

**WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ  
BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNO – USŁUGOWEGO Z 6 LOKALAMI  
MIESZKALNYMI I DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE (6  
LOKALI MIESZKALNYCH W KAŻDYM) – I ETAP ORAZ CZTERNAŚCIE  
BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH – II ETAP - WRAZ  
Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA TERENIE DZIAŁKI  
NUMER 57/5 -  
ZAŁĄCZNIK DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO**

Repertorium A nr           /2025

**A K T   N O T A R I A L N Y**

Dnia xxxxxxxxxxxx XXXXXXXXXXXXXXXX dwa tysiące dwudziestego piątego roku (xx.xx.2025) przede mną xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx w siedzibie mojej Kancelarii Notarialnej w xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stawili się:-----

**1) Pan Stanisław CHRUŚCIELEWSKI,-----**

**Stanisław CHRUŚCIELEWSKI** oświadcza, że przy niniejszym akcie działa w imieniu i na rzecz **córki Natalii CHRUŚCIELEWSKIEJ, córki Stanisława i Katarzyny, obywatelki Polski**, legitymującej się ważnym do dnia 15 maja 2027 roku dowodem osobistym seria i numer xxxxxxxxxxxxxxxx, PESEL xxxxxxxxxx, obywatelki Polski, zamieszkałej w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60b m. 2, 72-300 Gryfice, na podstawie pełnomocnictwa przez nią udzielonego dnia 12 października 2019 roku, za Rep. A 3608/2019, sporządzonego przed Notariuszem Gabrielem Ziembą, w Kancelarii Notarialnej w Kamieniu Pomorskim, zapewniając, że pełnomocnictwo to do dnia dzisiejszego nie zostało zmienione, odwołane ani nie wygasło, a Mocodawca żyje.-----

**Stanisław CHRUŚCIELEWSKI** oświadcza, że **Natalia CHRUŚCIELEWSKA** prowadzi działalność gospodarczą pod firmą: Natalia Chruścielewska PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice, NIP: 8571879484, REGON: 320541834. Ponadto **Pełnomocnik** oświadcza, że nie toczy się w stosunku do **Natalii CHRUŚCIELEWSKIEJ** postępowanie upadłościowe, nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie znajduje się jej firma w likwidacji, ani nie toczy się w stosunku do niej postępowanie układowe ani naprawcze,-----

**2) Pani xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-----**

**3) Pan xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,-----**

zwany/zwani w dalszej części niniejszego aktu także łącznie „Nabywcą”.-----

Tożsamość stawających, stwierdziłam na podstawie okazanych mi ważnych dokumentów tożsamości, których serię i numery wypisałam obok nazwisk, a dane niewynikające z tych dokumentów wpisałam na podstawie oświadczeń stawających.-----

*Stawający oświadczyli, że zostali poinformowani o informacjach wskazanych w art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych oraz uchylecia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm) i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz wyrażają zgodę na przetwarzanie danych osobowych.-----*

*Stawający zostali poinformowani o możliwości weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL w systemie informatycznym, w którym prowadzony jest rejestr zastrzeżeń numerów PESEL i oświadczyli, że nie dokonali jak 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 (Dz. U. z 2025 r., poz. 274, ze zm.).-----*

## UMOWA DEWELOPERSKA

### OPIS NIERUCHOMOŚCI I OPIS PRZEDSIĘWZIECIA

**§ 1. 1. Stanisław CHRUSCIELEWSKI działający w imieniu i na rzecz córki Natalii CHRUSCIELEWSKIEJ oświadcza, że:-----**

- 1) Natalia CHRUSCIELEWSKA jest właścicielką, nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka numer 57/5 (pięćdziesiąt siedem przez pięć) (Id dz. 320502\_5.0035.57/5) (symbol użytku: RIVa– grunty orne, PsIV - pastwiska) o powierzchni 0,9554 ha (dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery metry kwadratowe), położonej w obrębie ewidencyjnym 320502\_5.0035, Brodniki, gmina Gryfice, powiat gryficki, województwo zachodniopomorskie, dla której sąd rejonowy w Gryficach V wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SZ1G/00026758/7,-----**
- 2) działły I Sp i IV księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów ani wzmianek,-----**
- 3) w dziale II księgi wieczystej wpisana jest Natalia CHRUSCIELEWSKA, córka Stanisława i Katarzyny,-----**
- 4) działły I – Sp, III i IV księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów ani wzmianek,-----**
- 5) działka numer 57/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----**
- 6) przedmiotowa nieruchomość jest położona w strefie nadgranicznej,-----**

