

S.D.

PIOTR KOWANDY
notariusz
ANDRZEJ ADAMSKI
notariusz
Spółka Cywilna
w Poznaniu

Repertorium A numer

/2017

AKT NOTARIALNY

61-734 Poznań
ul. F. Nowowiejskiego 59/2

tel. 853-03-13
fax 853-03-12

Dnia dwa tysiące siedemnastego roku (..... 2017) przede
mną notariuszem w Poznaniu -----

Piotrem Kowandy

w mojej Kancelarii Notarialnej w Poznaniu przy ulicy Feliksa Nowowiejskiego 59/2 stawili
się:-----

1.,
2.

działający przy niniejszej czynności w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą "NOVUM PLUS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lusówku (adres: 62-080 Lusówko ul. Storczyka 31B, REGON: 251620870, NIP: 618-19-90-215), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000206401, i to Dawid Sztandera jako Prezes Zarządu a Jan Ptaszyński jako Wiceprezes Zarządu, których uprawnienie do dwuosobowego działania wynika z okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia roku (Identyfikator wydruku:).

Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński zapewniają, że reprezentowana przez nich spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do reprezentowanej przez nich spółki postępowanie o ogłoszenie upadłości lub układu, i oświadczają, że nie jest wymagana zgoda żadnego z organów Spółki na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem.-----

3.
4.

Spółka pod firmą: „NOVUM PLUS” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwana jest także „Deweloperem”.-----

..... w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwani są także „Nabywcami”.-----

Deweloper i Nabywcy w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwani są także łącznie „Stronami” lub osobno „Stroną”.-----

Tożsamość Stawających ustaliłem na podstawie okazanych dowodów osobistych oznaczonych seriami i numerami odpowiednio przy ich nazwiskach powołanymi.

UMOWA DEWELOPERSKA

zawarta w trybie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku
o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
(Dz. U. nr 232, poz. 1377)

§ 1. (definicje)

Strony oświadczają, że wymienione poniżej określenia, używane w niniejszej umowie, pisane z dużych liter, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem podanym poniżej:-----

Umowa Deweloperska – oznacza niniejszą umowę deweloperską, obejmującą zobowiązanie do zbycia przez Dewelopera i nabycia przez Nabywcę Działki wraz z posadowionym na niej Budynkiem;-----

Umowa Przeniesienia Praw – oznacza umowę przeniesienia własności Działki zabudowanej Budynkiem, która to umowa zostanie zawarta pomiędzy Stronami w wykonaniu zobowiązań wynikających z Umowy Deweloperskiej;--

Nieruchomości – oznacza stanowiące własność Dewelopera nieruchomości gruntowe położone w Lusówku gmina Tarnowo Podgórne, dla których Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach:, PO1P/00227811/9 oraz PO1P/00250809/2;-----

Osiedle – oznacza prowadzoną przez Dewelopera inwestycję budowlaną na Nieruchomościach polegającą na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią;-----

Budynek – oznacza budynek mieszkalny jednorodzinny, który zostanie wybudowany na Działce, zgodnie z Projektem oraz Pozwoleniem na Budowę;

Działka – oznacza działkę numer o powierzchni m², położonej na Osiedlu Rozalin w miejscowości Lusówko, gmina Tarnowo Podgórne, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V

Wydział Ksiąg Wieczystych pod numerem Kw. , na której stosownie do postanowień Umowy Deweloperskiej, zostanie wybudowany Budynek;-----

Projekt – oznacza projekt budowlany dotyczący Budynku wykonany przez architekta ;-----

Cena – oznacza łączną wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, o której mowa w § 8 Umowy Deweloperskiej, którą Nabywca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Dewelopera z tytułu przeniesienia na Nabywcę własności Działki wraz z wybudowanym na niej Budynkiem, na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej;-----

Harmonogram Finansowy – oznacza szczegółowe zestawienie wysokości wpłat na poczet Ceny dokonywanych przez Nabywcę w okresie obowiązywania Umowy Deweloperskiej, zawierające w szczególności wskazanie wysokości oraz terminów płatności poszczególnych wpłat, zawarty w **Załączniku numer 1** (jeden) do Umowy Deweloperskiej, który to załącznik obejmuje harmonogram finansowy i harmonogram prac;-----

Przedsięwzięcie Deweloperskie – posiada znaczenie jakie nadaje mu treść art. 3 pkt 6 Ustawy o Ochronie i obejmuje inwestycje budowlaną prowadzoną przez Dewelopera mającą doprowadzić do powstania Osiedla;---

Prospekt Informacyjny – oznacza sporządzony przez Dewelopera, zasadniczo według wzoru stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie, dokument informacyjny, zawierający podstawowe dane dotyczące Dewelopera oraz zadania inwestycyjnego realizowanego na Działce;-----

Pozwolenie na Budowę – oznacza decyzję administracyjną wydaną przez Starostwo Powiatowe w Poznaniu – Decyzja nr , z dnia roku - zatwierdzającą Projekt i udzielająca pozwolenia na budowę;-----

Prawo budowlane – oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.);-----

Kodeks cywilny – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.);-----

Ustawa o Ochronie – oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.- o

§ 2.

