

AKT NOTARIALNY

Dnia **03.2014r./ ****marca -----

dwa tysiące czternastego roku /-----

przed **Mariolą Bortel** notariuszem w Lesznie w prowadzonej przez nią Kancelarii Notarialnej przy ulicy Dąbrowskiego pod numerem 7A stawili się: -----

1. Pan **ROKSANES ŻUKOWSKI** , syn Romana i Jadwigi /dowód osobisty seria***, PESEL *****/zamieszkały – (58-506) Jelenia Góra ulica *****.-----

Roksanes Żukowski oświadcza, że działa przy niniejszej czynności prawnej w imieniu:-----

- **TOMASZA KOZŁOWSKIEGO**, syna Jacka i Janiny legitymującego się dowodem osobistym seria *****, PESEL *****/zamieszkałego – (64-100) Leszno ulica ***** ,-----

- **TOMASZA KURPISZ** syna *****/legitymującego się dowodem osobistym seria *****, PESEL *****/zamieszkałego – (64-100) Leszno ulica ***** pod numerem** oraz -----

- **DARIUSZA NOWAK** syna *****/legitymującego się dowodem osobistym seria *****, PESEL *****/zamieszkałego – (64-100) Leszno ulica ***** pod numerem -----

- **jedynych wspólników spółki prawa cywilnego** która to spółka prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą – „**TEXO**” Spółka Cywilna **Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz , Dariusz Nowak** z siedzibą w Lesznie z adresem **64-100 Leszno ulica Chociszewskiego 12** posiadającej numer identyfikacji podatkowej **NIP 697-230-65-57** oraz numer **REGON 302230605** - zwanej dalej „**Deweloperem**” na podstawie przedłożonego do niniejszego aktu notarialnego **pełnomocnictwa** sporządzonego dnia *** marca 2014r. przed notariuszem w Lesznie **Mariolą Bortel** w akcie notarialnym za numerem **Repertorium „A” *******. -----

Stawający zapewnia, że **Tomasz Kozłowski , Tomasz Kurpisz, Dariusz Nowak** pozostają przy życiu i do dnia dzisiejszego pełnomocnictwa nie odwołali.

2. Pani *****, córka *****/dowód osobisty seria *****, PESEL *****/zamieszkała – (****) *****ulica *****/pod numerem***.-----

Zwanej w dalszej części aktu notarialnego „**Nabywcą**”.---

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych powołanych wyżej przy nazwiskach.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

Opis nieruchomości

§ 15.

Roksanes Żukowski działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu Tomasza Kozłowskiego, Tomasza Kurpisz, Dariusza Nowak współników spółki prawa cywilnego pod nazwą „TEXO” Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz, Dariusz Nowak na podstawie powołanego we wstępie tego aktu notarialnego pełnomocnictwa oświadcza, że **prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości Leszno ulica Józefa Chociszewskiego 3** oznaczonej numerami **działek gruntu 61/20, 61/27, 61/28, 61/29, 61/30, 62/3** o powierzchni **1.18.38 ha** / jeden hektar osiemnaście arów trzydzieści osiem metrów kwadratowych/ dla której **Sąd Rejonowy w Lesznie** prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem **Kw nr PO1L/00039932/4** wpisane jest na rzecz Skarbu Państwa, natomiast **prawo użytkowania wieczystego opisanej wyżej działki gruntu do dnia 05 grudnia 2089r.** i prawo własności budynków magazynowych i budynku biurowego stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności wpisane jest na rzecz Tomasza Kozłowskiego, Tomasza Kurpisz, Dariusza Nowak **na zasadach współwłasności łącznej jako współników spółki prawa cywilnego** i jak wyjaśniają pod nazwą „TEXO” Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz, Dariusz Nowak na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 października 2012r.-----

Roksanes Żukowski działający przy niniejszej czynności prawnej w imieniu i na rzecz Tomasza Kozłowskiego, Tomasza Kurpisz, Dariusza Nowak współników spółki prawa ----- cywilnego pod nazwą „TEXO” Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz, Dariusz Nowak na podstawie powołanego wyżej pełnomocnictwa oświadcza, że w **Dziale III** księgi wieczystej wpisana jest :------ - nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznie na podstawie aktu notarialnego – ustanowienia służebności przesyłu z dnia 09 grudnia 2013r.-----

Roksanes Żukowski działający przy niniejszej czynności prawnej na podstawie powołanego wyżej pełnomocnictwa wyjaśnia, że wyżej wymienione budynki stanowiące odrębne od gruntu przedmioty własności przeznaczone są do rozbiórki ***.-----

Ponadto Roksanes Żukowski działający przy niniejszej czynności prawnej na podstawie powołanego wyżej pełnomocnictwa oświadcza, że księga wieczysta w **Dziale III** nie

wykazuje innych obciążeń, a w Dziale IV nie wykazuje żadnych obciążeń i zapewnia, że do dnia dzisiejszego nie nastąpiły jakiegokolwiek zmiany wpisów w księdze wieczystej, a także że nie wpłynęły do Sądu Rejonowego w Lesznie do Wydziału Ksiąg Wieczystych wnioski o wpis hipoteki przymusowej.