7) przedmiotowa nieruchomość nie leży w granicach portów, przystani morskich, parku narodowego lub na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej ani na obszarze graniczącym z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz dla powyższej nieruchomości nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego,-----

8) dla działki **numer 57/5** brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,-----

9) dla działki **numer 57/5** Burmistrz Gryfic na podstawie ostatecznej decyzji Nr 272/2024 o warunkach zabudowy z dnia 10 lutego 2025 roku znak: WPG.6730.324.2024 ustalił na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowo – Budowlanego Galeria Natalia Chruścielewska warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego oraz zespołu zabudowy mieszkaniowej składającej się z 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz do 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki numer 57/5, obręb geodezyjny Brodniki, gmina Gryfice,-----

10) przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji lub na obszarze rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278),-----

11) teren działki **numer 57/5** nie jest oznaczony jako las w ewidencji gruntów i budynków, nie jest przeznaczony do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie jest objęta planem uproszczenia lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust.3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,-----

12) w skład przedmiotowej nieruchomości nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami stojącymi w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi ani grunty pokryte wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka. Notariusz pouczyła stawających o treści art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087),-----

13) w promieniu 1 km od nieruchomości opisanej wyżej nie przewiduje się budowy oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk oraz budowy cmentarza,-----

14) nie są Jemu znane żadne plany wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości w całości lub w części na cele publiczne na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami;-----

15) w stosunku do powyższej nieruchomości nie toczy się żadne postępowanie sądowe, scaleniowe bądź administracyjne oraz nie zostało zgłoszone żadne roszczenie reprivatyzacyjne lub podobne jej dotyczące,-----

16) nieruchomość nie jest obciążona obowiązkami wynikającymi z orzeczeń sądowych lub decyzji administracyjnych, w tym decyzji dotyczących opłaty planistycznej, opłat adiacenckich za wyłączenie z produkcji rolniczej lub leśnej, a także opłat z tytułu podziału lub scalenia nieruchomości,-----

17) Sprzedająca nie posiada zaległości podatkowych jak również z tytułu składek o których mowa w ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych oraz w

ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa,-----

**18)** w stosunku do Nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe o charakterze spornym dotyczące Nieruchomości, w tym postępowania zabezpieczające lub egzekucyjne;---

**19)** Granice Nieruchomości nie są sporne, jak również nie toczy się w tym względzie żadne postępowanie sądowe ani administracyjne, ani też nikt nie kwestionuje istniejących granic powyższej działki gruntu;-----

**20)** podatek od nieruchomości uiszczany jest na bieżąco i nie powstały z tego tytułu żadne zaległości;-----

**21)** Nieruchomość w dniu zawarcia umowy nie stanowi przedmiotu najmu, dzierżawy lub użyczenia;-----

**22)** Nieruchomość ani jej część nie jest obciążona żadnymi długami, obciążeniami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani ograniczeniami w rozporządzaniu (w tym między innymi prawami pierwokupu lub pierwszeństwa), prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, roszczeniami osób trzecich, które uniemożliwiłyby wykonanie niniejszej umowy;-----

**23)** zawarcie umowy objętej niniejszym aktem oraz jej wykonanie przez Sprzedającego nie będzie stanowiło naruszenia jakichkolwiek praw wierzycieli (oraz nie będzie prowadziło do pokrzywdzenia wierzycieli Sprzedającej) i zapobiegało częściowemu lub całkowitemu zaspokojeniu wierzycieli albo jakiegokolwiek innej osoby trzeciej.-----

**2.** Rozpoczęcie sprzedaży w Zadaniu Inwestycyjnym nastąpiło po dniu 01 lipca 2022 roku, to jest po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695), środki wpłacone przez Nabywcę na nabycie Przedmiotu Umowy będą podlegać ochronie zwrotu wpłat gwarantowanej ze środków Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Od każdej wpłaty dokonanej przez Nabywcę, Deweloper wyliczy składkę w wysokości 0,45% i zapewni, aby środki te znalazły się na rachunku bankowym w Banku prowadzącym Otwarty Rachunek Powierniczy, w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę. Bank odprowadzi tę składkę do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera.-----