(informacje o Nieruchomościach, zapewnienia Dewelopera)

1. Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że Deweloper jest wpisany właścicielem następujących nieruchomości położonych w Lusówku, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie: -----

1/ nieruchomości obejmującej między innymi działkę numer (.....) (działkę) o obszarze **m²** (..... metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw. numer ;-

2/ nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach: 422/50, 422/51, 422/52 i 422/42 - o łącznym obszarze 0,4089 ha (cztery tysiące osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw. numer PO1P/00227811/9; -----

3/ nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach 552/336, 418/45 i 418/47 - o łącznym obszarze 5,7473 ha (pięć hektarów siedem tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy

metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw. numer PO1P/00250809/2.-----

2. Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że:-----

1/ w dziale III księgi wieczystej Kw. numer *wpisano roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości wraz z domami jednorodzinnymi, przy czym Deweloper zapewnia, że powyższe roszczenia nie dotyczą Działki i nie naruszają praw Nabywcy wynikających z Umowy Deweloperskiej;*-----

2/ w księdze wieczystej Kw. numer *ujawniono wzmiankę o złożonym i dotychczas nierozpoznanym wniosku wieczysto księgowym, przy czym Deweloper zapewnia, że powyższy wniosek nie dotyczy Działki i nie narusza praw Nabywców wynikających z Umowy Deweloperskiej;*-----

3/ księga wieczysta Kw. numer w działach III i IV żadnych innych niż wymienione wpisów, obciążeń ani wzmianek o złożonych wnioskach o wpis nie wykazuje, a objęta nią Działka nie jest przedmiotem żadnych praw ani roszczeń osób trzecich;-----

4/ Nieruchomości opisane wyżej w ust. 1 nie są przedmiotami postępowania egzekucyjnego ani postępowania zabezpieczającego;-----

5/ Deweloper nabył Nieruchomości od osób fizycznych na podstawie umowy sprzedaży i umów zamiany, zawartych w 2004, 2007 i 2009 roku;----

6/ Deweloper nie ma zaległości podatkowych wynikających z ustawy Ordynacja podatkowa ani jakichkolwiek innych zaległości z tytułu świadczeń publicznych;-----

7/ Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej, a dostęp ten zostanie zapewniony w Umowie Przeniesienia Praw poprzez ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych na Nieruchomościach opisanych wyżej w ust. 1 pkt 2 i 3,-----

§ 3.

(Przedsięwzięcie Deweloperskie)

Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że:-----

1/ Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie polegające na budowie na Nieruchomościach Osiedla;-----

2/ szczegółowy opis dróg, infrastruktury oraz zagospodarowania Osiedla stanowi **Załącznik numer 2 (dwa)** do Umowy Deweloperskiej;-----

3/ proces publicznego oferowania do sprzedaży domów w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczął się w 2007 roku-----

4/ prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Budowlanego rozpoczęły się w 2007 roku, a ich zakończenie jest planowane na rok 2020;--

5/ z opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper wyodrębnił zadanie inwestycyjne, polegające na budowie na Działce **budynku mieszkalnego jednorodzinnego**, **typu**, o powierzchni m² (..... /100 metra kwadratowego) - na podstawie posiadanego przez Dewelopera Pozwolenia na Budowę;-----

6/ opis elewacji, rzuty i przekroje Budynku wskazano w **Załączniku numer 3 (trzy)** do Umowy Deweloperskiej, na którym zaznaczono również usytuowanie i dokładny plan

Działki wraz z posadowionym na niej Budynkiem;-----

7/ opis techniczny Budynku z zakresem wykonywanych robót oraz standard wykończenia Budynku określa **Załącznik numer 4 (cztery)** do Umowy Deweloperskiej;-----

8/ prace budowlane związane z opisanym wyżej zadaniem inwestycyjnym zostaną rozpoczęte w roku i zostaną zakończone w terminie najpóźniej **do dnia** roku – zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego określonym w **Załączniku numer 1 (jeden)** do Umowy Deweloperskiej;-----

9/ powierzchnia użytkowa Budynku zostanie określona na podstawie polskiej normy PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.-----

10/ znajdujące się w portfolio Dewelopera budynki, w tym również Budynek, wykonywane są w oparciu o wykonaną na zlecenie i koszt Dewelopera dokumentację budowlaną i techniczną, a osoby realizujące dany budynek posiadają pełną wiedzę odnośnie wszelkich rozwiązań konstrukcyjnych i technologicznych związanych z budową danego budynku.

11/ uzgodnienie z Nabywcami i wprowadzenie zmian do standardowych rozwiązań, o których mowa w punkcie 10 powyżej, związane jest w każdym przypadku – niezależnie od momentu kiedy takie zmiany są wprowadzane tj. przed zawarciem Umowy Deweloperskiej lub w okresie jej obowiązywania – z koniecznością wykonania przez Dewelopera dodatkowych czynności zmierzających do uwzględnienia tychże zmian w dokumentacji budowlanej m.in. uzgodnienie ostatecznego zakresu zmian z Nabywcą, przygotowanie nowych kosztorysów, wyjaśnienie ekipom budowlanym nowych, niestandardowych rozwiązań;-----

12/ przez infrastrukturę wspólną Osiedla należy rozumieć należące do Dewelopera nieruchomości gruntowe, w tym w szczególności drogi wewnętrzne Osiedla, które docelowo – po zakończeniu i oddaniu do użytkowania całego Osiedla – mają zostać przeniesione na rzecz gminy Tarnowo Podgórne. -----

§ 4.