Roksanes Żukowski działający przy niniejszej czynności prawnej na podstawie powołanego wyżej pełnomocnictwa oświadcza, że wyżej wymieniona spółka cywilna nie zalega w zobowiązaniach podatkowych wobec Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i zapewnia, że do dnia dzisiejszego nie wpłynął do Sądu Rejonowego w Lesznie do Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis hipoteki przymusowej, że prawo użytkowania wieczystego nie jest obciążone prawami ani roszczeniami na rzecz osób trzecich poza wyżej wymienionym prawem służebności przesyłu, a ponadto z powyższego prawa nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne.-----

Roksanes Żukowski działający w imieniu „**Dewelopera**” wyjaśnia, że zgodnie z decyzją nr 65/2014 wydaną przez Prezydenta Miasta Leszna dnia 21 lutego 2014r. , a prawomocną z dniem ****został **zatwierdzony projekt budowlany i udzielone pozwolenie na budowę** dla Tomasza Kurpisz , Tomasza Kozłowskiego i Dariusza Nowak prowadzących działalność w formie spółki cywilnej „TEXO” z siedzibą w Lesznie . Decyzja obejmuje budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi (w tym z instalacjami wewnętrznymi i urządzeniami infrastruktury technicznej)– obiekty kat.XIII na działkach o nr geodezyjnych 61/20,61/27 , 61/28, 61/29, 61/30, i 62/3 ark. mapy 62 położonych w Lesznie ulica Dożynkowa -Chociszewskiego – według projektu budowlanego stanowiącego załącznik nr 1-14 do niniejszej decyzji sporządzonego przez projektantów –

Alinę Samolewską posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 1643/94/Lo członka Wielkopolskiej Okręgowej Izby ----- Architektów RP wpisanego pod Nr ewid. WP-0189 i Lidię Kaźmierczak – Ratajczak posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 1349/89/Lo członka Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP wpisanego pod nr ewid. WP-0086 wraz z zespołem projektowym .-----
Wyżej wymieniona decyzja została wydana zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Leszczyńka” w Lesznie zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII446/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 listopada 2009r.-----

Pełnomocnik „Dewelopera” oświadcza, że na wyżej opisanej nieruchomości na

wydzielonych do *****odrębnych ksiąg wieczystych działkach gruntu w użytkowaniu wieczystym zostanie wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego 6 (sześć) budynków mieszkalnych 5 /pięć/ kondygnacyjnych wraz z garażami na parterze każdego z budynków z infrastrukturą techniczną, **inwestycja będzie prowadzona pod nazwą „Osiedle Leszczyńko”**.-----

Przedsięwzięcie deweloperskie jest rewitalizacją terenów poprzemysłowych usytuowanych w centrum miasta Leszna. Wprowadzenie nowej, przyjaznej dla człowieka i otoczenia funkcji oraz wybudowanie obiektów o wysokich walorach architektoniczno – przestrzennych ma poprawić wygląd zdegradowanej przestrzeni miejskiej. Zastosowane rozwiązania i materiały są przyjazne dla środowiska naturalnego (cegła ceramiczna i silka).-----

„Nabywca” każdego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego – garażu nabędzie udział w wytyczonej drodze wewnętrznej w celu swobodnego dostępu do drogi publicznej.-----

§ 15.

Niniejsza umowa zawierana jest w trybie ustawy z dnia 16 września 2011r. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011, nr 232, poz. 1377).-----

§ 15.