**3. Stanisław CHRUSCIELEWSKI działający w imieniu i na rzecz córki Natalii CHRUSCIELEWSKIEJ oświadcza, że:-----**

**1)** w ramach prowadzonej **działalności gospodarczej pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA”** z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice, NIP: 8571879484, REGON: 320541834, **realizuje na działce numer 57/5 Przedsięwzięcie Deweloperskie, obejmujące budowę** - na podstawie:-----

- ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 232/2025 wydanej przez Starostę Gryfickiego w dniu 01 lipca 2025 roku (znak: UAiB.6740.235.2025.PB) zatwierdzającej projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającej pozwolenia na budowę dla Natalii Chruścielewskiej

prowadzącej działalności gospodarczej pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice obejmującego budynek mieszkalno – usługowy z 6 lokalami mieszkalnymi wg projektu gotowego typu „MURATOR UC 69” i dwa budynki mieszkalne wielorodzinne (6 lokali mieszkalnych w każdym) wg projektu gotowego typu „SAN VITO” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – I etap inwestycji polegający na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalno – usługowej, przy ulicy Trzygłowskiej w Gryficach, na działce o numerze geodezyjnym 57/5, obrębie Brodniki,-----

- ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 250/2025 wydanej przez Starostę Gryfickiego w dniu 15 lipca 2025 roku (znak: UAiB.6740.293.2025.PB) zatwierdzającej projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającej pozwolenia na budowę dla Natalii Chruścielewskiej prowadzącej działalności gospodarczej pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice obejmującego czternaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych (B4\_B17) wg projektów typowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – II etap inwestycji polegający na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalno – usługowej, przy ulicy Trzygłowskiej w Gryficach, na działce o numerze geodezyjnym 57/5, obrębie Brodniki,-----
- ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 266/2025 wydanej przez Starostę Gryfickiego w dniu 28 lipca 2025 roku (znak: UAiB.6740.307.2025.PB) zatwierdzającej projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającej pozwolenia na budowę dla Natalii Chruścielewskiej prowadzącej działalności gospodarczej pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice obejmującego budynek mieszkalny jednorodzinny (B18) wg projektu gotowego „Loft wersja lustrzana” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – III etap inwestycji polegający na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalno – usługowej, przy ulicy Trzygłowskiej w Gryficach, na działce o numerze geodezyjnym 57/5, obrębie Brodniki,-----

**- budynku mieszkalno – usługowego z 6 (sześcioma) lokalami mieszkalnymi i 2 (dwa) budynki mieszkalne wielorodzinne (6 lokali mieszkalnych w każdym) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – Etap I oraz 14 (czternastu) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – Etap II, budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Etap III - tworzące Osiedle pod nazwą: „DOM PRZY SKWERZE II”. Budynek mieszkalny xx będzie dwukondygnacyjny/trzykondygnacyjny (parter i piętra), w którym znajdzie się lokal mieszkalny numer xx, stanowiący odrębną nieruchomość, pozostałe cechy tego budynku, tj. technologię wykonania, standard prac wykończeniowych i terenie wokół niego oraz dostępne media określa prospekt informacyjny,-----**

2) rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego (Etap nr I i Etap II) nastąpiło w dniu 31 lipca 2025 roku. Powyższe etapy inwestycji będą realizowane równolegle. Zakończenie budowy nastąpi do dnia 31 grudnia 2027 roku, przy czym szczegółowy harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego – oznaczony w etapach – zamieszczono w prospekcie informacyjnym dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

3) w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper zastrzega sobie prawo do:  
a) podziału geodezyjnego nieruchomości, w sposób przedstawiony w **Załączniku nr 5** do niniejszej umowy,-----

b) zmiany treści wpisów w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w ten sposób, że Deweloper upoważniony będzie do ustanowienia na Nieruchomości na czas nieoznaczony, odpłatnie lub nieodpłatnie - ograniczonych praw rzeczowych – służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, koniecznych do realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w szczególności na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz na rzecz gestorów sieci i teleoperatorów, a także do ich zmiany,-----

4) w skład wyżej opisanego **budynku numer x** wejdzie **lokal mieszkalny oznaczony numerem budowlanym nr xx** o powierzchni użytkowej wynoszącej około **xx,xx m<sup>2</sup>** (xxxxxxxxxxxxxxxxxx xx/100), składający się z xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, a z własnością którego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej ustalony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, przy czym w skład nieruchomości wspólnej wchodzić będzie prawo własności gruntu oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, a w szczególności: ściany, fundamenty, dach, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne lokale, kominy, elewacje, itp.,-----