(zmiana standardu wykończenia Budynku)

1. Nabywcy w okresie 30 (trzydziestu) dni po podpisaniu Umowy Deweloperskiej mają prawo za zgodą Dewelopera do zamówienia zmian aranżacji lub rezygnacji z niektórych elementów wykonywanych zgodnie z Załącznikiem numer 4 (cztery), w drodze podpisania z Deweloperem protokołu zmian („Protokół zmian”), na podstawie którego Strony dokonają w formie aktu notarialnego zmiany Umowy Deweloperskiej. Protokół zmian, po uzgodnieniach w zakresie zgodności proponowanych przez Nabywców zmian ze sztuką i prawem budowlanym, będzie obejmował specyfikację zamówionych przez Nabywców zmian aranżacji lub rezygnacji z pierwotnie przewidzianych robót, jak również ewentualne koszty wykonania takich zmian, ustalone i rozliczane w następujący sposób:-----

a) Nabywcy zobowiązani będą do poniesienia wszelkich kosztów związanych z zamówionymi i przyjętymi do wykonania zmianami aranżacji Budynku na podstawie podpisanej przez Strony zmiany Umowy Deweloperskiej. Należność za zmiany aranżacji Nabywcy uregulują w ustalonym przez Strony terminie, najpóźniej jednak łącznie z płatnością ostatniej raty Ceny, ustalonej w Harmonogramie Finansowym;-----

- b) w przypadku rezygnacji przez Nabywców z niektórych elementów wyszczególnionych w Załączniku numer 4 (cztery) do Umowy, Deweloper zobowiązany będzie do pomniejszenia Ceny o kwotę równą kosztom wykonania tych elementów, z których Nabywcy zrezygnowali, na podstawie podpisanej przez Strony zmiany Umowy Deweloperskiej.---
- c) koszty, o których mowa wyżej w lit. a) i b) zostaną określone w oparciu o Katalog Norm Rozliczeniowych (KNR) oraz stawki i ceny materiałów średnie krajowe publikowane w Sekocenbud dla danego okresu.-----

2. Niezależnie od kosztów związanych z rearanżacją Budynku, o których mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu, Deweloperowi przysługiwać będzie z tytułu wykonania czynności, o których mowa w paragrafie 3 punkt 11 Umowy Deweloperskiej, niezbędnych do przygotowania i wdrożenia rearanżacji Budynku, wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) niezależnie od liczby i zakresu zmian uzgodnionych pomiędzy Stronami, zarówno przed zawarciem Umowy Deweloperskiej, jak i w okresie jej obowiązywania. Wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszym ustępie płatne będzie w ustalonym przez Strony terminie, najpóźniej jednak łącznie z płatnością ostatniej raty Ceny, ustalonej w Harmonogramie Finansowym.

§ 5.

(Prospekt Informacyjny)

Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper sporządził a następnie przekazał Nabywcom (w trybie przepisów Ustawy o Ochronie) Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami) dotyczący zadania inwestycyjnego realizowanego na Działce.

Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że dane zawarte w powołanym wyżej Prospekcie Informacyjnym są prawdziwe, aktualne i kompletne oraz zawierają opis wszystkich istotnych cech przedmiotu Umowy Deweloperskiej.-----

Nabywcy oświadczają, że powołany Prospekt Informacyjny dotyczący zadania inwestycyjnego realizowanego na Działce od Dewelopera odebrali (wraz z załącznikami do tego prospektu), a następnie zapoznali się z treścią tego Prospektu Informacyjnego i załączników do niego.-----

Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami) dotyczący zadania inwestycyjnego realizowanego na Działce stanowi **Załącznik numer 5 (pięć)** do Umowy Deweloperskiej.-----

Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z:-----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Działki;-----
- kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego wydanego dla Dewelopera;-----
- kopią Pozwolenia na Budowę;-----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata; -----
- Projektem.-----

§ 6.

(dokumenty)

1. Przy Umowie Deweloperskiej Strony okazały pozwolenie na budowę, **które jest ostateczne**;-----

2. Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że do Umowy Przeniesienia Praw Deweloper zobowiązany będzie przedłożyć wypis i wyrys wydany dla Działki oraz Zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy Tarnowo Podgórne, z którego wynika między innymi, że Działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną -----
3. Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że przy Umowie Przeniesienia Praw Deweloper zobowiązany będzie przekazać Nabywcom świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone dla Budynku posadowionego na Działce.-----
4. Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że zgodnie z umową spółki "NOVUM PLUS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na zbycie nieruchomości nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Dewelopera.-----

§ 7.

