Repertorium A nr /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia października dwa tysiące dwudziestego szóstego (.10.2026) roku, przed Dorotą Kuzebską notariuszem w Opolu, w jej Kancelarii Notarialnej w Opolu przy ul. Kołłątaja nr 6/3,stawili się:----------

1. ARKADIUSZ CHLEBOWSKI ( )- PESEL , używający imienia Arkadiusz, zamieszkały XX , działający jako pełnomocnik rodziców: MIROSŁAWA CHLEBOWSKIEGO, – PESEL , zamieszkały 42-141 Kuźnica Stara nr 90, i HENRYKI CHLEBOWSKIEJ, – PESEL ,zamieszkałej 42-141 Kuźnica Stara nr 90, prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą FIRMA REMONTOWO BUDOWLANA HENRYKA CHLEBOWSKA, Kuźnica Stara 90,42-141 Przystajń, NIP 5741890403, REGON 151912103, wpisanej w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, na dowód czego okazał wypis pełnomocnictwa udzielonego 6 października 2026 roku przed notariuszem Dorotą Kuzebską w Opolu pod Rep. A m 5604/2026, które jak zapewnił nie wygasło i nie zostało odwołane ani zmienione;----------

Henryka Chlebowska zwana będzie w dalszej części tej umowy „Deweloperem”, ------- ----------

2. XX

zwani w dalszej części umowy “Nabywcą”.----------

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych oznaczonych obok nazwisk.----------

Stawający oświadczają, że na czas dokonania tej czynności nie dokonali, jak i również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności .----------

UMOWA DEWELOPERSKA

§1

1. Arkadiusz Chlebowski w imieniu Mirosława Chlebowskiego i Henryki Chlebowskiej oświadczył,że są oni małżeństwem i na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr 927, obręb 0058 Groszowice, stanowiącej grunty rolne zabudowane, grunty orne w Opolu przy ul. Księdza Jerzego Popiełuszki 27, miasto Opole, powiat miasto Opole, województwo opolskie, o obszarze 0,2884 ha (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe),objętej księgą wieczystą nr OP1O/00173294/5 Sądu Rejonowego w Opolu, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych (zwanej dalej Nieruchomością), której własność nabyli na podstawie umowy sprzedaży 31 marca 2026 roku, przy czym nabycie nie nastąpiło od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.----------

Arkadiusz Chlebowski w imieniu Mirosława Chlebowskiego i Henryki Chlebowskiej oświadczył, że :----------

a/w dziale III księgi wieczystej nr OP1O/00173294/5 wpisana jest wzmianka o wniosku o wpis roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży , wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej 6 października 2026 roku , nie

dotycząca Lokalu będącego przedmiotem tej umowy, w dziale IV tej księgi wieczystej nie ma jakichkolwiek wpisów ani wzmianek o wnioskach, opisana nieruchomość nie jest w żaden sposób obciążona, nie ma ograniczeń w rozporządzaniu nią, w szczególności takich, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, nie jest z niej prowadzona egzekucja, nieruchomość nie została oddana w dzierżawę, posiada dostęp do drogi publicznej ulicy księdza Jerzego Popiełuszki w Opolu,----------

b/ zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XI/105/07 Rady Miasta Opola z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Groszowice – Metalchem w Opolu działka nr 927, obręb Groszowice oznaczona jest symbolem 22MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zgodnie z Uchwałą nr XXIV/399/25 Rady Miasta Opola z 18 grudnia 2025 roku w sprawie uchwalenia planu ogólnego Opola (DZ. URZ. WOJ. OPOLSKIEGO 2025.3198) nieruchomość oznaczona jest symbolem 88 SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, profil dodatkowy teren zieleni naturalnej, ----------

c/Nieruchomość nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu Ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, ani na obszarze rewitalizacji lub Specjalnej Strefy Rewitalizacji,

o których mowa w art. 8 i rozdziale 5 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. ----------

