

A k t N o t a r i a l n y

Dnia dwa tysiące trzynastego roku (.....2014r.) przed **notariuszem** w siedzibie Kancelarii Notarialnej mieszczącej się w przy ulicy, stawili się:-----

1., syn i, (... ..), PESEL:, zamieszkały w (-...) przy ulicy, który oświadczył, że przy niniejszej czynności działa jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **"NOVUM PLUS" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Lusówku (62-080) przy ulicy Storczyka 31B, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000206401, REGON: 251620870, NIP: 618-19-90-215 – na podstawie przedłożonego pełnomocnictwa udzielonego aktem notarialnym sporządzonym dnia roku przed notariuszem w, wpisanym do Repertorium A. tamtejszej Kancelarii Notarialnej za numerem/.... Stawający zapewnił, że jego umocowanie nie wygasło i przy niniejszej czynności nie przekracza jego zakresu, a na zawarcie niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda żadnych organów reprezentowanej Spółki. Stawający zapewnił nadto, że reprezentowana przez niego Spółka istnieje i nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe lub naprawcze ani też nie znajduje się w likwidacji.-----
2., syn i, (... ..), PESEL:, zamieszkały w miejscowości (-...) przy ulicy -----

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 zwany jest także „Nabywcą”.

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

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych wydanych przez władze polskie, których serie i numery powołano przy nazwiskach stawających.

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/.../..., 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 budowlaną nr o powierzchni ... m², położoną na Osiedlu Rozalin w miejscowości Lusówko, gmina Tarnowo Podgórne, wpisaną do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych pod numerem Kw. PO1P/.../..., na której stosownie do postanowień Umowy Deweloperskiej, zostanie wybudowany Budynek;-----

Projekt – oznacza projekt budowlany dotyczący Budynku wykonany przez architekta Martę Walisiak, projektanta konstrukcji Stanisława Budzyńskiego, projektanta sanitarnego Marka Licznerskiego, w opracowaniu Sylwestra Stańczaka;-----

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 201. roku - zatwierdzającą Projekt i udzielającą 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.-----

§ 2.

(informacje o Nieruchomościach, zapewnienia Dewelopera)

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

1/ nieruchomości obejmującej między innymi działkę gruntu numer 552/... (Działkę) o obszarze 0.... ha (..... ary metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw. numer PO1P/.....;-----

2/ nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach: 422/50, 422/51, 422/52 i 422/42 - o łącznym obszarze 0.40.89 ha (czterdzieści arów 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 5.74.73 ha (pięć hektarów siedemdziesiąt cztery ary siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy Poznań –

Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem Kw. numer PO1P/00250809/2.-----

2. działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, że:-----

1/ w dziale III księgi wieczystej Kw. numer PO1P/.../... wpisano (.....) roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny, 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 PO1P/.../... ujawniono wzmianki o złożonych i dotychczas nierozpoznanych wnioskach wieczystoksięgowych, przy czym Deweloper zapewnia, że powyższe wnioski nie dotyczą Działki i nie naruszają praw Nabywcy wynikających z Umowy Deweloperskiej;-----

3/ księga wieczysta Kw. numer PO1P/...../... 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 zaległościach z tytułu świadczeń publicznoprawnych;-----

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)

..... działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadcza, 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 **w zabudowie, typu**, o powierzchni ...,00 m² (.... metrów kwadratowych) - 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 zostały / zostaną rozpoczęte 201. roku i zostaną zakończone w terminie najpóźniej do dnia 201. 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”.-----

§ 4.

(zmiana standardu wykończenia Budynku)

Nabywca w okresie 30 (trzydziestu) dni po podpisaniu Umowy Deweloperskiej ma 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 Nabywcę zmian ze sztuką i prawem budowlanym, będzie obejmował specyfikację zamówionych przez Nabywcę zmian aranżacji lub rezygnacji z pierwotnie przewidzianych robót, jak również ewentualne koszty wykonania takich zmian, ustalane i rozliczane w następujący sposób:-----

- a) Nabywca zobowiązany będzie 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 Nabywca ureguluje w ustalonym przez Strony terminie, najpóźniej jednak łącznie z płatnością ostatniej raty Ceny, ustalonej w Harmonogramie Finansowym;-----
- b) w przypadku rezygnacji przez Nabywcę 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 Nabywca zrezygnował, 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.-----

§ 5.