(zobowiązania stron)

Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że Deweloper **zobowiązuje się** wybudować na Działce Budynek a następnie **przenieść na Nabywców w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo własności** Działki dotychczas zapisanej w księdze wieczystej Kw. numer wraz z powyższym budynkiem.-----

..... oświadczają, że **zobowiązują się** spełnić solidarnie świadczenia pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet Ceny, zgodnie z Harmonogramem Finansowym, a następnie nabyć od Dewelopera prawo własności Działki - na warunkach określonych w Umowie Deweloperskiej.-----

Strony zgodnie oświadczają, że zawarcie Umowy Przeniesienia Praw nastąpi po spełnieniu przez Nabywcę świadczeń pieniężnych określonych w Umowie Deweloperskiej oraz po dokonaniu przez Nabywcę odbioru Budynku posadowionego na Działce stosownie do postanowień § 13 Umowy Deweloperskiej, w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia dokonania odbioru Budynku, to jest **w terminie najpóźniej do dnia** dwa tysiące roku (.....).-----

Strony zgodnie oświadczają, że Deweloper zobowiązany jest z co najmniej 7 (siedmio) – dniowym wyprzedzeniem i przy uwzględnieniu terminu określonego wyżej, do wskazania Nabywcy na piśmie (lub w drodze informacji elektronicznej wysłanej na adres poczty elektronicznej wskazany przez Nabywcę w Umowie Deweloperskiej) dokładnego czasu i miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Praw.-----

..... wyjaśniają, że są-----

Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku opóźnienia jednej ze Stron w przystąpieniu do zawarcia Umowy Przeniesienia Praw, druga Strona ma prawo żądać zapłaty kary umownej z tytułu opóźnienia w wysokości 50,00 (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia, chyba że którakolwiek ze Stron skorzysta z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadkach wskazanych w Umowie Deweloperskiej, a łączna wysokość powyższej kary umownej nie może być wyższa niż 1% (jeden procent) Ceny.—

Nabywcy zapewniają, że jest Im znany stan prawny i faktyczny przedmiotu Umowy Deweloperskiej, który akceptują. Nabywcy zapewniają nadto, że zapoznali się z treścią załączników do Umowy Deweloperskiej.-----

§ 8. (Cena)

1. Strony zgodnie oświadczają, że ustaliły łączną **Cenę** przedmiotu Umowy Deweloperskiej na kwotę **brutto** (.....) **złotych**, obejmującą kwotę netto (.....) złotych oraz należny podatek VAT (w stawce 8%) w kwocie (.....) złotych.-----

2. Strony zgodnie oświadczają, że za dokonane wpłaty na poczet Ceny Deweloper zobowiązany będzie wystawić stosowne faktury VAT, a Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania tych faktur bez konieczności ich podpisu przez Nabywców.-----

3. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji Umowy Deweloperskiej, przed całkowitą zapłatą Ceny, różnica pomiędzy podatkiem należnym a podatkiem wliczonym w Cenę zostanie naliczona od rat Ceny niezapłaconych przez Nabywców przed zmianą stawki podatku VAT i płatna będzie przez Nabywców odpowiednio przy zapłacie tych rat.-----

Zmiana Ceny, o której mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga zmiany Umowy Deweloperskiej.-----

W przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji Umowy Deweloperskiej, Deweloper zobowiązany jest do doręczenia Nabywcom wskazania na piśmie (lub w drodze informacji elektronicznej wysłanej na adres poczty elektronicznej wskazany przez Nabywców w Umowie Deweloperskiej) Ceny przedmiotu Umowy Deweloperskiej uwzględniającej zmianę stawki podatku VAT. Jeżeli Nabywcy nie zaakceptują tak zwiększonej Ceny, będzie Im przysługiwało prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej - w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wskazania przez Dewelopera Ceny uwzględniającej zmianę stawki podatku VAT.-----

§ 9. (zobowiązanie do zapłaty Ceny)

1. oświadczają, że zobowiązują się do solidarnej zapłaty na rzecz Dewelopera łącznej Ceny brutto ustalonej za przedmiot Umowy Deweloperskiej, w kwotach i terminach określonych Harmonogramem Finansowym.-----

..... oświadczają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji Umowy Deweloperskiej, przed całkowitą solidarną zapłatą Ceny, zobowiązują się do zapłaty na rzecz Dewelopera różnicy pomiędzy podatkiem należnym a podatkiem wliczonym w cenę odpowiednio przy zapłacie kolejnych rat - zgodnie z § 8 ust. 3 Umowy Deweloperskiej.-----

2. Strony zgodnie oświadczają, że za nieterminowe wpłaty na poczet Ceny Deweloper będzie naliczać odsetki ustawowe za okres opóźnienia. Kolejne wpłaty zaliczane będą w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek od powstałych zaległości.-----

3. Wszelkie płatności obciążające Nabywcę na podstawie Umowy Deweloperskiej, w tym w szczególności z tytułu zapłaty Ceny, Nabywcy zobowiązani są uiszczać na rachunek

bankowy Dewelopera w banku PKO BP S.A. o numerze
85_1020_4027_0000_1102_1177_9016.-----

4. Za termin zapłaty uważa się datę uznania stosowną kwotą rachunku bankowego Dewelopera, wskazanego powyżej. -----

5. Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że wyrażają zgodę na opisany wyżej sposób płatności Ceny.-----

6. Nabywcy oświadczają, iż dysponują środkami finansowymi pozwalającymi na wywiązanie się z wszelkich zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy Deweloperskiej lub w rozsądnej ocenie nie istnieją przeszkody do uzyskania przez Nabywców finansowania w niezbędnym zakresie. Nabywcy oświadczają także, że środki przeznaczone na nabycie przedmiotu Umowy Deweloperskiej pochodzą z legalnych i ujawnionych źródeł. -----

§ 10.