Ponadto pełnomocnik w imieniu Dewelopera oświadcza że:---------- -----

- nie toczy się żadne postępowanie administracyjne ani sądowe dotyczące własności, bądź posiadania opisanej Nieruchomości,----------
- zawarcie Umowy nie prowadzi do pokrzywdzenia wierzycieli Dewelopera ani nie uniemożliwia całkowicie lub częściowo zadośćuczynieniu roszczeniom osób trzecich, --------- ----------
- Deweloper znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Nieruchomości, jak również nie toczą się żadne spory z właścicielami,---------- lub osobami władającymi sąsiadującymi lub przyległymi nieruchomościami, które dotyczyłyby granic, emisji lub służebności, praw lub dostępu bądź innych praw związanych z opisaną nieruchomością, ----------
- Deweloper nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności czy opłat, do których stosuje się przepisy Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa , ---------- ----------
-Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe ani inne określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe, jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Dewelopera , ----------
-w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług , a sprzedaż jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług i nie jest od tego podatku zwolniona, ----------
2. XXX oświadczyli, że są małżeństwem, w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.----------

§2

W związku z umową stawający okazali :----------
a/ wydruk z treści księgi wieczystej nr OP1O/00173294/5 Sądu Rejonowego w Opolu dzisiejszego,----------

b/wypis z rejestru gruntów dla działki nr 927, obręb Groszowice sporządzony z upoważnienia Prezydenta Miasta Opola 5 października 2026 roku nr GiK.6621.1.2345.2026, z którego wynika, że nieruchomość stanowi grunty rolne zabudowane, grunty orne,----------

c/ wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla działki nr 927, obręb Groszowice, wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Opola 13 stycznia 2026 roku nr AB.6727.22.2026.ND, ----------

d/ ostateczną decyzję nr 294/2026 z 20 sierpnia 2026 roku, AB.6740.212.2026.LM,wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Opola, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej , budynek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 wraz z rozbiórką budynku gospodarczego oraz budową instalacji gazowej i budową zbiornika na wody opadowe o pojemności 10m ^{3} na terenie działki nr 927, obręb
Groszowice,----------

e/zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Opola nr AB.6740.212.2026.LM, że decyzja Prezydenta Miasta Opola nr 294/2026 z 20 sierpnia 2026 roku, AB.6740.212.2026.LM,wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Opola, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych lokalowych w zabudowie szeregowej , budynek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 wraz z rozbiórką budynku gospodarczego oraz budową instalacji gazowej i budową zbiornika na wody opadowe o pojemności 10m ^{3} na terenie działki

nr 927, obręb Groszowice stała się ostateczna w dniu 24 września 2026 roku.----------

§3

1.Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 294/2026 z 20 sierpnia 2026 roku, AB.6740.212.2026.LM,wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Opola, zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej, budynek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 wraz z rozbiórką budynku gospodarczego oraz budową instalacji gazowej i budową zbiornika na wody opadowe o pojemności 10m3 na terenie działki nr 927, obręb Groszowice (decyzja stała się ostateczna w dniu 24 września 2026 roku), Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą „Fresh Apartments 6", prowadzone w dwóch Zadaniach Inwestycyjnych, przy czym Zadanie Inwestycyjne nr 1 obejmuje budowę budynków nr 1-6 – łącznie 12 lokali mieszkalnych, Zadnie Inwestycyjne nr 2 obejmuje budowę budynków nr 7-9 - łącznie 6 lokali mieszkalnych.--------- W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Fresh Apartments 6" Zadanie Inwestycyjne nr 1 na części Nieruchomości w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej nr x, którego usytuowanie na Nieruchomości oznaczone jest na Załączniku nr 2 do Prospektu, mieścił się będzie między innymi lokal mieszkalny nr x, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. ----------

