dokumentami: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości; aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego; pozwoleniem na budowę; sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata; projektem budowlanym, -----

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

### **§ 3**

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

– wybudowania Budynków, *ustanowienia w **Budynku A** odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 1 (jeden) [LUB] ustanowienia w **Budynku B** odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 1 / 2 (...)*, opisanego w § 4 niniejszego aktu (zwanego dalej „**Lokalem**”) i przeniesienia na rzecz Nabywcy - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich - prawa własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu i z udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr BY1B/00245785/2 (zwanej dalej „**Nieruchomością Wspólną**”), obejmującej prawo własności gruntu działki nr 69/2 oraz części Budynków i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, obliczonym na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku (tekst jednol. w Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), -----

– zawarcia umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w wyniku której Nabywca zostanie wyłącznym, to jest z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, użytkownikiem części gruntu dostępnej bezpośrednio z Lokalu, o usytuowaniu zaznaczonym na załączniku nr 2 do prospektu informacyjnego.

**Nabywca zobowiązuje się do:-----**

– nabycia prawa własności Lokalu, z przynależnymi do niego prawami, po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie określonym w § 6 ust. 2 niniejszej umowy deweloperskiej, zapłaty ceny na warunkach i w terminach określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, -----

– zawarcia określonej powyżej umowy o sposobie korzystania z Nieruchomości Wspólnej. -----

Ponadto Nabywca oświadcza, że (STAN CYWILNY I USTRÓJ MAJĄTKOWY).-----

-

**2/ Reprezentant Dewelopera i Nabywca oświadczają**, że jest im wiadomo, iż ustanowienie odrębnej własności Lokalu wraz z przynależnymi do niego prawami i przeniesienie jego własności na Nabywcę zostanie dokonane na podstawie odrębnej umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego (zwanej dalej „**Umową Przeniesienia Własności**”), na warunkach i w terminie określonych w niniejszym akcie. -----

#### **§ 4**

**1.** Lokal mieszkalny, będący przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie, oznaczony jest numerem ... (...) i obejmuje – na pierwszej kondygnacji: ...., na drugiej kondygnacji: ..., o łącznej powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup> (...). (Usytuowanie i plan Lokalu, jak również powierzchnia poszczególnych pomieszczeń, a także standard prac wykończeniowych określone są w załącznikach do prospektu informacyjnego). --

-----

Oznaczenie Budynków i lokali może ulec zmianie. -----

**2.** Powierzchnia użytkowa Lokalu w projekcie budowlanym, w niniejszej umowie deweloperskiej i w załącznikach do niniejszej umowy deweloperskiej, określona jest w oparciu o normę PN-ISO 9836:2015. -----

--

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

W przypadku złożenia przez Nabywcę wniosku o dokonanie zmian w Lokalu, zaakceptowanego przez Dewelopera, Strony zawrą dodatkowe porozumienie dotyczące wykonania prac dodatkowych, których koszty poniesie Nabywca według zaakceptowanego przez niego kosztorysu. -----

**4.** Na gruncie działki przy Budynkach, stanowiącej część Nieruchomości Wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali, Deweloper wybuduje tarasy, które przeznaczone będą do wyłącznego korzystania - z wyłączeniem innych osób - przez każdorazowych właścicieli przylegających do nich lokali. -----

-----

**5.** Nabywca zobowiązuje się, w Umowie Przeniesienia Własności, do:-----

a/ wyrażenia zgody na ustalanie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej i udzielenia Deweloperowi pełnomocnictwa do ustalania sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, na warunkach według uznania Dewelopera, pozostającego w zgodzie z dotychczas już ustalonym sposobem korzystania oraz ujawnienia go w księdze wieczystej, -----