(środki ochrony Nabywcy)

Dawid Sztandera i Jan Ptaszyński działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że w odniesieniu do Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisanego w niniejszym akcie notarialnym rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie Ustawy o Ochronie, a zatem zgodnie z art. 37 powołanej ustawy, do Umowy Deweloperskiej nie stosuje się środków ochrony, o których mowa w art. 4 powołanej ustawy, dotyczących rachunków powierniczych Dewelopera.-----

§ 11.

(oświadczenia Nabywcy)

..... oświadczają, że:-----

1/ przed podpisaniem Umowy Deweloperskiej mieli możliwość szczegółowego zapoznania się z dokumentacją budowlaną przedmiotu Umowy Deweloperskiej, w szczególności z Projektem oraz Pozwoleniem na Budowę, i akceptują przedstawione w nich rozwiązania, przyjmują wszelkie warunki techniczne i eksploatacyjne Budynku i Osiedla oraz akceptują ewentualne odstępstwa od Umowy Deweloperskiej w zakresie zastosowanych materiałów i technologii, równoważnych co do jakości i walorów użytkowych, w ramach obowiązujących norm i przepisów i z tego tytułu nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń oraz nie będą dochodzić żadnych roszczeń poza uprawnieniami z tytułu rękojmi;-----

2/ zapoznali się z planem zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących z Działką oraz w pełni akceptują taki stan i zobowiązują się, że w przyszłości nie będą wysuwali jakichkolwiek roszczeń z tym związanych;-----

3/ zapoznali się projektem dotyczącym realizacji Osiedla oraz przyjmują do wiadomości, iż Działka wraz z posadowionym na niej Budynkiem stanowi część Osiedla i jest ona powiązana funkcjonalnie, architektonicznie oraz technicznie z jego pozostałą częścią i w związku z tym Nabywcy zobowiązują się nie podejmować jakichkolwiek działań mogących w jakimkolwiek zakresie naruszyć przedmiotowe powiązania w ramach Osiedla;-----

4/ przyjmują do wiadomości i wyrażają zgodę na prowadzenie przez Dewelopera na części Nieruchomości prac związanych z kolejnym etapem budowy Osiedla oraz zobowiązują się znosić związane z tym uciążliwości;---

5/ zapoznali się ze standardem wykończenia Budynku, określonym w Załączniku numer 4 (cztery) do Umowy Deweloperskiej, jak również ze szczegółami zagospodarowania Osiedla określonymi w Załączniku numer 2 (dwa) do Umowy Deweloperskiej oraz dokumentacją dotyczącą opisu, rzutów i przekroju Budynku, stanowiącą Załącznik numer 3

(trzy) do Umowy Deweloperskiej i nie wnoszą w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.-----

§ 12.

(ogłędziny Działki)

1. Deweloper zobowiązuje się umożliwić dokonanie przez Nabywców oględzin terenu budowy Budynku, w terminie uzgodnionym przez Strony, przy czym w oględzinach może wziąć udział również przedstawiciel banku finansującego Nabywców.

2. Wstęp na teren budowy, w tym w szczególności w celu przeprowadzenia oględzin, o których powyżej, podlega ograniczeniom wynikającym z aktualnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie BHP.

§ 13.

(odbior i wydanie przedmiotu Umowy Deweloperskiej)

Strony zgodnie postanawiają, że:-----

1/ Deweloper zobowiązany jest do zakończenia realizacji Budynku na Działce, oraz przedstawienia go Nabywcom do odbioru technicznego, w terminie **do dnia** **dwa tysiące** (.....) **roku**, po uprzednim otrzymaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku ewentualnie po dokonaniu przez Dewelopera zawiadomienia właściwego organu o zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony tego organu;-----

2/ roboty związane z nasadzeniami zieleni i wykonaniem małej architektury dla całego Osiedla zostaną wykonane niezwłocznie po zakończeniu Osiedla;-----

3/ wydanie przedmiotu Umowy Deweloperskiej Nabywcom nastąpi w dniu dokonania odbioru technicznego Budynku;-----

4/ warunkiem dokonania odbioru i wydania Nabywcom przedmiotu Umowy Deweloperskiej w zastrzeżonym wyżej terminie, jest zapłata przez Nabywców całej Ceny określonej w Umowie Deweloperskiej;-----

5/ Deweloper zobowiązany jest do zawiadomienia Nabywców na piśmie (lub w drodze informacji elektronicznej wysłanej na adres poczty elektronicznej wskazany przez Nabywców w Umowie Deweloperskiej) z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o terminie dokonania odbioru Budynku;-----

6/ w odbiorze technicznym Budynku, obok Nabywców lub Ich należycie umocowanego przedstawiciela, uczestniczy Deweloper lub jego należycie umocowany przedstawiciel;-----