2.Budynek będzie posiadał 2 kondygnacje nadziemne – parter i piętro oraz poddasze nieużytkowe, które przeznaczone będzie do wyłącznego użytkowania

przez właściciela lokalu nr X, Budynek zostanie wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, ściany wewnętrzne pustak ceramiczny, strop Teriva, dach dwuspadowy, o konstrukcji sprefabrykowanych wiązarów drewnianych pokryty płaską dachówką grafitową.---------- Standard prac wykończeniowych w budynku oraz wokół Budynku określa szczegółowo Prospekt informacyjny, stanowiący Załącznik nr 1 do tej umowy.- W budynku dostępne będą następujące media: woda, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna, gaz.----------
Budynek nr X będzie mieścił dwa samodzielne lokale mieszkalne, w tym położony na pierwszej kondygnacji lokal mieszkalny nr X, o powierzchni użytkowej XXm^2, który składał się będzie z wiatrołapu - o powierzchni Xm^2, komunikacji – o powierzchni Xm^2, komunikacji – o powierzchni Xm^2, pokoju nr 1 – o powierzchni Xm^2, pokoju nr 2 – o powierzchni Xm^2, pokoju z aneksem kuchennym– o powierzchni Xm^2, pokoju 3,o powierzchni Xm^2, łazienki - o powierzchni Xm^2.----------

Rzut lokalu na kondygnacji przedstawia Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego.----------
3.Zakres prac wykończeniowych w lokalu będącym przedmiotem tej umowy określa Prospekt Informacyjny.
----
4. Rozpoczęcie prac budowlanych nastąpiło 1 października 2026 roku.
----
5. Zakończenie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Zadanie Inwestycyjne nr 1 nastąpi do 30 czerwca 2028 roku .----------

§ 4. Dokumenty

1.Nabywca oświadcza, iż otrzymał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami („Prospekt Informacyjny”) oraz że zapoznał się z jego treścią i ją akceptuje.----------

2.Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu Dewelopera z: ----------

a. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,----------

b. kopią aktualnego wpisu w CEiIDG Dewelopera ,---------- ----------

c. kopią Pozwolenia na budowę ,----------

d. sprawozdaniami finansowymi Dewelopera , za ostatnie dwa lata, ----------

e. projektem budowlanym.----------

3.Deweloper oświadcza, że od dnia przekazania Nabywcy Prospektu Informacyjnego do dnia sporządzenia aktu nie zaszły żadne zmiany informacji objętych jego treścią, z wyjątkiem zmian oznaczonych w treści tego aktu kursywą oraz podkreśleniem o ile takie zostały dokonane i na które Nabywca niniejszym wyraża zgodę.----------
----

4.Deweloper zapewnia, że Nabywcy zostały przedstawione szczegółowe informacje dotyczące:-- ----------

-sytuacji prawnofinansowej Dewelopera ,----------

-Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Zadanie Inwestycyjne 1, w tym Lokalu będącego Przedmiotem Umowy, w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym.----------

§ 5. Przedmiot Umowy

1.Nabywca oświadcza, że po zapoznaniu się z całością Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dokonał wyboru: lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem porządkowym X, położonego w budynku nr X, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej XXm ^{2}, składającego się z: trzech pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, dwóch komunikacji , wiatrołapu, położonego na pierwszej kondygnacji, z którym to Lokalem związany będzie odpowiedni udział w Nieruchomości Wspólnej, a nadto z Lokalem związane będzie prawo do wyłącznego, nieograniczonego w czasie korzystania z Miejsca Postojowego nr X (oznaczonym na Załączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego) i poddasza nieużytkowego nad Lokalem nr x - (łącznie „Przedmiot Umowy").----------

2.Strony postanawiają, że:----------

a)pomiary powierzchni użytkowej Budynku i lokali, zostaną dokonane na podstawie Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022- 07, ----------

b)udział w Nieruchomości Wspólnej związany z Lokalem, obliczony zostanie zgodnie z art. 3 Ustawy o własności lokali, to jest jako stosunek ustalonej na podstawie obmiaru powykonawczego powierzchni użytkowej Lokalu wraz z przynależnościami, do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w Budynku.----------