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

-----

**6.** Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Deweloper, w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, uprawniony jest do:-----

a/ ustanawiania na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych na rzecz nieruchomości sąsiednich lub dostawców mediów, a w szczególności służebności przesyłu, które to prawa umożliwią położenie niezbędnych sieci doprowadzających media oraz wstęp przedstawicieli dostawców mediów na Nieruchomość, a także ujawniania roszczeń wynikających z umów deweloperskich, innych umów

przedwstępnych lub zobowiązujących, których przedmiotem będzie lokal niebędący przedmiotem zobowiązania w niniejszym akcie,-----  
b/ zaciągania kredytu bankowego na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ustanawiania w związku z tym zabezpieczenia na rzecz banku kredytującego, a w szczególności obciążania hipotekami Nieruchomości.-----  
-

## § 5

1. Strony ustalają, że cena za przeniesienie prawa własności Lokalu, wraz z przynależnymi prawami, wynosi ..... zł (.....), w tym 8% podatku VAT (i zwana jest dalej „Ceną”). -----

2. Reprezentant Dewelopera zobowiązuje się do przekazania zapłaconej na rzecz Dewelopera przez Nabywcę, tytułem opłaty rezerwacyjnej, kwoty ... zł (... złotych) na **ewidencyjny mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywcy** o numerze ..., prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy, na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, powołanej w § 2 niniejszego aktu, przelewem w terminie do dnia ... roku. -----  
-----

Nabywca zobowiązuje się do spełniania na rzecz Dewelopera świadczeń pieniężnych na poczet reszty Ceny, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zwanym dalej "**Harmonogramem**", określonym w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w następujący sposób: -----  
-

a) kwota ... zł (... złotych) ("Rata 1") płatna jest po wykonaniu etapu I opisanego w Harmonogramie; Rata 1 wraz z opłatą rezerwacyjną stanowią 25% Ceny (rozliczenie etapu I opisanego w Harmonogramie), -----

b) kwota ... zł (... złotych) ("Rata 2") płatna jest po wykonaniu etapu II opisanego w Harmonogramie; Rata 2 stanowi 25% Ceny (rozliczenie etapu II opisanego w Harmonogramie), -----

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

d) kwota ... zł (... złotych) ("Rata 4") płatna jest po wykonaniu etapu IV opisanego w Harmonogramie; Rata 4 stanowi 20% Ceny (rozliczenie etapu IV opisanego w Harmonogramie), -----

e) kwota ... zł (... złotych) ("Rata 5") płatna jest po wykonaniu etapu V opisanego w Harmonogramie; Rata 4 stanowi 10% Ceny (rozliczenie etapu V opisanego w Harmonogramie). -----

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

Należności z tytułu Ceny Nabywca uiszczać będzie na **ewidencyjny mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywcy** o numerze ..., prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy, na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, powołanej w § 2 niniejszego aktu. -----

3. Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w całości obciążają Dewelopera. -----

**4.** Jako termin wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Koszty przelewów w całości obciążają Nabywcę. -----  
W przypadku opóźnienia z zapłatą kolejnych rat Ceny Deweloper ma prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia. -----  
-----

**5.** Deweloper wystawi Nabywcy odpowiednie zaświadczenia o wpłatach względnie faktury VAT po dokonaniu przez niego wpłat na poczet Ceny Lokalu. -----

**6.** Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie oraz Ceny. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez 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.-

Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Zgodnie z postanowieniami ustawy deweloperskiej z 2021 roku, kontrola obejmuje m.in.: 1) sprawdzenie, czy: a) wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, b) planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, c) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, d) Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, e) Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, f) Deweloper dokonał wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w należnej wysokości, g) Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, h) Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; 2) ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w Harmonogramie etap, polegające w szczególności na sprawdzeniu: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych.

**7.** W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron:-----

– Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia, -----

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

**8.** W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej: -----

– Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu zgodnego oświadczenia woli stron umowy deweloperskiej o sposobie podziału tych środków,-----

-----

– Deweloper zwróci Nabywcy kwotę dotychczas wypłaconą Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ze środków wpłaconych przez Nabywcę, na rachunek wskazany przez Nabywcę w rozwiązaniu umowy deweloperskiej, jeżeli w akcie notarialnym obejmującym rozwiązanie umowy deweloperskiej zostanie zawarte żądanie o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości wpisanego na rzecz Nabywcy, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli została zawarta umowa cesji wierzytelności w związku z udzieleniem Nabywcy przez bank kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego, zwrot środków na rzecz Nabywcy nastąpi zgodnie z postanowieniami tej umowy cesji. ----