Środki ochrony Nabywcy

Pełnomocnik „Dewelopera” oświadcza, że stosownie do treści art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu -----

jednorodzinnego „Deweloper” zawarł z bankiem **ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach umowę o prowadzenie zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer.....**, który służy do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych, powierzonych posiadaczowi rachunku, tj. „Deweloperowi”, przez osoby trzecie zwane „Nabywcami”, a Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego „Nabywcy”.-----

Mieszkaniowy rachunek powierniczy zamknięty służy wyłącznie do przeprowadzania za jego pośrednictwem rozliczeń transakcji związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Leszczyńko” o kodzie identyfikacyjnym SIMP (System Identyfikacji Masowych Płatności), wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo po ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu przez „Dewelopera”, własności tego

lokalu na „Nabywcę”-----

Ewidencjonowanie wpłat i wypłat realizowane jest zgodnie z następującymi zasadami :-----

- „Deweloper” każdemu „Nabywcy” nadaje indywidualny numer rachunku wirtualnego, według zasad określonych przez wyżej wymieniony bank w odrębnie zawartej z Deweloperem Umowie stosowania Systemu Identyfikacji Masowych Płatności (SIMP)

----- „Deweloper” zobowiązuje się do wskazania w umowie deweloperskiej zawartej z „Nabywcą” numeru rachunku wirtualnego przypisanego temu „Nabywcy” i dostarczenia do banku kopii umowy deweloperskiej wraz z załącznikami na papierze lub trwałym nośniku informacji w rozumieniu ustawy . Bank ma prawo żądać w czasie obowiązywania umowy aby „Deweloper „ okazał oryginalny wypis lub odpis umowy deweloperskiej wraz z załącznikami .-----

- bank wypłaca „Deweloperowi” środki pieniężne wpłacone przez „Nabywcę”, pod warunkiem otrzymania przez Bank odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na „Nabywcę” prawo własności , w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które wyraził zgodę „Nabywca” -----

- przed dokonaniem wypłaty środków „Deweloperowi” bank dokonuje sprawdzenia zgodności wnioskowanej przez „Dewelopera” kwoty do wypłaty z kwotą określoną w akcie notarialnym jak też ze stanem środków na rachunku wirtualnym „Nabywcy” przy uwzględnieniu następujących zasad :-----

- w przypadku, gdy na rachunku wirtualnym „Nabywcy” saldo zaewidencjonowanych środków przekracza wysokość określonych w akcie notarialnym, Bank przekaze „Deweloperowi” środki wyłącznie w wysokości określonej w akcie notarialnym,-----

- w przypadku gdy saldo zaewidencjonowanych środków jest mniejsze niż wysokość -----określona w akcie notarialnym, Bank przekaze „Deweloperowi” środki, wyłącznie do -----wysokości salda rachunku wirtualnego „Nabywcy”.

Realizacja płatności następuje w ciągu 2 dni roboczych od dnia złożenia wymaganego dokumentu przez „Dewelopera”-----

§ 15.

Przedłożone dokumenty

Pełnomocnik „Dewelopera” okazał przy niniejszym akcie notarialnym :-----

a/ **wypis z rejestru gruntów *******dla działek gruntu nr**** wydany przez Prezydenta Miasta Leszna z dnia **** *. z którego wynika, że działki nr * o -----powierzchni * ha położone są w Lesznie przy ulicy Chociszewskiego ***** i objęte są księgą **wieczystą KW nr PO1L/*******.-----

b/ *_*******zaświadczenie** wydane przez Prezydenta Miasta Leszna z dnia AP.którego wynika, że na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla *****zatwierdzonego uchwałą nr **** Rady Miejskiej Leszna z dnia **** działki o nr geodezyjnych *** (ark. mapy ***) położone w ***** należą do jednostki strukturalnej **** przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej, -----

c/ **wydruk** z systemu komputerowego Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki z którego wynika, że **Tomasz Kozłowski** jest współnikiem spółki cywilnej – „**TEXO**” **Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz , Dariusz Nowak** z siedzibą w Lesznie z adresem **64-100 Leszno ulica Chociszewskiego 12.**

d/ **wydruk** z systemu komputerowego Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki z którego wynika, że **Dariusz Nowak** jest współnikiem spółki cywilnej – „**TEXO**” **Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz , Dariusz Nowak** z siedzibą w Lesznie z adresem **64-100 Leszno ulica Chociszewskiego 12.**

e/ **wydruk** z systemu komputerowego Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki z którego wynika, że **Tomasz Kurpisz** jest współnikiem spółki cywilnej – „**TEXO**” **Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz , Dariusz Nowak** z siedzibą w Lesznie z adresem **64-100 Leszno ulica Chociszewskiego 12.**

Pełnomocnik „Dewelopera” poinformował „Nabywcę” o możliwości zapoznania się z wyżej wymienionymi dokumentami w lokalu „Dewelopera”, do niniejszego aktu notarialnego Pełnomocnik „**Dewelopera**” przedłożył:

- **Prospekt Informacyjny** (dalej skrótowo oznaczony „**PI**”) dotyczący przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego „Osiedle Leszczyńsko” sporządzony dnia 23 stycznia 2014r. przez spółkę pod firmą „**TEXO**” **Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz , Dariusz Nowak** z siedzibą w Lesznie z którego wynika, że „Deweloper” jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr PO1L/*****prowadzoną przez Sąd

Rejonowy w Lesznie i na podstawie **ostatecznego z dniem ***** 2012r. pozwolenia na budowę** wydanego przez **Prezydenta Miasta Leszna nr ***** dnia *****r.** wzniesie sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi (w tym z instalacjami wewnętrznymi i urządzeniami infrastruktury technicznej) – obiekty kategorii XIII na działkach o nr geodezyjnych 61/20, 61/27, 61/28, 61/29, 61/30, 62/3 położonych w Lesznie przy ulicy Dożynkowa – Chociszewskiego **wraz z załącznikami do „PI”** to jest:

- **rzutem kondygnacji budynku z zaznaczonym przedmiotowym lokalem mieszkalnym,**
- **rzutem lokalu mieszkalnego z aranżacją lokalu w wersji podstawowej,**
- **rzutem lokalu użytkowego – garażu *******
- **projekt zagospodarowania nieruchomości wraz z naniesionymi budynkami oznaczonymi symbolami B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6*******
- **wzorem umowy deweloperskiej** który to projekt stanowi integralny załącznik do niniejszego aktu notarialnego.

„Nabywca” oświadczył, że zapoznał się z treścią Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami .

§ 15.

Oświadczenia Dewelopera odnośnie przedmiotu umowy wraz z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego oraz termin zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego

1. Roksanes Żukowski oświadcza, że między innymi na nieruchomości opisanej w paragrafie 1 tego aktu notarialnego *** „Deweloper” **zobowiązuje się wybudować i wykończyć budynek mieszkalny oznaczony nr (B-4) wielorodzinny obejmujący 19 / dziewiętnaście/ lokali mieszkalnych i 12/dwanaście / lokali użytkowych - garaży** .

2. Roksanes Żukowski oświadcza, że „Deweloper” zobowiązuje się wobec „Nabywcy” do wybudowania i wykończenia w tym budynku mieszkalnym oznaczonym numerem B-4 w

technologii tradycyjnej - **lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 2M1** który znajdować się będzie **na 1/ pierwszym piętrze/ , a 2/ drugiej / kondygnacji budynku o powierzchni użytkowej 49,50 m² /czterdzieści dziewięć 50/100 metrów kwadratowych/**, składającego się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym , pokoju, łazienki i korytarza .

3. Roksanes Żukowski oświadcza, że „Deweloper” ponadto zobowiązuje się wobec „Nabywcy” do wybudowania i wykończenia w tym budynku mieszkalnym oznaczonym numerem B-4 w technologii tradycyjnej - **lokalu użytkowego – garażu oznaczonego nr ******* który znajdować się będzie na parterze tego budynku o **powierzchni użytkowej**

**** m2 /***** *** metry kwadratowe/-----

4. Roksanes Żukowski oświadcza, że „Deweloper” ponadto zobowiązuje się wobec „Nabywcy” do sprzedaży „Nabywcy” udziału wynoszącego **1/186 część** w prawie ----- użytkowania wieczystego działki gruntu nr **** stanowiącej drogę wewnętrzną w celu swobodnego dojazdu do drogi publicznej .-----

5. Pełnomocnik „Dewelopera” oświadcza, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wyliczona jest w świetle ścian wewnętrznych lokalu w stanie wykończonym bez odliczenia powierzchni zajętej przez ścianki działowe i zabudowy nie stanowiące konstrukcji lub obudowy danego lokalu. Powierzchnia balkonów i tarasów wyliczona jest jako wielkość płyty balkonu czy tarasu w świetle pełnych przegród pionowych bez odliczania powierzchni zajętych przez ażurowe bariery i przegrody ślusarskie . **Sposób wyliczenia powierzchni użytkowych został określony w oparciu o Polską Normę PN ISO 9836:1997.** „Właściwości użytkowe w budownictwie - określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych „-----

6. Pełnomocnik „Dewelopera” oświadcza, że przedsięwzięcie deweloperskie stanowiące budowę budynku mieszkalnego oznaczonego w projekcie budowlanym numerem **B-4** będzie prowadzone według następującego **HARMONOGRAMU** :