3. Strony dopuszczają możliwość nieznacznej - nie większej niż 2% - zmiany powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwagi na rozwiązania konstrukcyjno-architektoniczne.----------

Ewentualna zmiana powierzchni użytkowej nie będzie mieć wpływu na rozkład

-

pomieszczeń w lokalu mieszkalnym. ----------

4.W przypadku zmiany wielkości lokalu mieszkalnego w granicach określonych w ust. 3 powyżej, zmiana ta nie wpłynie na zmianę Ceny ostatecznej brutto.------

5.W przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o więcej niż 2% Deweloper zwraca Nabywcy wynikłą z tego powodu różnicę w cenie, zaś w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o więcej niż 2%, zmiana ta nie wpłynie na podwyższenie Ceny ostatecznej brutto.-

§ 6. Zobowiązania Stron

1.Pełnomocnik w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku nr X oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na rzecz Nabywcy - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń - Lokalu nr X wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej i do ustanowienia prawa do wyłącznego i bezterminowego korzystania z Miejsca Postojowego nr X, w ramach podziału do korzystania, a Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z tej umowy i nabycia Lokalu wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej („Umowa o przeniesienie własności nieruchomości").----------
2.Strony postanawiają, że Umowa o przeniesienie własności nieruchomości zostanie zawarta nie później niż do 30 września 2028 roku, po uprzednim zapłaceniu przez Nabywcę Ceny . ----------

W razie trwającej co najmniej miesiąc zwłoki w przeniesieniu na Nabywcę prawa własności Nieruchomości z przyczyn zawinionych przez Dewelopera zapłaci on Nabywcy karę umowną za każdy miesiąc zwłoki w stosunku do terminu określonego w tym paragrafie , w wysokości 0,3% ceny ostatecznej brutto.-------

3.Deweloper powiadomi Nabywcę w formie elektronicznej (e-mail) na wskazany w Umowie adres e-mail z 7 dniowym wyprzedzeniem o terminie, w

którym zostanie zawarta Umowa o przeniesienie własności nieruchomości.----------

Powiadomienie o terminie, w którym zostanie zawarta Umowa o przeniesienie własności nieruchomości, uznaje się za doręczone w momencie potwierdzenia otrzymania zawiadomienia (również w formie elektronicznej) przez Nabywcę. -- W przypadku, gdy Nabywca nie potwierdzi otrzymania powiadomienia w sposób opisany w niniejszym ustępie w terminie 5 dni od jego otrzymania, Deweloper kolejne powiadomienie wyśle do Nabywcy listem poleconym za potwierdzeniem jego odbioru.----------

§ 7. Nieruchomość Wspólna

1.Nabywca zobowiązuje się w Umowie o przeniesienie własności nieruchomości udzielić Deweloperowi oraz zarządowi/zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (każdemu z osobna) pełnomocnictwa, do czasu zbycia przez Dewelopera ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, do dokonania korekty wysokości udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem - w tym na wypadek wystąpienia omyłki rachunkowej - tak by udział ten zgodny był z dyspozycją art. 3 Ustawy o własności lokali, przy czym pełnomocnik będzie mógł być drugą stroną oraz reprezentować pozostałe strony czynności, jak również będzie upoważniony do ustanawiania dalszych pełnomocników.----------

2.Strony zastrzegają, że zmiana udziału w Nieruchomości Wspólnej nie będzie mieć wpływu na ustalone prawa do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej.----------

3.Nabywca przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się w Umowie o przeniesienie własności nieruchomości wyrazić zgodę na:----------

1)zawieranie przez Dewelopera umów o określeniu sposobu korzystania z Miejsc Postojowych , Ogródków oraz nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń
w stosunku do Miejsc Postojowych, Ogródków, które nie będą przeznaczone do jego wyłącznego korzystania i Nabywca nie będzie ponosić jakichkolwiek kosztów związanych z ich utrzymaniem, ----------

2) ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej.-

§ 8. Cena Przedmiotu Umowy

1.Strony oświadczyły, że cena Przedmiotu Umowy („Cena"), w tym za prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego wynosi XX zł brutto – XX zł za 1m^2, w tym podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień podpisania Umowy w oparciu o art. 5a „Ustawy". .