(Prospekt Informacyjny)

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

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

Nabywca oświadcza, że powołany Prospekt Informacyjny dotyczący zadania inwestycyjnego realizowanego na Działce od Dewelopera odebrał (wraz z załącznikami do tego prospektu), a następnie zapoznał 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.-----

Nabywca oświadcza, że został poinformowany 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:-----

1/ Pozwolenie na Budowę, które nie jest ostateczne;-----

2. 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. działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że przy Umowie Przeniesienia Praw Deweloper zobowiązany będzie przekazać Nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone dla budynku posadowionego na Działce.-----

4. 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)

..... działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczają, że Deweloper **zobowiązuje się** wybudować na Działce Budynek a następnie przenieść na Nabywcę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo własności Działki dotychczas zapisanej w księdze wieczystej Kw. numer PO1P/..../... wraz z powyższym budynkiem.-----

..... oświadczają, że **zobowiązuje się** spełnić 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 (.....201r.).-----

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.-----

Nabywca wyjaśnia, że jest ***** (wskazanie stanu cywilnego Nabywcy oraz - w przypadku, gdy Nabywca pozostaje w związku małżeńskim, wskazanie ustroju majątkowego w małżeństwie Nabywcy).-----

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- zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia, chyba że którakolwiek ze Stron skorzysta z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadkach wskazanych Umowie Deweloperskiej, a łączna wysokość powyższej kary umownej nie może być wyższa niż 1% (jeden procent) Ceny.-----

Nabywca zapewnia, że jest mu znany stan prawny i faktyczny przedmiotu Umowy Deweloperskiej, który akceptuje. Nabywca zapewnia nadto, że zapoznał się z treścią załączników do Umowy Deweloperskiej.-----

§ 8.

(Cena)

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

stawce 8%) w kwocie ***.***,**- zł (***** tysięcy ***** złotych ***** groszy).-----

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 Nabywcę.-----

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 Nabywcę przed zmianą stawki podatku VAT i płatna będzie przez Nabywcę 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 Nabywcy wskazania na piśmie (lub w drodze informacji elektronicznej wysłanej na adres poczty elektronicznej wskazany przez Nabywcę w Umowie Deweloperskiej) Ceny przedmiotu Umowy Deweloperskiej uwzględniającej zmianę stawki podatku VAT. Jeżeli Nabywca nie zaakceptuje tak zwiększonej Ceny, będzie mu 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 zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera łącznej Ceny brutto ustalonej za przedmiot Umowy Deweloperskiej, w kwotach i terminach określonych Harmonogramem Finansowym -----

***** oświadczą, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT w czasie realizacji Umowy Deweloperskiej, przed całkowitą zapłatą Ceny, zobowiązuje 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, Nabywca zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Sprzedającego w banku PKO BP S.A. o numerze -----

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

5. działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczą, że wyraża zgodę na opisany wyżej sposób płatności Ceny.-----

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

§ 10.

(środki ochrony Nabywcy)

..... działając w imieniu i na rzecz Dewelopera oświadczą, 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)

Nabywca oświadcza, że:-----

1/ przed podpisaniem Umowy Deweloperskiej miał możliwość szczegółowego zapoznania się z dokumentacją budowlaną przedmiotu Umowy Deweloperskiej, w szczególności z Projektem oraz Pozwoleniem na Budowę, i akceptuje przedstawione w nich rozwiązania, przyjmuje wszelkie warunki techniczne i eksploatacyjne Budynku i Osiedla oraz akceptuje 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 zgłasza żadnych zastrzeżeń oraz nie będzie dochodził żadnych roszczeń poza uprawnieniami z tytułu rękojmi;-----

2/ zapoznał się z planem zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących z Działką oraz w pełni akceptuje taki stan i zobowiązuje się, że w przyszłości nie będzie wysuwał jakichkolwiek roszczeń z tym związanych;-----

3/ zapoznał się projektem dotyczącym realizacji Osiedla oraz przyjmuje 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 Nabywca zobowiązuje się nie podejmować jakichkolwiek działań mogących w jakimkolwiek zakresie naruszyć przedmiotowe powiązania w ramach Osiedla;-----

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

5/ zapoznał 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 wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.-----

§ 12.

(ogłędziny Działki)

1. Deweloper zobowiązuje się umożliwić dokonanie przez Nabywcę ogłędzin terenu budowy Budynku. Nabywca uprawniony jest do dokonania ogłędzin Działki oraz Budynku za zgodą Dewelopera, w terminie uzgodnionym przez Strony, jednakże nie częściej niż raz w miesiącu kalendarzowym przez trzy godziny. Przeprowadzenie ogłędzin będzie możliwe najwcześniej po dacie wykonania konstrukcji Budynku tj. od chwili wykonania stanu surowego otwartego.-----

2. Deweloper na wniosek Nabywcy – zgłoszony na 14 (czternaście) dni przed wnioskowanym terminem ogłędzin, powiadomi Nabywcę o terminie ogłędzin, przy czym wyznaczony termin nie będzie różnił się, bez uzasadnionych podstaw, od wnioskowanego o więcej niż 3 (trzy) dni.-----