## **§ 6**

**1.** Deweloper rozpoczął prace budowlane w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu 25 stycznia 2025 roku. Prace budowlane zostaną zakończone do dnia 31 grudnia 2025 roku. -----

-

**2.** Zawarcie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia prawa własności tego Lokalu nastąpi nie później niż w terminie do dnia **31 stycznia 2026 roku**. -----

**3.** Przeniesienie na Nabywcę prawa własności Lokalu będzie poprzedzone odbiorem Lokalu przez Nabywcę, który nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu, najpóźniej w terminie do dnia **30 stycznia 2026 roku**. -----

-----

Zgodnie z postanowieniami art. 41 ustawy deweloperskiej z 2021 roku odbiór będzie dokonywany w obecności Nabywcy. Z odbioru zostanie sporządzony protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole zostanie odnotowana również odmowa dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowa uznania wady istotnej przez Dewelopera. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie

uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w wyżej określonym terminie, uważa się, że uznał wady. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w wyżej określonym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym przez niego terminie 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. -----

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

Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

4. Deweloper przekaze Nabywcy Lokal (wyda klucze) w dniu odbioru, o którym mowa w ust. 3 powyżej, w przypadku dokonania odbioru Lokalu przez Nabywcę. -

5. Deweloper zawiadomi Nabywcę o terminie odbioru Lokalu oraz o terminie zawarcia umowy przeniesienia własności, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, listem poleconym na wskazany przez Nabywcę Deweloperowi adres do korespondencji lub pocztą elektroniczną na wskazany przez Nabywcę Deweloperowi adres e-mail. -----

## **§ 7**

### **Prawo odstąpienia**

#### **1. -----**

**a/** Jeżeli po odbiorze Lokalu jego powierzchnia użytkowa będzie: -----  
– mniejsza od określonej w § 4 ust. 1 niniejszego aktu, to Cena zostanie odpowiednio obniżona najpóźniej do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności Lokalu,-----

-----  
– większa od określonej w § 4 ust. 1 niniejszego aktu, to Cena może zostać odpowiednio podwyższona najpóźniej do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia prawa własności Lokalu. -----  
-----

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

W przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2% albo w przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłaty przez Nabywcę z powodu zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w ciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2% lub o podwyższeniu Ceny w związku ze zwiększeniem jego powierzchni użytkowej.-----  
---

**b/** Postanowienia, o których mowa w § 7 ust. 1 a/ powyżej, nie mają zastosowania w przypadku zmiany powierzchni Lokalu na skutek zmian aranżacyjnych wprowadzonych przez Dewelopera na wniosek Nabywcy (w tym w szczególności zmiany układu ścian działowych), tj. Cena Lokalu nie ulegnie zmianie, a Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. -----  
-----

**2.** W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy, Cena może zostać odpowiednio skorygowana najpóźniej do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę przysługiwać mu będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w ciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o konieczności dokonania odpowiedniej korekty Ceny. -----  
-----

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

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

b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w § 9 niniejszej umowy deweloperskiej wprowadzonych zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; -----

c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej z 2021 roku prospektu informacyjnego dotyczącego przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy deweloperskiej, wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----

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

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

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

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

h) gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; -----  
-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10.** Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

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

**12.** Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 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. -----

**13.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

**14.** W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 9 lub 10 niniejszego paragrafu, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę.-----

## **§ 8**

**1.** W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w § 7 ust. 10 niniejszej umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% (dwa procent) Ceny. -----

**2.** Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z przysługującego mu prawa do odstąpienia, w sytuacji, o której mowa w § 7 ust. 3 lit. f) niniejszej umowy - Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 2% (dwa procent) Ceny. -----

**3.** Jeżeli Deweloper jest w zwłoce z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, o której mowa w § 6 ust. 2 niniejszej umowy deweloperskiej,

przekraczającej 120 (sto dwadzieścia) dni, Nabywca może żądać od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości 2% (dwa procent) Ceny. -----