2.Strony ustalają następujący Harmonogram Płatności Ceny:----------
I Rata w wysokości 15 % ceny brutto – w kwocie XX zł - płatna po wykonaniu I etapu: przygotowanie i zagospodarowanie placu budowy , rozbiórka budynku gospodarczego , roboty ziemne i fundamenty, ----------

II Rata w wysokości 15 % ceny brutto - w kwocie XX zł – płatna po wykonaniu II etapu: ściany zewnętrzne parteru i strop,----------
---

III Rata w wysokości 15% ceny brutto - w kwocie XX zł - płatna po wykonaniu III etapu: ścian zewnętrzne, piętra i konstrukcje żelbetowe, ----------

IV Rata w wysokości 15 % ceny brutto – w kwocie XX zł - płatna po wykonaniu IV etapu: ściany działowe, konstrukcja i pokrycie dachu, stolarka

okienna i zewnętrzna,

V rata w wysokości 15 % ceny brutto – w kwocie XX zł - płatna po wykonaniu V etapu: tynki wewnętrzne oraz instalacje elektryczne i wodno-kanalizacyjne, -

VI rata w wysokości 15% ceny brutto – w kwocie XX zł -płatna po wykonaniu VI etapu: instalacja ogrzewania i posadzki ,----------

VII rata w wysokości 10% ceny brutto – w kwocie XX zł płatna po wykonaniu VII etapu: izolacje i elewacje, balustrady, przyłącza, źródło ciepła, zagospodarowanie terenu i zgłoszenie zakończenia budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu.----------

3.Poszczególne etapy potwierdzone będą protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez kierownika budowy, a następnie Nabywcy doręczone zostanie pismo wyznaczające siedmiodniowy termin płatności, zgodny z otrzymanym przy tej umowie harmonogramem płatności. ----------

4.Datą zapłaty wyżej wymienionych rat Ceny ostatecznej brutto będzie data wpływu poszczególnych rat na rachunek powierniczy, o którym mowa w ust. 6 tego paragrafu. ----------

5. Cena nabycia może ulec zmianie w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, zleconych przez Nabywcę, a zaakceptowanych przez Dewelopera . ----------

6. Strony oświadczają, że Cena zostanie zapłacona przez Nabywcę przelewem na wskazany przez Dewelopera subrachunek mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego („Rachunek Powierniczy") prowadzonego na podstawie umowy
z dnia XX 2026 roku o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze XX , zawartej w związku z realizacją

Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą „Fresh Apartments 6” , Zadanie Inwestycyjne 1 przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”), tj. stworzony indywidualnie dla Nabywcy numer rachunku XX („Subkonto”), w sposób wskazany w Harmonogramie Płatności.----------

7.Nabywca zobowiązuje się do dokonywania wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji zdania inwestycyjnego, po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w jego
harmonogramie.----------

8.Pełnomocnik Dewelopera oświadcza w jego imieniu, że Deweloper będzie naliczał wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości określonej na podstawie art. 49 Ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i wpłacał ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera . Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.

Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.----

Koszty prowadzenia mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera .----------

9.Strony oświadczają, że Cena obejmuje należny podatek od towarów i usług VAT w aktualnie obowiązującej stawce. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT zostanie zastosowana właściwa stawka podatku i proporcjonalnej zmianie ulegnie Cena. Nabywca może w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie przepisów regulujących podwyższenie stawki podatku od towarów i usług od niniejszej umowy odstąpić.----------

W przypadku odstąpienia od tej umowy przez Nabywcę z powodu zmiany stawki podatku VAT, Nabywcy nie przysługują wobec Dewelopera żadne inne roszczenia, poza roszczeniem o zwrot kwoty stanowiącej sumę wpłaconych zaliczek. Deweloper zobowiązany jest zwrócić Nabywcy w terminie 30 dni od daty otrzymania skutecznego oświadczenia o odstąpieniu z powodu zmiany stawki podatku VAT nominalną kwotę wpłaconą przez Nabywcę na rzecz Dewelopera tytułem zapłaty ceny sprzedaży lub jej części.----------

§ 9. Odbiór Lokalu

1.Przeniesienie na nabywcę praw wynikających z umowy Deweloperskiej, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.----------

Deweloper zawiadamia Nabywcę o zawiadomieniu o zakończeniu budowy,-- przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, w terminie do 20 (dwudziestu) dni od dnia jego dokonania.----------

Strony przyjmują, że odbiór lokalu mieszkalnego przez Nabywcę nastąpi w terminie 7 (siedmiu) dni od pisemnego zawiadomienia Nabywcy o dokonanym zawiadomieniu o zakończeniu budowy, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu- nie później niż do 15 lipca 2028 roku; termin odbioru zostanie określony w zawiadomieniu. ----------

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

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

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

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

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

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

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

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

8.Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera .----------

9.Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia

podczas odbioru, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.----------

10.Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy .----------

11.W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.-------

12.W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9.----------

13.Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.----------

14.Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy , ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.----------

15.W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

16.W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywcę.----------

17.W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady

istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera .----------

18.Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.----------

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

§ 10. Odstąpienie od Umowy

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

1)jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy z 30 czerwca 221 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym(zwana dalej „Ustawą") ,----------

2)jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy , które w treści umowy deweloperskiej zostały wyraźnie podkreślone w sposób jednoznaczny i widoczny,----------

3)jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----

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

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

6)w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy,----------

7)w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy ,----------

8)w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy ,----------

9)w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy , w terminie określonym w tym przepisie,----------

10)przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy ,----------

11)w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy ,----------

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

2.W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-

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

4.W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.----------

5.W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.----------

6.W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.----------

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

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu

notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy Deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------

9.W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.----------

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

11.W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.----

12.Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 i jest złożone w formie pisemnej
z podpisami notarialnie poświadczonymi.----------

13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej , przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy .----------

§ 11. Oświadczenia Nabywcy

Nabywca oświadcza, że: ----------

1)wyraża zgodę na nieodpłatne udostępnienie Nieruchomości Wspólnej dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci, konserwacji oraz remontów sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej oraz sieci energetycznej nn i sn oraz ciepłowniczej c.o. (centralnego ogrzewania) i c.w.u. (ciepłej wody użytkowej), sieci i przyłączy internet/telefon/telewizja oraz zobowiązuje się wyrazić taką zgodę również w Umowie o przeniesienie własności nieruchomości, ----------

2)Nieruchomość może być obciążona roszczeniami osób trzecich, dotyczącymi wybudowania na niej Budynków i przeniesienia prawa własności znajdujących się w Budynkach lokali, innych niż będący Przedmiotem Umowy i zobowiązuje się wyrazić taką zgodę w Umowie o przeniesienie własności nieruchomości,-----

3)wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości Wspólnej służebnościami przejazdu i przechodu oraz znoszenia na rzecz (i) dostawców mediów; (ii) każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości sąsiedniej w stosunku do Nieruchomości oraz zobowiązuje się wyrazić taką zgodę również w Umowie o przeniesienie własności nieruchomości .----------