7/ w razie niestawiennictwa Nabywców w wyznaczonym przez Dewelopera terminie odbioru Budynku, Deweloper wyznaczy w trybie wyżej wskazanym nową datę dokonania odbioru Budynku, przypadającą nie później niż w okresie dwóch tygodni od daty odbioru, który nie doszedł do skutku;-----

8/ w razie ponownego niestawiennictwa Nabywców z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, Nabywcy zobowiązani będą zapłacić Deweloperowi tytułem kary umownej kwotę 50,00- zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia, maksymalnie jednak w łącznej wysokości 1% (jeden procent) Ceny;-----

9/ nieobecność Nabywców w drugim terminie odbioru technicznego Budynku nie wstrzymują biegu terminów płatności wynikających z Umowy Deweloperskiej;-----

10/ z chwilą dokonania odbioru technicznego Budynku, na Nabywców przechodzą wszelkie korzyści oraz ryzyka i ciężary związane z posiadaniem Budynku, w tym w szczególności koszty związane z eksploatacją Budynku, w tym m.in. koszty energii elektrycznej, ogrzewania, wody, wywozu nieczystości etc.-----

11/ z odbioru, o którym mowa wyżej, sporządza się protokół, do którego Nabywcy mogą zgłosić wady Budynku;-----

12/ protokół odbioru stanowić będzie potwierdzenie wydania w posiadanie Nabywcom Działki zabudowanej Budynkiem;-----

13/ w przypadku zgłoszenia przez Nabywców w protokole odbioru wad Budynku, 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;-----

14/ Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć wady Budynku;-----

15/ jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia;-----

16/ w zakresie nie uregulowanym wyżej, do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne budynku mieszkalnego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi.-----

§ 14.

(korzystanie z Budynku przed zawarciem Umowy Przeniesienia Praw)

1. Nabywcy mają prawo rozpocząć korzystanie z Działki wraz z posadowionym na niej Budynkiem, od chwili dokonania jego odbioru technicznego, zgodnie z § 13 Umowy Deweloperskiej.-----

2. Wszelkie wykonywane w Budynku prace przez Nabywców, od chwili dokonania jego odbioru technicznego, Nabywcy prowadzą na własny koszt i ryzyko. Prace polegające na fizycznej ingerencji w ściany, podłogę lub sufit oraz wszelkie instalacje wymagają uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Dewelopera, który w razie potrzeby może określić sposób ich wykonania.-----

3. Od dnia dokonania odbioru technicznego, Nabywcy ponoszą wyłączną odpowiedzialność za osoby znajdujące się w Budynku, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się wewnątrz Budynku.-----

4. W przypadku wyrządzenia jakichkolwiek szkód przez Nabywców lub osoby przez nich upoważnione do wykonywania prac, szkody zostaną naprawione przez Nabywców na pierwsze pisemne żądanie zgłoszone przez Dewelopera. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na koszt i ryzyko Nabywców.-----

5. Nabywcy zobowiązują się do zawarcia umowy na dostarczanie energii elektrycznej, wody i gazu do Budynku w terminie dwóch tygodni od dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Praw. Nabywcy ponosić będą koszty związane z dostarczaniem energii elektrycznej, wody i gazu do Budynku od dnia dokonania odbioru technicznego, zgodnie z postanowieniami § 13 Umowy Deweloperskiej, na podstawie wskazań liczników lub innych urządzeń pomiarowych, których stany wskazane zostaną w protokole odbioru, o którym mowa w § 13 Umowy Deweloperskiej.-----

6. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie Nabywców nie dojdzie do zawarcia Umowy Przeniesienia Praw, Nabywcy zobowiązują się do przywrócenia na własny koszt Budynku do stanu z dnia dokonania jego odbioru technicznego, w terminie 14 dni od

dnia otrzymania stosownego wezwania od Dewelopera. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na koszt i ryzyko Nabywców.-----

§ 15.

(odpowiedzialność za wady)

1. Od dnia dokonania odbioru technicznego Budynku, zgodnie z postanowieniami § 13 Umowy Deweloperskiej, Deweloper ponosi wobec Nabywców odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne Budynku, przez okres pięciu lat na zasadach ogólnych określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.-----

2. W celu uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, iż bieg terminu rękojmi, o której mowa wyżej w ust. 1, liczony jest od dnia dokonania odbioru technicznego Budynku przez Nabywców, stosownie do postanowień § 13 Umowy Deweloperskiej lub od dnia usunięcia przez Dewelopera wad w przypadku ich stwierdzenia w protokole odbioru, o którym mowa w § 13 pkt 12 Umowy Deweloperskiej.-----

3. W dniu dokonania odbioru technicznego Budynku, o którym mowa w § 13 Umowy Deweloperskiej, Deweloper wyda Nabywcom oryginały posiadanych dokumentów gwarancyjnych wystawionych przez producentów zainstalowanych w Budynku urządzeń.-----

§ 16.