- rzut budynku z zaznaczeniem wyżej opisanego lokalu mieszkalnego i jego lokalizacji w budynku stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego aktu notarialnego,-----

5) do lokalu przylegać będzie taras/ogródek o powierzchni użytkowej wynoszącej ..... m<sup>2</sup> (.....) (+/- 1,5%) (plus/minus jeden i pięć dziesiątych procenta) i taras o powierzchni użytkowej wynoszącej ..... m<sup>2</sup> (.....) (+/- 1,5%) (plus/minus jeden i pięć dziesiątych procenta),-----

6) wyżej opisany lokal mieszkalny wykonany zostanie w **standardzie szczegółowo** opisanym w **załączniku nr 3** do niniejszego aktu notarialnego,-----

7) powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej wyliczona zostanie przy uwzględnieniu normy PN-ISO-9836\_2022-07 o nazwie „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych,--

8) z własnością każdego z lokalu wyodrębnionego w budynkach posadowionego na działce nr 57/5 (w tym wyżej opisanego lokalu mieszkalnego) związany będzie udział w prawie własności tej działki oraz udział we własności części wspólnych posadowionych na niej budynków i urządzeniach niesłużących do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniem do nich przynależnym, a wyliczony zgodnie z przepisami ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,-----

9) wyżej opisana nieruchomość jest i będzie wolna od wszelkich innych niż opisane wyżej obciążeń, praw osób trzecich i ograniczeń w zbywaniu, nie zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, ani żadne inne postępowanie sądowe lub administracyjne, które mogły by mieć wpływ na prawa nabywców wyodrębnionych z niej lokali, nie ma też podstaw do wszczęcia takich postępowań, a opisany powyżej i ujawniony w księdze wieczystej stan prawny tej nieruchomości jest zgodny z jej rzeczywistym stanem prawnym,-----

10) prawo własności wyżej opisanej nieruchomości Natalia Chruścielewska nabyła od osoby fizycznej, na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 04 lipca 2024 roku, za Rep. A Nr 2504/2024 oraz umowy przeniesienia z dnia 01 sierpnia 2024 roku, za Rep. A Nr 2912/2024, sporządzonych przed zastępcą notarialnym Katarzyną Wołodźko zastępcą notariusza Gabrieli Ziemby w siedzibie Jej Kancelarii Notarialnej w Kamieniu Pomorskim,---

11) dla wyżej opisanego zadania inwestycyjnego Natalia CHRUŚCIELEWSKA prowadząca działalność gospodarczą pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice, NIP: 8571879484, REGON: 320541834 zawarła w dniu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx roku z Bankiem Spółdzielczym w Gryficach z siedzibą w Gryficach (adres: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), **umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** w złotych o numerze xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, służącego gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców na poczet ceny nabycia lokali mieszkalnych w wyżej opisanym budynku mieszkalnym, zgodnie z którą Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy za pośrednictwem **kont technicznych**, wypłata środków zgromadzonych na tym rachunku, będzie dokonywana wyłącznie na prowadzenie przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym będzie następowała sukcesywnie po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli, bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli zakończenia każdego z etapów inwestycji oraz koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Pozostałe **informacje dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego** - z zastrzeżeniem szczegółowych postanowień umowy o jego prowadzenie - określa **załącznik nr 4 do niniejszego aktu**, -----

12) z tytułu zbycia lokalu mieszkalnego opisanego powyżej, Natalia Chruścielewska jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2025 r., poz. 775).-----