3. Przez cały czas obowiązywania Umowy Deweloperskiej Deweloper umożliwi przedstawicielowi banku finansującego Nabywcę ogłędziny i kontrolę zaawansowania prac, by na ich podstawie bank mógł przekazać kolejną ratę płatności. Tryb i formę powiadamiania o kolejnych fazach realizacji budowy Deweloper uzgodni z bankiem finansującym Nabywcę.-----

4. Wstęp na budowę, w tym w szczególności w celu przeprowadzenia ogłędzin, o których powyżej, podlega ograniczeniom wynikającym z aktualnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie BHP.-----

§ 13.

(odbiór i wydanie przedmiotu Umowy Deweloperskiej)

Strony zgodnie postanawiają, że:-----

1/ Deweloper zobowiązany jest do zakończenia realizacji Budynku na Działce, oraz przedstawienia go Nabywcy do odbioru technicznego, w terminie do dnia dwa tysiące roku (.....201.r.), 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 Nabywcy nastąpi w dniu dokonania odbioru technicznego Budynku;-----

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

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

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

7/ w razie niestawiennictwa Nabywcy 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 Nabywcy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, Nabywca zobowiązany będzie zapłacić

Deweloperowi tytułem kary umownej kwotą 50,00- zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia, maksymalnie jednak w łącznej wysokości 1% (jeden procent) Ceny;-----

9/ nieobecność Nabywcy w drugim terminie odbioru technicznego budynku nie wstrzymuje biegu terminów płatności wynikających z Umowy Deweloperskiej;-----

10/ z chwilą dokonania odbioru technicznego Budynku, na Nabywcę 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 Nabywca może zgłosić wady Budynku;-----

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

13/ w przypadku zgłoszenia przez Nabywcę w protokole odbioru wad Budynku, Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy 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. Nabywca ma 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 Nabywcę, od chwili dokonania jego odbioru technicznego, Nabywca prowadzi 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, Nabywca ponosi 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 Nabywcę lub osoby przez niego upoważnione do wykonywania prac, szkody zostaną naprawione przez Nabywcę na pierwsze pisemne żądanie zgłoszone przez Dewelopera. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na koszt i ryzyko Nabywcy.-----

5. Od dnia dokonania odbioru technicznego, o którym mowa w § 13 Umowy Deweloperskiej, Nabywca ponosić będzie koszty utrzymania infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (drogi, sieci, zieleń itp.) proporcjonalnie do udziału w części wspólnej Osiedla, poprzez wnoszenie na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera kwoty, w wysokości wskazanej przez Dewelopera w dniu dokonania odbioru technicznego, do dnia 10 każdego miesiąca oraz kwoty pokrywającej ewentualne dodatkowe koszty związane z funkcjonowaniem Osiedla, w tym w szczególności koszty wynagrodzenia zarządcy Osiedla, o których mowa w § 16 Umowy Deweloperskiej. Zaliczka, 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. Koszty, o których mowa powyżej obciążać będą Nabywcę do dnia zbycia na rzecz Gminy Tarnowo Podgórne

infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (dróg, sieci, zieleni). Zbycie infrastruktury wspólnej nastąpi niezwłocznie po oddaniu do użytkowania całego Osiedla.-----

6. Nabywca zobowiązuje się do zawarcia umowy na dostarczanie energii elektrycznej, wody i gazu do Budynku w terminie dwóch tygodni od dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Praw. Nabywca ponosić będzie 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.-----

7. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy nie dojdzie do zawarcia Umowy Przeniesienia Praw, Nabywca zobowiązuje 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 Nabywcy.-----

§ 15.

(odpowiedzialność za wady)

1. Od dnia dokonania odbioru technicznego Budynku, zgodnie z postanowieniami § 13 Umowy Deweloperskiej, Deweloper ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne Budynku, przez okres trzech 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 Nabywcę, 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 Nabywcy oryginały posiadanych dokumentów gwarancyjnych wystawionych przez producentów zainstalowanych w Budynku urządzeń.-----

§ 16.