(koszty utrzymania infrastruktury wspólnej Osiedla oraz zarząd infrastrukturą wspólną)

1. Nabywcy przyjmują do wiadomości i wyrażają zgodę na to, że do dnia zbycia na rzecz Gminy Tarnowo Podgórne infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (dróg, sieci, zieleni), utrzymanie urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowych, o których mowa w § 17 Umowy Deweloperskiej oraz utrzymanie pozostałych elementów infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (drogi, sieci, zieleń) zapewnią będzie Deweloper lub zarządca wskazany przez Dewelopera. Utrzymanie, o którym mowa w niniejszym ustępie obejmować będzie m.in. zapewnienie dostawy energii elektrycznej, usług sprzątania i odśnieżania dla infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (drogi, sieci, zieleń). Z tytułu zapewnienia utrzymania, o którym mowa w niniejszym ustępie Deweloperowi lub wskazanemu przez niego zarządcy przysługiwać będzie wynagrodzenie wg stawek rynkowych dla lokalnego rynku.-----

2. Od dnia dokonania odbioru technicznego, o którym mowa w § 13 Umowy Deweloperskiej do dnia zbycia na rzecz Gminy Tarnowo Podgórne infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (dróg, sieci, zieleni), Nabywcy ponosić będą koszty utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowych, o których mowa w § 17 Umowy Deweloperskiej oraz koszty utrzymania pozostałej infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (drogi, sieci, zieleń itp.), w tym również koszty wynagrodzenia, o którym mowa w ustępie 1 zdanie 3 niniejszego paragrafu, proporcjonalnie do udziału w części wspólnej Osiedla (stosunek powierzchni użytkowej Budynku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych na Osiedlu i wydanych ich nabywcom).-----

3. Na poczet kosztów wskazanych w ustępie 2 powyżej, Nabywcy zobowiązani będą do wnoszenia na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera, stosownej miesięcznej zaliczki, z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Wysokość zaliczki, o której mowa w

zdaniu poprzedzającym, będzie ustalona na podstawie kosztów rzeczywistych, a jej wysokość w żadnym wypadku nie przekroczy kwoty 200,00- zł (dwieście złotych) na miesiąc.-----

4. Zbycie infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla na rzecz gminy Tarnowo Podgórne nastąpi niezwłocznie po zakończeniu realizacji i oddaniu do użytkowania całego Osiedla.-----

§ 17.

(dostęp do drogi publicznej)

Strony oświadczają, że w Umowie Przeniesienia Praw na stanowiącej własność Dewelopera nieruchomości opisanej bliżej w § 2 pkt 3 niniejszego aktu zapisanej w księdze wieczystej Kw. numer PO1P/00250809/2 oraz na nieruchomości opisanej bliżej w § 2 pkt 2 niniejszego aktu notarialnego, zapisanej w księdze wieczystej Kw. numer PO1P/00227811/9 – ustanowione zostaną nieodpłatne służebności gruntowe polegające na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez te działki do drogi publicznej – na rzecz każdorazowego właściciela Działki – do czasu zbycia wyżej opisanych nieruchomości obciążonych na rzecz Gminy Tarnowo Podgórne. -----

§ 18.

(odstąpienie od Umowy Deweloperskiej)

Notariusz poinformował Strony, że stosownie do art. 29 Ustawy o Ochronie:-----

1. Nabywcy mają prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----

1/ jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy o ochronie;-----

2/ jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści Prospektu Informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy Deweloperskiej, o ile w treści Umowy Deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreślone zostały wyraźnie w sposób jednoznaczny i widoczny;-----

3/ jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy o Ochronie Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami;-----

4/ jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, 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;-----

6/ w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Działki zabudowanej Budynkiem w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej.-

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

3. W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywcy wyznaczą Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Działki zabudowanej Budynkiem, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od Umowy

Deweloperskiej.-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej (Harmonogram Finansowy), mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru budynku mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności Działki zabudowanej Budynkiem, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

§ 19.

(zobowiązanie nabywcy związane z odstąpieniem od Umowy)

1. Notariusz poinformował Strony, że stosownie do art. 31 Ustawy o Ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego:-----

1/ oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Działki złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej;-----

2/ w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera w sytuacjach wskazanych wyżej w § 18 ust. 4 i 5, Nabywcy zobowiązani są wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Działki.-----

2. Strony zgodnie oświadczają, że zgoda, o której mowa wyżej w ust. 1 pkt 2, musi być wyrażona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i powinna być doręczona Deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia odstąpienia od Umowy, pod rygorem zapłaty przez Nabywców kary umownej w wysokości 50,00- zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia w doręczeniu ww. zgody Deweloperowi.-----

§ 20.

(zasady zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę)

Strony zgodnie oświadczają, że ustalają następujące zasady zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywców:-----

1/ w przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w oparciu o postanowienia § 8 ust. 4 i 5 oraz § 18 ust. 1, 2 i 3 Umowy Deweloperskiej, Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej, a Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcom sumę dokonanych przez nich wpłat bez oprocentowania w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia przez Nabywców od Umowy Deweloperskiej;-----

2/ w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera w myśl postanowień § 18 ust. 4 i 5 Umowy Deweloperskiej, Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcom sumę dokonanych przez nich wpłat bez oprocentowania pomniejszoną o odszkodowanie należne mu z tytułu odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, stosownie do postanowień art. 494 Kodeksu cywilnego, przy czym zwrot nastąpi na wskazane przez

Nabywców konto w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej;-----

3/ w przypadkach określonych powyżej, zwrot kwot na rzecz Nabywców może nastąpić po podpisaniu przez Nabywców stosownych dokumentów księgowych (korekty faktur).-----

§ 21.