## OŚWIADCZENIA STRON

**§ 2. 1. Nabywca** oświadcza, że:-----

- 1) Deweloper przed zawarciem umowy deweloperskiej sporządził, a następnie przekazał Nabywcy nieodpłatnie w formie elektronicznej, tj. za pośrednictwem wiadomości e-mail, na adres wskazany przez Nabywcę, prospekt informacyjny (wraz z załącznikami) dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na nieruchomości. **Prospekt informacyjny wraz ze wzorem umowy deweloperskiej stanowi załącznik nr 1 do niniejszego aktu**,-----
- 2) Deweloper zapewnił Nabywcę, że dane zawarte w prospekcie informacyjnym są prawdziwe, aktualne i kompletne oraz zawierają opis wszystkich istotnych cech przedmiotu umowy deweloperskiej, a do dnia doręczenia Jemu prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, ich treść nie uległa zmianie,-----
- 3) przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego zapoznał się z dokumentacją techniczną budynku, lokalu mieszkalnego, jak również z projektem zagospodarowania nieruchomości Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a także założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz parametrami standardu Budynku, Lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych Budynku, nadto Deweloper okazał mu przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego Umowę Rachunku Powierniczego oraz aneks do umowy zawarty z Bankiem,-----
- 4) Deweloper zapewnił Jemu możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:-----
  - a) aktualnym stanem księgi wieczystej **KW Nr SZ1G/00026758/7**,-----
  - b) kopią pozwolenia na budowę,-----
  - c) projektem budowlanym,-----
- 5) Deweloper przekazał mu informacje dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w ramach którego zostanie wybudowany Lokal Mieszkalny.-----

**2. Deweloper i Nabywca** zobowiązują się w Umowie dokonać podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej (*quoad usum*), w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej:-----

- 1) z **balkonów** przylegających do lokali - na zasadzie wyłączności, w ramach związanego z własnością każdego z tych lokali udziału w nieruchomości wspólnej,-----
  - 2) z **tarasów/ogródków** przylegających do lokali - na zasadzie wyłączności, w ramach związanego z własnością każdego z tych lokali udziału w nieruchomości wspólnej,-----
  - 3) z **naziemnych miejsc postojowych** znajdujących się na zewnątrz nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu – działce numer 57/5,-----
- które zostały wydzielone z uwzględnieniem terenu niezbędnego do wspólnego korzystania z nieruchomości wspólnej, a wszelkie opłaty publicznoprawne i koszty związane z częścią nieruchomości wspólnej przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez określonego właściciela lokalu obciążają tego właściciela,-----

**3. W umowie przeniesienia Nabywca** zobowiązuje się:-----

- 1) wyrazić zgodę na zawarcie przez Dewelopera umowy o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej opisanego w ust. 2 niniejszego paragrafu,-----
- 2) wyrazić Deweloperowi zgodę na dysponowanie przez Dewelopera działką numer 57/5 na

cele budowlane związane z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a w związku z tym na prowadzenie przez Dewelopera robót budowlanych.-----

## UMOWA REZERWACYJNA

§ 3. 1. Strony oświadczają, że zawarcie umowy deweloperskiej zostało poprzedzone zawarciem przez strony umowy rezerwacyjnej dnia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx oraz, że w związku z tym Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w kwocie xxxxxxxxxxxxxxxx złotych, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----

2. Opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4. 4 \_\_\_\_\_

3. W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej albo jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, Deweloper przekazuje opłatę rezerwacyjną na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.-----

## ZOBOWIAZANIA STRON

**§ 4. 1. Stanisław CHRUSCIELEWSKI działający w imieniu i na rzecz córki Natalii CHRUSCIELEWSKIEJ oświadcza, że zobowiązuje się do:-----**

- **wybudowania** do dnia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx na działce **nr 57/5** **budynku mieszkalnego**, bliżej opisanego w § 1 tego aktu, według technologii i standardów, bliżej opisanych w § 1 tego aktu oraz w prospekcie,-----

[illegible]

a ..... (**nabywca**) oświadcza, że zobowiązuje się (solidarnie) do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia tego lokalu mieszkalnego, a nadto zobowiązuje się zawrzeć do **dnia xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, umowę o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności tego lokalu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, rzeczy i praw osób trzecich wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej.-----

2. Nabywca oświadcza, że jest stanu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

3. Nabywca oświadcza, że nabycia nieruchomości dokonuje w celu niezwiązanym bezpośrednio z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą lub zawodową.-----

4. Przez wybudowanie budynku mieszkalnego (zakończenie budowy) stawający rozumieją uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku albo zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony

tego organu oraz wykończenie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy według technologii i standardów, bliżej opisanych w § 1 tego aktu oraz w prospekcie.-----

5. Ostateczna powierzchnia użytkowa oraz wielkość udziału w nieruchomości wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej, przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę na koszt i zlecenie Dewelopera.-----