A/ wybudowanie fundamentów i ścian I, II, III kondygnacji w terminie marzec 2014r.- maj 2014r. ,-----

B/ wybudowanie ścian IV kondygnacji, dachu, drogi w 50% , stolarki okiennej, parteru i pierwszego piętra w terminie – czerwiec 2014r.- lipiec 2014r.,-----

C/ wykończenie pozostałej stolarki okiennej , tynków w 50% , posadzek w 50% i elewacji w 50 % w terminie – sierpień 2014r.- wrzesień 2014r. ,-----

D/ dokończenie drogi , elewacji, zamontowanie windy i zagospodarowanie terenu w terminie – październik 2014r. – listopad 2014r. -----

7. Pełnomocnik „Dewelopera” oświadcza, że inwestycja pod nazwą” Osiedle Leszczyńko” w całości finansowana jest ze środków własnych „Dewelopera”. -----

8. Pełnomocnik „Dewelopera” zobowiązuje się wybudować budynek mieszkalny oznaczony nr B-4 zgodnie z wyżej wymienionym harmonogramem najpóźniej do dnia*** wraz z zagospodarowaniem terenu z godnie z projektem budowlanym w którym to budynku lokale mieszkalne wybudowane będą do stanu tzw. deweloperskiego .-----

§ 15.

Zobowiązania Dewelopera i Nabywcy, Cena

1. Roksanes Żukowski działający w imieniu „Dewelopera” - spółki cywilnej pod nazwą - „TEXO” Spółka Cywilna Tomasz Kozłowski, Tomasz Kurpisz, Dariusz Nowak z siedzibą w Lesznie jako pełnomocnik spółki **z o b o w i ą z u j e** się do: -----

A/ wybudowania na działce gruntu** wydzielonej z działki gruntu numer o projektowanej powierzchni ***ha, budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego nr B-4 – zgodnie z wydaną decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę nr 65/2014 z dnia 21 lutego 2014 roku, a następnie, **po zakończeniu budowy do:**-----

a/ ustanowienia w budynku B-4 - odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 2M1 stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności i przeniesienia jego własności na rzecz „Nabywcy” -***** w stanie wolnym od obciążeń, usytuowanego na pierwszym piętrze, a drugiej kondygnacji budynku **składającego się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki i korytarza o projektowanej powierzchni użytkowej 49,50m²** zgodnie z położeniem oraz standardem wykonania wskazanym w załącznikach powołanych w paragrafie 4 niniejszego aktu notarialnego wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takim samym udziale w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr ***** o powierzchni ***** bliżej opisanej w § 1 tego aktu notarialnego, -----

b/ ustanowienia w budynku B-4 odrębnej własności lokalu użytkowego – garażu nr ***** stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności i przeniesienia jego własności na rzecz „Nabywcy” -***** w stanie wolnym od obciążeń, usytuowanego na parterze budynku o projektowanej powierzchni użytkowej ***** * zgodnie z położeniem oraz standardem wykonania wskazanym w załącznikach powołanych w paragrafie 4 niniejszego aktu notarialnego, wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali

oraz w takim samym udziale w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr ***** o powierzchni ***** bliżej opisanej w § 1 aktu notarialnego oraz -----

B/ sprzedaży udziału wynoszącego 1/186 część w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr **** stanowiącej drogę wewnętrzną o powierzchni /***** objętej księgą wieczystą PO1L/*****, -----

- za łączną cenę brutto ***** w tym cena :-----

a/ za lokal mieszkalny wynosi kwotę brutto *****00 zł/ w tym VAT w stawce 8% w kwocie ****zł/***** groszy/, -----

b/ za lokal użytkowy – garaż wynosi kwotę brutto 31.000,00,-zł / trzydzieści jeden tysięcy złotych 00/100 w tym VAT w stawce 23% w kwocie 5.796,75,-zł /pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych 75/100/ oraz -----

c/ za udział wynoszący 1/186 część w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu **stanowiącej drogą wewnętrzną wynosi kwotę brutto 1.000,00,-zł / jeden tysiąc złotych 00/100/ w tym VAT w stawce 23% w kwocie 187,00,-zł / sto osiemdziesiąt siedem złotych 00/100/, -----

a „Nabywca” oświadcza, że lokal mieszkalny wyżej opisany oznaczony w projekcie budowlanym numerem 2M1, lokal użytkowy – garaż oznaczony w projekcie budowlanym jako garaż numer **** wraz z przynależnymi do nich udziałami w częściach wspólnych w stanie wolnym od obciążeń oraz udział wynoszący 1/186 część w działce gruntu nr ****w użytkowaniu wieczystym stanowiącej drogę dojazdową za wyżej powołaną łączną cenę brutto zobowiązuje się kupić za fundusze stanowiące ich majątek wspólny *****. -----