(oświadczenie Nabywcy)

Nabywcy oświadczają, że w przypadku ujawnienia Ich roszczeń wynikających z Umowy Deweloperskiej w dziale III właściwej księgi wieczystej, niniejszym wyrażają nieodwołalną zgodę na bezzwrotną odłączenie (bez przepisywania roszczeń Nabywców) z tej księgi wieczystej nieruchomości gruntowych innych niż Działka.-----

§ 22.

(postanowienia końcowe)

1. Wszelka korespondencja i zawiadomienia oraz inne dokumenty pomiędzy Stronami, które mają zostać sporządzone zgodnie z Umową Deweloperską zostaną dostarczone drugiej Stronie osobiście, poprzez wiadomość e-mail, listem poleconym lub poprzez uznaną firmę kurierską na adres podany poniżej, o ile Strony nie postanowią inaczej:-----

a) Deweloper: NOVUM PLUS SP Z O.O.

ul. Storczyka 31B

62-080 Lusówko

Do wiadomości: Novum Plus

e-mail: sprzedaz@novum-plus.pl

a) Nabywca:

.....

Do wiadomości:

.....

e-mail:

2. Nabywcy wyrażają niniejszym zgodę na gromadzenie, przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do prawidłowej realizacji Umowy Deweloperskiej, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r., nr 101, poz. 926; z późn. zm.). Nabywcy mają prawo wglądu do bazy danych, o której mowa w zdaniu poprzedzającym w celu uzupełniania, zmieniania lub aktualizacji swoich danych osobowych. -----

3. Prawa i obowiązki wynikające z Umowy Deweloperskiej mogą być przeniesione przez Nabywców na osoby trzecie wyłącznie za uprzednią zgodą Dewelopera wyrażoną w formie aktu notarialnego, którego koszty poniosą Nabywcy.-----

4. Wszelkie zmiany Umowy Deweloperskiej wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----

5. W sprawach nieregulowanych w Umowie Deweloperskiej zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego oraz Prawa Budowlanego.-----

6. Jeśli jakiegokolwiek części postanowień lub postanowienia Umowy Deweloperskiej zostałyby uznane przez Strony Umowy Deweloperskiej, sąd lub inną właściwą władzę za nieważne lub nienadające się do wykonania w całości lub części, inne postanowienia Umowy Deweloperskiej i pozostałe części niekwestionowanych postanowień pozostaną w mocy.

W odniesieniu do postanowień uznanych za nieważne lub nienadające się do wykonania, Strony Umowy Deweloperskiej będą negocjować w dobrej wierze w granicach obiektywnej wykonalności zastępcze postanowienia ważne i nadające się do wykonania, odzwierciedlające pierwotną wolę Stron.-----

7. Spory powstałe w związku z Umową Deweloperską, łącznie z tymi dotyczącymi jej zawarcia, wykonywania lub rozwiązania, będą rozstrzygane na drodze porozumienia Stron. Jeśli takie porozumienie nie będzie możliwe i Strony Umowy Deweloperskiej nie dojdą do polubownego rozwiązania powstałego sporu, w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia przez jedną ze Stron zaistnienia sporu, spór zostanie poddany rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu według właściwości ogólnej.-----

§ 23.

(wniosek o wpis w księdze wieczystej)

Na podstawie niniejszej umowy Strony wnoszą do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydziału V Ksiąg wieczystych:-----

- o wpis w dziale III księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności części działki gruntu numer wraz z domem jednorodzinny typu na rzecz-----

§ 24.

(wypisy Umowy Deweloperskiej)

Wypisy tego aktu notarialnego należy wydawać Stronom w dowolnej ilości.-----

§ 25.

(koszty Umowy Deweloperskiej i Umowy Przeniesienia Praw)

Koszty niniejszej umowy, w tym koszt opłaty sądowej, ponoszą Strony po połowie.-----

Koszty Umowy Przeniesienia Praw, w tym koszt opłaty sądowej, poniesie Nabywca.-----

§ 26.

W związku z dokonaną czynnością naliczono następujące opłaty:

1. wynagrodzenie notariusza za czynności notarialne objęte niniejszym aktem w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku
a/z §§ 3 i 6-zł
b/za trzy wypisy tego aktu z kolejnymi numerami repertorium A z § 12 w/w rozp.....-zł
=====

razem za akt-zł

2. z tytułu podatku od towarów i usług VAT od kwoty wynagrodzenia notariusza wymienionej

w punkcie 1 litera:

a/.....-zł
 b/.....-zł
 łącznie-zł

słownie: /100 złotych.-----

Ponadto naliczono opłatę sadową za wpis od wniosku zawartego w niniejszym akcie (o wpis do księgi wieczystej prowadzonej przez **Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu**) w myśl Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz.U. Nr. 167 poz. 1398), w kwocie (.....) **złoty**h.-----

Akt odczytano, przyjęto i podpisano.