### CENA

§ 5. 1. Stawający oświadczają, że **Cena Brutto** lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi, bliżej opisanego w § 1 tego aktu wraz z podatkiem VAT 8% wynosi kwotę ..... złotych, którą wyliczono przyjmując **netto/brutto** kwotę xxxxxx,00 za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu -----

i na poczet tej ceny Nabywca zobowiązuje się (solidarnie) zapłacić:-----

- kwotę.....zł (.....), – w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy,-----

- kwotę..... zł (.....) – do dnia .....,-----

- kwotę..... zł (.....) – do dnia .....,-----

- kwotę..... zł (.....) – do dnia .....,-----

**zgodnie z harmonogramem budowy stanowiącym \_ do niniejszego aktu notarialnego**

2. Stawający oświadczają, że jeżeli Nabywca opóźni się ze spełnieniem opisanych powyżej w ust. 1 świadczeń pieniężnych Deweloperowi przysługiwać będą za czas opóźnienia odsetki w wysokości odsetek ustawowych, nie wyższe jednak niż wysokość kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.-----

3. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx oświadcza, że wyraża zgodę na taki termin i sposób zapłaty ceny oraz wskazuje **Indywidualny Rachunek Nabywcy o numerze: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, na który mają być dokonywane wpłaty ceny za przedmiot umowy.-----

4. Wszelkie świadczenia należne Deweloperowi od Nabywcy, to jest w szczególności: kary umowne, odsetki, Nabywca zobowiązuje się zapłacić na rachunek bankowy należący do Dewelopera o numerze xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx prowadzony w Banku ING.-----

5. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług „VAT”, mającej wpływ na wysokość Ceny brutto, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia z Deweloperem – Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Powyższe prawo do odstąpienia od Umowy Nabywca może wykonać poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia Nabywcy z księgi wieczystej prowadzonej dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej Umowy z powodu podwyższenia stawki VAT, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki VAT, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu stawki VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, lecz nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.-----

**6.** W przypadku obniżenia stawki VAT przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej Umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto, a w przypadku jeśli powstanie jakaś nadpłata spowodowaną obniżką stawki VAT, zostanie ona rozliczona wraz z płatnością ostatniej raty Ceny Brutto za lokal mieszkalny.-----

**7.** Pełnomocnik Dewelopera oświadczył, że podstawą ustalenia Ceny będzie określona w inwentaryzacji powykonawczej powierzchnia użytkowa Lokalu. Nadto Pełnomocnik Dewelopera poinformował Nabywcę, że w dokumentach wydanych przez Starostę Gryfickiego oraz w księdze wieczystej, która zostanie założona dla Lokalu ujawniona zostanie powierzchnia użytkowa Lokalu.-----

**8.** Strony oświadczyły, że jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w § 1 Umowy, a powierzchnią użytkową Lokalu określoną w inwentaryzacji powykonawczej wystąpi różnica to:-----

**a)** w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie większa od powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej w § 1 Umowy, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana w górę według wzoru: iloczyn powierzchni użytkowej Lokalu określony w inwentaryzacji powykonawczej i kwoty za 1m<sup>2</sup> wskazanej w § 5 ust. 1 Umowy; o korekcie Ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej w terminie jednego miesiąca przed dniem zawarcia Umowy przyrzeczonej; w przypadku korekty Ceny, o której mowa powyżej Nabywca zobowiązany będzie zapłacić nadwyżkę ponad kwotę wskazaną w § 5 ust. 1 Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji w tym zakresie, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej,-----

**b)** w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej będzie mniejsza od powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej w § 1 Umowy, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana w dół według wzoru: iloczyn powierzchni użytkowej Lokalu określony w inwentaryzacji powykonawczej i kwoty za 1m<sup>2</sup> wskazanej w § 5 ust. 1 Umowy; o korekcie Ceny Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej w terminie jednego miesiąca przed dniem zawarcia Umowy przyrzeczonej; w przypadku powstania nadpłaty wynikającej z różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w § 1 Umowy a powierzchnią użytkową Lokalu określoną w inwentaryzacji powykonawczej, Deweloper zwróci Nabywcy tę nadpłatę w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Nabywcy pisemnej informacji ze wskazaniem rachunku bankowego, na który ma dokonać przelewu,-----