2. **Cena brutto** za lokale (wykonane w technologii i standardzie przewidzianych w załącznikach), cena za udział w elementach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oraz za udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr *** (drogi wewnętrznej) **obejmuje należny podatek VAT**, przy czym strony postanawiają, że w przypadku zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o więcej niż trzy procent /3%/ powierzchni wskazanej w niniejszej umowie, cena netto lokalu mieszkalnego, zwiększy się albo zmniejszy o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy metrów kwadratowych, pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną, a rzeczywistą powierzchnią lokalu mieszkalnego numer ***oraz kwotą brutto **** za jeden metr kwadratowy. -----

Strony postanawiają, iż **ostateczne oznaczenie numerów lokali zostanie określone po zakończeniu inwestycji**, w zaświadczeniach o samodzielności lokali wydanych dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych – garaży stosownie do przepisów ustawy o własności lokali.-----

§ 15.

Oświadczenia dotyczące sposobu rozliczenia ceny

1. Strony zgodnie ustalają **cenę brutto za lokal mieszkalny** wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na kwotę *****,-zł /***** złote/, cena uwzględnia obowiązującą na dzień zawarcia umowy stawkę podatku VAT w wysokości 8%, a cena zostanie uregulowana w następujący sposób :-----

a/ **kwota *****/ tytułem zadatku**, zostanie wpłacona na zamknięty rachunek powierniczy „Dewelopera” w terminie trzech /3/ dni, licząc od dnia zawarcia umowy deweloperskiej , --

b/ **reszta ceny w kwocie *****/** zapłacona zostanie przelewem na zamknięty rachunek powierniczy „Dewelopera” najpóźniej w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz „Nabywcy” .-----

2. Za datę płatności uważa się datę wpływu środków na wskazany rachunek bankowy. -----

3. Strony postanawiają, iż **kwota płacona tytułem zadatku** na zabezpieczenie wykonania niniejszej umowy zobowiązującej do wybudowania budynku oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw do lokali, zostaje poddana następującym regułom: -

a/ w razie zawarcia umowy przeniesienia praw otrzymany zadatek zaliczony zostanie na poczet _____ ceny _____ sprzedaży; -----

b/ _____ w razie niewykonania niniejszej umowy deweloperskiej (tj. nie zawarcia umowy ----- przeniesienia praw) w określonym terminie ***** na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi strona zobowiązana do nabycia, strona zobowiązana do zbycia może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy zobowiązującej odstąpić i otrzymany zadatek zachować; -----

c/ w razie niewykonania niniejszej umowy deweloperskiej (tj. nie zawarcia umowy przeniesienia praw) w określonym terminie ***** na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi strona zobowiązana do zbycia, strona zobowiązana do nabycia może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy zobowiązującej odstąpić i żądać od strony zobowiązanej do zbycia zapłaty sumy zadatku dwukrotnie wyższej. -----

§ 15.

Odstąpienie od Umowy deweloperskiej

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej:
- a/ jeżeli Umowa deweloperska nie zawiera elementów o których mowa w art.22 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (DZ.U. z dnia 28 października 2011r.),
- b/ jeżeli informacje zawarte w Umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach , za wyjątkiem zmian o których mowa w art.22 ust.2 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (DZ.U. z dnia 28 października 2011r.),---
- c/ jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art.18 i art.19 Prospektu Informacyjnego wraz z

załącznikami,

- d/ 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,
- e/ jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy,
- f/ w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (DZ.U. z dnia 28 października 2011r.) w terminie określonym w Umowie deweloperskiej .-----

W przypadkach o których mowa w pkt od a do e Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej **w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.**

W przypadku o którym mowa w punkcie 1 f przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi **120 dniowy termin na przeniesienie prawa**, o którym mowa w art.1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (DZ.U. z dnia 28 października 2011r.) , a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

- 2. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, 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.-----
- 3. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej .-----
- 4. W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art.29 ust.4 i 5 Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej .-----
Wszelkie zmiany w treści umowy deweloperskiej wiążą Nabywcę jeżeli wyraził zgodę na włączenie ich do treści umowy deweloperskiej .-----

§ 15.

