

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....) w Kancelarii Notarialnej w, przy ulicy nr, przed notariuszem, stawili się:

1., syn/córka i, zamieszkały/a w
....., legitymujący/a się dowodem osobistym nr, PESEL:
....., działający/a jako pełnomocnik spółki: **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w przy ulicy
....., wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod nr, NIP:
zwanej dalej „Deweloperem”, na podstawie pełnomocnictwa z dnia, Rep. A nr

2., syn/córka i, zamieszkały/a w
....., PESEL:, dowód osobisty nr

zwani dalej łącznie „Nabywcą”,

których tożsamość ustalono na podstawie okazanych dokumentów.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. Oświadczenia Dewelopera

Deweloper oświadcza, że:

1. Jest właścicielem nieruchomości położonej w, działki ewidencyjnej nr, obręb, dla której Sąd Rejonowy w

....., Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr

2. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane na nieruchomości obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą, zgodnie z projektem sporządzonym przez Biuro Architektoniczne, zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę nr z dnia, wydaną przez Prezydenta Miasta
3. Dział IV księgi wieczystej jest wolny od wpisów obciążających nieruchomość, a Deweloper zobowiązuje się, że nieruchomość pozostanie wolna od takich wpisów do dnia przeniesienia własności na Nabywcę.
4. Na podstawie umowy zawartej z Bankiem prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat na poczet ceny określonej w niniejszej umowie.
5. Deweloper posiada zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny.
6. Nabywca otrzymał prospekt informacyjny z dnia, stanowiący załącznik do niniejszej umowy, zgodny ze stanem faktycznym i prawnym, wraz z wymaganymi załącznikami.

§ 2. Oświadczenia Nabywcy

Nabywca oświadcza, że:

1. Zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości, w tym z treścią księgi wieczystej oraz decyzją o pozwoleniu na budowę.

2. Otrzymał prospekt informacyjny oraz załączniki w terminie umożliwiającym szczegółowe zapoznanie się z ich treścią.
 3. Dysponuje środkami finansowymi umożliwiającymi wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
 4. Dokonał odbioru prospektu informacyjnego i zapoznał się z jego treścią.
-

§ 3. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie Dewelopera do wybudowania i ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr, o powierzchni użytkowej m², wraz z przynależnym balkonem/pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni m², oraz przeniesienie na Nabywcę własności tego lokalu w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.
 2. Lokal położony będzie na piętrze budynku zlokalizowanego na działce nr
 3. Wraz z lokalem Nabywca nabywa udział w nieruchomości wspólnej oraz prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr w garażu wielostanowiskowym.
 4. Pomiar powierzchni lokalu zostanie przeprowadzony zgodnie z normą **PN-ISO 9836**.
-

§ 4. Cena i warunki płatności

1. Cena za przedmiot umowy wynosi zł (słownie:), w tym VAT w wysokości%.

2. Cena obejmuje wszystkie elementy lokalu, w tym balkon/pomieszczenie gospodarcze oraz udział w nieruchomości wspólnej.
 3. Nabywca zobowiązuje się wpłacać środki na rachunek powierniczy w ratach zgodnie z harmonogramem określonym w załączniku do niniejszej umowy.
 4. Do czasu przeniesienia na Nabywcę prawa własności nieruchomości, Nabywca nie ponosi kosztów takich jak podatek od nieruchomości ani opłaty za użytkowanie wieczyste.
 5. Cena nie może ulec zmianie bez zgody stron, z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w niniejszej umowie.
-

§ 5. Harmonogram realizacji

1. Rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w dniu, a zakończenie planowane jest na dzień
 2. Przekazanie lokalu Nabywcy do użytkowania nastąpi w terminie dni od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
-

§ 6. Warunki odstąpienia od umowy

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych w art. 29 ustawy z dnia 20 maja 2021 r., w tym w szczególności:
 - a) Nieprzeniesienia własności lokalu w terminie określonym w umowie;
 - b) Istotnych rozbieżności między stanem faktycznym a treścią prospektu informacyjnego.
2. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy, Deweloper zwróci wpłacone środki w terminie dni.

§ 7. Koszty i opłaty

1. Koszty sporządzenia niniejszego aktu oraz opłaty sądowe strony ponoszą po połowie, zaś koszty związane z przeniesieniem własności obciążają Nabywcę.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie przez Nabywcę, Deweloper ma prawo naliczyć odsetki w wysokości, które nie mogą przekroczyć kar umownych przysługujących Nabywcy.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Deweloper:

Nabywca:

Powyższy wzór umowy deweloperskiej ma charakter wyłącznie poglądowy i nie stanowi ostatecznej ani wiążącej formy prawnej. Przed wykorzystaniem dokumentu zaleca się jego dostosowanie do indywidualnych potrzeb stron oraz aktualnych przepisów prawa. W celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi regulacjami, a także ochrony interesów stron, rekomenduje się konsultację z prawnikiem lub notariuszem.