§ 12. Powiadomienia i korespondencja

1.Wszelka korespondencja między Stronami dotycząca tej Umowy, winna być dokonywana na piśmie na adresy wskazane w Umowie, poza przypadkami w których Umowa wskazuje na korespondencję poprzez pocztę elektroniczną. Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji, lub drogą poczty elektronicznej o każdej zmianie adresu e-mail. Zmiana taka nie będzie stanowić zmiany Umowy. W przypadku braku takiego zawiadomienia, korespondencja będzie skutecznie dokonywana na adresy wskazane w Umowie.----------

2.Za datę doręczenia pism Strony przyjmują, z zastrzeżeniem ust 3 poniżej: ------

a)datę potwierdzenia odbioru listu poleconego;----------

b)datę zwrotu przez operatora pocztowego podwójnie awizowanego listu ---------

poleconego; ----------

c)datę adnotacji operatora pocztowego o odmowie przyjęcia listu poleconego----

przez Stronę, albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że Strona nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby.----------

3.Nabywca wskazuje: ----------

a)numer rachunku bankowego, na który kierowane będą przez Dewelopera przewidziane umową płatności nr XX,----------

b)adres do doręczeń: XX.----------

- adres mail :XX, telefon XX .----------

Nabywca wyraża zgodę na dostarczanie mu korespondencji, w tym przewidzianych Umową zawiadomień, na wskazany powyżej adres e-mailowy ze skutkiem doręczenia, które następuje z chwilą potwierdzenia przez Nabywcę odbioru korespondencji adresowanej do Nabywcy .----------

-Deweloper wskazuje adres do doręczeń:- ----------

Firma Remontowo-Budowlana Henryka Chlebowska Kuźnica Stara 90, 42-141-Przystajń , adres e-mailowy rafal.konowalczuk@seldom.net.pl numer -------- telefonu: -728 519 685 (Mirosław Chlebowski-Deweloper) 77 466 8124 , ------ 604 505 999 (Rafał Konowalczuk –Biuro Sprzedaży).----------

4.Nadto Nabywca wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do realizacji postanowień niniejszej Umowy oraz Umowy o przeniesienie własności (zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) . ----------

§ 13. Wniosek wieczystoksięgowy

1.Wobec zawarcia dokumentowanej tym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art.79 pkt 8a i art.92 §4 Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania : ---------- ----------
-

- wpisu w dziale III księgi wieczystej nr OP1O/00173294/5 roszczenia o wybudowanie Budynku numer XX i o ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego nr XX i przeniesienie prawa własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej obliczonym zgodnie z art.3 ust.3 Ustawy o własności lokali, na rzecz XX----------

2.Notariusz poinformowała stawających o brzmieniu art.626^4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. ----------

§14. Załącznik do Umowy

1.Strony oświadczają, że załącznikiem do tej Umowy jest Prospekt ---------- Informacyjny wraz z załącznikami.---------- ----------

2.Wszelkie zmiany tej Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmiany adresu do korespondencji Stron oraz numeru rachunku bankowego Dewelopera , które to zmiany wymagają zawiadomienia drugiej Strony listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.----------

§15 Koszty

1.Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, tj. wynagrodzenie notariusza, koszt wypisów tej umowy oraz koszty opłaty sądowej, strony ponoszą po połowie, natomiast koszty Umowy o przeniesienie własności nieruchomości
w całości zobowiązuje się ponieść Nabywca.-------- ----------

2.Pobrano :----------

a)taksę notarialną z § 6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie XX zł ,----------

b)podatek od towarów i usług (VAT) od kwoty określonej w punkcie a) według stawki 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art.146ef Ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług w kwocie XX zł,-- ----------

a także opłatę sądową na podstawie art. 43 Ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie 150 zł. ----------

Opłata sądowa pobrana w związku z tą umową będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

3.Podane w ust.2 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w kwocie 200 zł wraz z należnym podatkiem VAT w kwocie 46 zł, łącznie 246 zł brutto. ----------
Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.----------