Oświadczenie dewelopera odnośnie standardu prac wykończeniowych

Pełnomocnik „Dewelopera” oświadcza, że lokal mieszkalny nr 2M1 usytuowany w budynku mieszkalnym B-4 wybudowany będzie do **tzw. stanu deweloperskiego** który obejmować będzie -----

- drzwi zewnętrzne - np. typ Porta, wykończenie podłóg – posadzka cementowa, ściany działowe – murowane , lub płyty gipsowo-kartonowe , tynk gipsowy lub cementowo wapienny, sufity szpachlowane i zagruntowane na biało ,okna i drzwi balkonowe – PCV , skrzydła okien jedno lub dwu ramowe rozwierno-uchylne, szyby termoizolacyjne o współczynniku $U = 0,7$ przezroczyste, całe okno $U = 1,0$, rolety zewnętrzne w kolorze stolarki ,parapety podokienne wewnętrzne – PCV lub posforming, łazienka – ściany przygotowane pod okładzinę ceramiczną, balkony – surowy beton, instalacje elektryczne – kontakty , włączniki białe typ POLO, orurowanie RTV, multiswitch antena o średnicy 90 cm na dachu, instalacje sanitarne: co-grzejniki typ COSMONOVA lub podobne , zawory termostaticzne typu DANFOS, rury wielowarstwowe z tworzywa sztucznego , źródło ciepła- węzeł MPEC Leszno zlokalizowany w pomieszczeniu technicznym, woda-rury pp, kanalizacyjna- rury pvc, liczniki na ciepłą i zimną wodę oraz ciepłomierze do c.o. ,instalacja domofonu - wideodomofonu, instalacja telefoniczna doprowadzona do lokalu, balustrady na balkonach z profili stalowych malowanych proszkowo lub ze stali nierdzewnej przeszklone.-- Strony postanawiają, że przez wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w projekcie budowlanym symbolem **B-4**, w którym znajdować się będą lokal **mieszkalny numer 2M1 i lokal użytkowy – garaż numer ***** rozumie się zakończenie robót budowlanych **potwierdzone przez Inspektora Nadzoru Budowlanego wpisem do Dziennika Budowy.** -----

§ 15.

Udział we współwłasności i wykonanie umowy, termin zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności praw

1. Nabywcy przysługuje udział we współwłasności, rozumiany jako prawo związane z własnością Lokalu i określony zgodnie z dyspozycją wskazaną w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) o własności lokali.
2. Zmiana wielkości Udziału we Współwłasności, spowodowana zmianą obowiązujących przepisów prawa bądź wynikająca z pomiarów powykonawczych powierzchni użytkowych

nie stanowi zmiany warunków Umowy.

3. Umowę Ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa strony zawrą w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie wcześniej jednak niż w terminie dwóch tygodni od daty wydania przez Prezydenta Miasta Leszna zaświadczenia o samodzielności Lokalu, jednak nie później niż w dniu ***** roku.-----

W każdym przypadku zawarcie Umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz „Nabywcy” nastąpi nie wcześniej niż po uregulowaniu całej łącznej ceny brutto .

4. Zawarcie Umowy Ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia praw nastąpi w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza wskazanego przez „Dewelopera”.

Koszt sporządzenia umowy Ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia praw do lokali oraz nabycia udziału w działce drogi to jest opłaty według taksy notarialnej, od niej podatek VAT i opłaty sądowe za założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności ponosi „Nabywca”.-----

§ 15.

Odbiór lokalu

1. Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 16 września 2011r. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011, nr 232, poz. 1377) przeniesienie na Nabywcę prawa własności do przedmiotowego lokalu poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na Nabywcę poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Za porozumieniem Stron zawartym w zwykłej formie pisemnej dopuszcza się dokonanie odbioru przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ale po zakończeniu prac budowlanych dotyczących Lokalu. -----

Deweloper wezwie „Nabywcę” do odbioru przedmiotu umowy pisemnie na adres podany przez Nabywcę nie wcześniej niż po wpłacie całej ceny przez „Nabywcę”.-----

2. Zgodnie z art. 27 powołanej ustawy odbiór lokalu dokonywany jest w obecności „Nabywcy”, a z odbioru sporządza się protokół do którego „Nabywca” może zgłosić wady lokalu mieszkalnego.-----

„Deweloper” jest zobowiązany w terminie 14 dni od podpisania protokołu doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad i podać przyczynę.-----

„Deweloper” zobowiązany jest w terminie 30 dni od podpisania protokołu z odbioru usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w terminie 30 dni może wskazać inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