4. Deweloper lub Nabywca mogą dochodzić odszkodowania przenoszącego wartość zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych. -----

#### **§ 9**

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

#### **§ 10**

1. Nabywca oświadcza, iż jest mu wiadomo, że zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych), dalej: RODO, dane osobowe przetwarzane będą przez Dewelopera na podstawie Artykułu 6 ust. 1 pkt b), c) i f) RODO, w celu realizacji umowy objętej niniejszym aktem, wykonywania ciężących na Deweloperze obowiązków prawnych związanych z wykonywaniem umowy oraz realizacji ewentualnych roszczeń z niej wynikających lub wynikających z przepisów prawa. -----

-

2. Administratorem danych osobowych Nabywcy jest Deweloper. -----
3. Dane osobowe Nabywcy przetwarzane będą przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do osiągnięcia celów określonych w ust. 1 powyżej.-----
4. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o celu, zakresie zbierania i przetwarzania danych przez Dewelopera, prawie dostępu do zgromadzonych danych osobowych dotyczących Nabywcy i ich sprostowania, ich usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania, ich przenoszenia oraz prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, a także prawie wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.-----

5. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o tym, że jego dane osobowe będą przetwarzane przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy w związku z otwarciem i prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

#### **§ 11**

1. Nabywca oświadcza, że powiadomi Dewelopera w formie pisemnej o każdej zmianie adresu do korespondencji i adresu e-mail, w celu realizacji postanowień niniejszej umowy. -----
2. Nabywca zobowiązuje się w przypadku jego nieobecności do ustanowienia, w przewidzianej prawem formie (w formie aktu notarialnego dla ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności) pełnomocnika dla skutecznej realizacji postanowień niniejszej umowy.-----

#### **§ 12**

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

#### **§ 13**

Notariusz poinformował o stosownych przepisach ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn. w Dz.U. z 2024 r., poz. 695), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednol. w Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) i o treści 425a i nast. ustawy Prawo upadłościowe (tekst jednol. w Dz.U. z 2022 r. poz. 1520). -----

-

#### § 14

Koszty związane z niniejszą umową deweloperską ponoszą strony po połowie, zaś koszty związane z umową przeniesienia własności Lokalu ponosi Nabywca, z zastrzeżeniem, że koszty wypisów Umowy Przeniesienia Własności przeznaczonych dla Dewelopera ponosi Deweloper.-----

-----

#### § 15

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

#### § 16

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy deweloperskiej, jej Strony żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej **nr BY1B/00245785/2** roszczenia o wybudowanie Budynków, wyodrębnienie w **Budynku A / B** lokalu mieszkalnego **nr ...**, o łącznej powierzchni użytkowej **... m<sup>2</sup>** i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, na rzecz ....-----

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będzie: M2 House Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Niwach. -----

-----

3. Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

#### § 17

**1. Notariusz pobrał od Nabywcy:** -----

-

– **taksę notarialną** na podstawie § 6 pkt. 15a) w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie----- **... zł** (... złotych) -----

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

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

**zł**

(... złotych) -----

– **podatek od towarów i usług (VAT)** od pobranego wynagrodzenia w kwocie .. zł - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 361) w kwocie ----- **... zł**  
(...) -----

– **opłatę sądową** na podstawie art. 43 pkt. 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 959) w kwocie ---**75 zł**  
(siedemdziesiąt pięć złotych), -----  
-

która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto księgowego.-----

**Razem pobrano:**----- **... zł**  
(...)-----

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

– **taksę notarialną** na podstawie § 6 pkt. 15a) w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie----- **... zł**  
(... złotych) -----

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

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

– **podatek od towarów i usług (VAT)** od pobranego wynagrodzenia w kwocie .. zł - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 361) w kwocie ----- **... zł**  
(...) -----

– **opłatę sądową** na podstawie art. 43 pkt. 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 959) w kwocie ---**75 zł**  
(siedemdziesiąt pięć złotych), -----  
-

która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto księgowego.-----

**Razem naliczono:**----- **... zł**  
(...),-----

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

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