(zarząd infrastrukturą wspólną)

1. Nabywca

przyjmuje do wiadomości, że do czasu zakończenia budowy i przekazania do użytkowania całego Osiedla eksploatację części infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (drogi, sieci zieleni) sprawował będzie zarządca wskazany przez Dewelopera.-----

2. Nabywca wyraża zgodę na zawarcie przez Dewelopera umowy o dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnej Osiedla, sprzątnięcia, odśnieżania Osiedla itp. Za świadczone usługi zarządca upoważniony będzie do pobierania wynagrodzenia. -----

3. Koszty związane z wynagrodzeniem zarządcy, o których mowa w ust. 2 powyżej, w wysokości proporcjonalnej do udziału w części wspólnej Osiedla obciążać będą Nabywcę do dnia zbycia na rzecz Gminy Tarnowo Podgórne infrastruktury wspólnej dla całego Osiedla (dróg, sieci, zieleni). Zbycie to nastąpi niezwłocznie po 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 nieruchomości 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. Nabywca ma 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 Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności Działki zabudowanej Budynkiem, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej.-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej (Harmonogram Finansowy), 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.--

5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy 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 Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

§ 19.

(dodatkowe prawo odstąpienia)

Strony zgodnie oświadczają, że Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, bez podania przyczyny, w terminie nie późniejszym niż na 1 (jeden) miesiąc przed terminem określonym w § 13 pkt 1 Umowy Deweloperskiej. W razie odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę w przypadku wyżej wskazanym, Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej na wskazane przez Nabywcę konto, wpłacone na poczet Ceny zaliczki, pomniejszone o odstępne w wysokości 2% (dwa procent)

Ceny. Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, iż w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę z winy Dewelopera, Nabywca nie będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera odstępnego, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.-----

§ 20.

(zobowiązanie nabywcy związane z odstąpieniem od Umowy)

1. Notariusz poinformował Strony, że stosownie do art. 31 Ustawy o Ochronie:-----

1/ oświadczenie woli Nabywcy 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, Nabywca zobowiązany jest 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, 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 Nabywcę kary umownej w wysokości 50,00- zł (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia w doręczeniu ww. zgody Deweloperowi.-----

§ 21.

(zasady zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę)

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

1/ w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w oparciu o postanowienia § 8 ust. 4 i 5 oraz § 18 ust. 1, 2 i 3 Umowy Deweloperskiej, Nabywca nie ponosi żadnych kosztów

związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej, a Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy sumę dokonanych przez niego wpłat bez oprocentowania w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia skutecznego odstąpienia przez Nabywcę 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 Nabywcy sumę dokonanych przez niego 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 Nabywcę konto w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej;----

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

§ 22.

(oświadczenie Nabywcy)

Nabywca oświadcza, że w przypadku ujawnienia jego roszczeń wynikających z Umowy Deweloperskiej w dziale III właściwej księgi wieczystej, niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę na bezciężarowe odłączenie (bez przepisywania roszczeń Nabywcy) z tej księgi wieczystej nieruchomości gruntowych innych niż Działka.-----

§ 23.

(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: [•]

ul. [•]

[•]

Do wiadomości: [•]

e-mail: [•]

b) Nabywca: [•]

ul. [•]

[•]

Do wiadomości: [•]

e-mail: [•]

2. Nabywca wyraża 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.). Nabywca ma 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 Nabywcę na osoby trzecie wyłącznie za uprzednią zgodą Dewelopera wyrażoną w formie aktu notarialnego, którego koszty poniesie Nabywca.-----

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.-----

§ 24.

(wniosek o wpis w księdze wieczystej)

..... na podstawie niniejszego aktu notarialnego **wnosi do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu** o wpis w dziale III księgi wieczystej Kw. numer PO1P/00109685/3 roszczenia o przeniesienie własności działki gruntu numer 552/... wraz z domem jednorodzinny – na rzecz:, syna i, PESEL: -----

Adres Dewelopera do doręczeń: jak w komparycji tego aktu.-----

Adres Nabywcy do doręczeń: (..-...), ulica -----

§ 25.

(wypisy Umowy Deweloperskiej)

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

§ 26.

(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.-----

§ 27.

Do pobrania:-----

- a/ opłatę sądową zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w kwocie.....150,00- zł
- b/ wynagrodzenie z §§ 3 i 5 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. Nr 148, poz. 1564), w kwocie***,00- zł
- c/ podatek VAT (23%) zgodnie z art. 41 w zw. z art. 146a pkt. 1 ustawy o podatku od towarów i usług**,**- zł
- d/ wynagrodzenie za 3 wypisy z § 12 cyt. rozp. z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. Nr 148, poz. 1564)**,**- zł
- e/ podatek VAT (23%) zgodnie z art. 41 w zw. z art. 146a pkt. 1 ustawy o podatku od towarów i usług**,**- zł
- f/ wynagrodzenie z § 16 cyt. rozp. o taksie not.....0- zł
- g/ podatek VAT (23%) zgodnie z art. 41 w zw. z art. 146a pkt. 1 ustawy o podatku od towarów i usług0- zł
- ogółem:*.***,**- zł
- słownie: *****.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.