3. „Nabywca” oświadcza, że ewentualne usterki Lokalu, które nie mają istotnego wpływu na możliwość prowadzenia prac wykończeniowych przez „Nabywcę” w Lokalu, nie będą stanowiły przyczyny odmowy dokonania odbioru Lokalu.-----
 4. Strony postanawiają, że wraz z odbiorem Lokalu przejdą na „Nabywcę” wszelkie obciążenia związane z posiadaniem Lokalu, w szczególności, „Nabywca” zobowiązuje się do pokrywania wszelkich należności i bieżących miesięcznych zaliczek na koszty eksploatacji, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej Lokalu i pomieszczeń przynależnych od dnia odbioru.-----
 5. W przypadku wykonywania przez „Nabywcę” istotnych, niezgodnych z projektem, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami prawa zmian w Lokalu następuje utrata uprawnień wynikających z tytułu rękojmi.-----
- Nabywca wyraża zgodę** na powyższe postanowienia.-----

§ 15.

Inne postanowienia

1. **Zarząd nieruchomością wspólną** powołany jest zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2000r. nr 80 poz.903).
- 2.„Deweloper” zastrzega że w trakcie budowy może zmienić się kolejność realizacji poszczególnych etapów budowy jednakże nie dotyczy to już rozpoczętych etapów. Przez elementy wspólne budynków, drogi i działki mogą przebiegać instalacje i mogą być ustanawiane służebności jednakże nie może zostać ustanowiona hipoteka.-----

W drodze wewnętrznej będzie zlokalizowany i zamontowany separator ściekowy, każdy ze współwłaścicieli drogi wewnętrznej będzie również współwłaścicielem urządzenia. .
„Deweloper” zastrzega że droga wewnętrzna będzie udostępniana nabywcom etapami w zależności od postępu prac budowlanych, a w taki sposób aby umożliwić każdemu z właścicieli lokali dostęp do swojego lokalu.-----

- 3.Deweloper zastrzega sobie prawo nieodpłatnego wywieszania banerów oraz innych reklam

informujących o inwestycjach.-----

4. W sprawach nieuregulowanych bezpośrednio w Umowie deweloperskiej, zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy prawa polskiego, w szczególności zawarte w przepisach ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 ze zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000, Nr 80, poz.903 ze zm.) oraz ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003r. Nr .207, poz. .2016 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.-----

§ 15.

Koszty niniejszego aktu notarialnego **zgodnie z art.26 powołanej ustawy** to jest opłaty notarialne wg taksy notarialnej w tym za wypisy aktu notarialnego, od niej podatek VAT oraz koszty sądowe ponoszą Deweloper i Nabywca **po połowie**.-----

Wypisy aktu można wydawać stawającym oraz Naczelnikowi Urzędu Skarbowego w Lesznie w dowolnej ilości.-----

§ 15.

Wnosi się na podstawie niniejszej umowy o:-----

1) **wpis w Dziale III księgi wieczystej Kw nr PO1L/******* - roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie **lokalu mieszkalnego numer 2M1** i przeniesienia prawa własności tego lokalu oznaczonego numerem 2M1 oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu numer 2M1 i praw do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych **na rzecz Nabywcy – *******.

§ 15.

Pobrano:-----

a/ z §3 i §6 pkt.15a rozp. Min. Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /Dz.U nr 148 poz.

1564 z późn.zm. w tym Dz.U.nr 187 poz. 1336 z 12 października 2007r.

i Dz.U nr 95 poz. 542 z 18 maja 2012r. – tekst jednolity Dz.U z dnia

20 lutego 2013r. poz. 237 /-----

**** ,00,-zł

b/ za 4 wypisy /odr.nr repertorium/-----

***,00,-zł

c/ podatek od towarów i usług VAT (stawka 23%) odnośnie usługi

notarialnej od kwoty w pkt. a ,b zgodnie z art.41 pkt.1 w związku z art.146a ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług /Dz. U nr 54 poz.535 z późn.zm./-----	*****,-zł
d/ art.43 ust.3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /tekst jednolity Dz. U nr 177 poz.1054 z 2011r./	
- wpis roszczenia -----	150,00,-zł
- łącznie opłat sądowych w kwocie – 150,00,-zł -----	
Razem:	1.*****,-zł

słownie: jeden tysiąc pięćset dwanaście złotych osiemdziesiąt cztery grosze.

Podatku od czynności cywilnoprawnych **nie pobrano** na podstawie **art.1 ust.1** ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 09 września 2000 roku /tekst jednolity Dz.U nr 101 poz.649 z 2010r./ - **a contrario**.