**c)** ponadto jeżeli pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w § 1 Umowy, a powierzchnią użytkową Lokalu określoną w inwentaryzacji powykonawczej wystąpi różnica o więcej niż 2% (dwa procent), to Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji w tym zakresie, nie później niż do dnia zawarcia Umowy przyrzeczonej; w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z powyższego powodu, do rozliczeń pomiędzy stronami stosuje się § 8 Umowy,-----

d) jeżeli w wykonaniu postanowień Umowy powstanie obowiązek zwrotu kwoty na rzecz Nabywcy, a Nabywca finansował nabycie przedmiotu Umowy z kredytu, w związku z którym dokonał cesji praw z Umowy na bank kredytujący, Nabywca przedstawi bankowi pismo od Dewelopera informujące o fakcie powstania takiego obowiązku, a warunkiem zwrotu będzie dostarczenie przez Nabywcę oświadczenia banku kredytującego, wystawione w odpowiedzi na przekazane przez Nabywcę pismo Dewelopera, informujące na jaki rachunek bankowy kwota winna być przez Dewelopera zwrócona.-----

## **ODBIÓR I WYDANIE LOKALU**

**§ 6. 1.** Przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest poprzedzone odbiorem lokalu mieszkalnego przez Nabywcę. Odbiór ten następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu. Termin odbioru zostanie wyznaczony nie później niż na dzień ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~, pod warunkiem jednak, że Nabywca dokonał zapłaty 100% (sto procent) Ceny Brutto za Przedmiot Umowy.-----

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywany w obecności Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela.-----

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 (czternastu) 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 (trzydziestu) 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 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 § 7 ust. 3.-----

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 umożliwiając 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 § 7 ust. 3, 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 umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----
19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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.-----
20. W razie nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy lub jego przedstawiciela na wyznaczony termin odbioru, Deweloper doręczy Nabywcy pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu dodatkowego terminu odbioru. Pomiędzy pierwszym terminem odbioru, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy, a terminem, o którym mowa w niniejszym ustępie, musi upłynąć co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.-----

## **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

**§ 7. 1.** Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:-----

- 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36;-----

- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;---
  - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
  - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----
  - 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów,-----
  - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą 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, na bezobciążeniowe wyodrębnienie Przedmiotu umowy, o ile realizacja Zadania Inwestycyjnego realizowana jest z udziałem kredytu, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;-----
  - 9) w przypadku niepoinformowania Nabywcy, na papierze lub innym nośniku, o zmianie Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, spowodowanej ogłoszeniem upadłości Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy i nieprzekazania Nabywcy oświadczenia Banku, że nowo otwarty rachunek powierniczy jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu przepisów ustawy o Ochronie Praw Nabywcy (art. 12 ust. 2), w terminie określonym w tym przepisie;-----
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego 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;-----
  - 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 niniejszej umowy nabywca wyznacza deweloperowi **120-dniowy termin** na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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 albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60 dni**, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

## **ZOBOWIĄZANIE NABYWCY ZWIĄZANE Z ODSZKODOWANIEM OD UMOWY**

- § 8.** Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera ich zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie prawa jego własności złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego i doręczone deweloperowi na adres wskazany przez Dewelopera w umowie Deweloperskiej (lub inny wskazany adres).-----
2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera zgodnie z § 9 tego aktu, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie prawa jego własności w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego i powinna być doręczona deweloperowi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu umowy Deweloperskiej, pod rygorem zapłaty przez nabywcę kary umownej w wysokości 50,00 (pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia w doręczeniu wyżej wymienionej zgody Deweloperowi.-----
  3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron Deweloper zwróci Nabywcom środki pieniężne, wpłacone przez nich na poczet ceny lokalu w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia odstąpienia od umowy, nie wcześniej jednak niż po otrzymaniu

przez Dewelopera zgody Nabywców na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia oraz zwrocie lokalu, jeżeli został nabywcom uprzednio wydany.-----

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

### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA WADY**

**§ 9. 1.** Odpowiedzialność Dewelopera wobec Nabywcy za wady Przedmiotu Umowy Deweloperskiej oparta jest na ogólnych zasadach odpowiedzialności za nienależyte wykonanie Umowy Deweloperskiej, określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.-----

2. Odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Przedmiotu Umowy Deweloperskiej, będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji przez Nabywcę Przedmiotu Umowy Deweloperskiej.-----

3. W dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Praw, Deweloper wyda Nabywcy oryginały posiadanych dokumentów gwarancyjnych wystawionych przez producentów zainstalowanych w Lokalu urządzeń.-----

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 10.** Deweloper i Nabywca zgodnie postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia woli składane będą w taki sposób, żeby strony mogły się zapoznać z ich treścią, w tym osobiście za pokwitowaniem odbioru lub za pośrednictwem poczty na podane przez strony adresy siedziby, zamieszkania lub adresy do doręczeń. Deweloper i nabywca zobowiązani są do niezwłocznego powiadomienia siebie nawzajem o zmianie adresów.-----

**§ 11.** Stawający oświadczają, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego, jego 3 wypisów oraz złożenia wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wraz z opłatą sądową ponoszą w równych częściach Deweloper i nabywca, zaś wynagrodzenie notariusza wynikające ze sporządzenia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu wraz z wypisami oraz złożenia wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wraz z opłatą sądową zobowiązuje się zapłacić Nabywca.-----

### **WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY**

**§ 12.** Wobec zawarcia niniejszej umowy Deweloper oraz Nabywca żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U. z 2024 r., poz. 1001) złożyła za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, wniosek obejmujący następujące żądania o wpis w dziale w księgi wieczystej **KW Nr SZ1G/00026758/7**:-----

- **w dziale III:** wpisanie roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego określonego w pozwoleniu na budowę nr xxxxxxxxxxxxxx, wyodrębnienie położonego w tym budynku lokalu mieszkalnego o nr budowlanym ..... i przeniesienie do dnia

**§ 14. 1.** Notariusz pouczyła strony:-----

2. Stawający oświadczają, że podana cena odpowiada wartości rynkowej przedmiotu umowy.-----

2. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 3 ust. 2 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

§ 17. Przy sporządzaniu niniejszego aktu przedłożono i okazano:-----

**3)** ostateczną i niezaskarżoną decyzję nr nr 232/2025 wydaną przez Starostę Gryfickiego w dniu 01 lipca 2025 roku (znak: UAiB.6740.235.2025.PB) zatwierdzającą projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającą pozwolenia na budowę dla Natalii Chruścielewskiej prowadzącej działalności gospodarczej pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice obejmującego

budynek mieszkalno – usługowy z 6 lokalami mieszkalnymi wg projektu gotowego typu „MURATOR UC 69” i dwa budynki mieszkalne wielorodzinne (6 lokali mieszkalnych w każdym) wg projektu gotowego typu „SAN VITO” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – I etap inwestycji polegający na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalno – usługowej, przy ulicy Trzygłowskiej w Gryficach, na działce o numerze geodezyjnym 57/5, obręb Brodniki,-----

**4)** ostateczną i niezaskarżoną decyzję nr 250/2025 wydaną przez Starostę Gryfickiego w dniu 15 lipca 2025 roku (znak: UAiB.6740.293.2025.PB) zatwierdzającą projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającą pozwolenia na budowę dla Natalii Chruścielewskiej prowadzącej działalności gospodarczej pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice obejmującego czternaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych (B4\_B17) wg projektów typowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – II etap inwestycji polegający na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalno – usługowej, przy ulicy Trzygłowskiej w Gryficach, na działce o numerze geodezyjnym 57/5, obręb Brodniki,-----

**5)** ostateczną i niezaskarżoną decyzję nr 266/2025 wydaną przez Starostę Gryfickiego w dniu 28 lipca 2025 roku (znak: UAiB.6740.307.2025.PB) zatwierdzającą projekt budowlany (projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) i udzielającą pozwolenia na budowę dla Natalii Chruścielewskiej prowadzącej działalności gospodarczej pod firmą: PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO BUDOWLANE „GALERIA” z siedzibą w Gryficach przy ulicy Niepodległości numer 60B lok. 2, 72-300 Gryfice obejmującego budynek mieszkalny jednorodzinny (B18) wg projektu gotowego „Loft wersja lustrzana” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną – III etap inwestycji polegający na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalno – usługowej, przy ulicy Trzygłowskiej w Gryficach, na działce o numerze geodezyjnym 57/5, obręb Brodniki,-----

**6)** ostateczną decyzję Nr 272/2024 Burmistrza Gryfic z dnia 10 lutego 2025 roku znak: WPG.6730.324.2024 o warunkach zabudowy, którą ustalił na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowo – Budowlanego Galeria Natalia Chruścielewska warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego oraz zespołu zabudowy mieszkaniowej składającej się z 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz do 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki numer 57/5, obręb geodezyjny Brodniki, gmina Gryfice,-----

*(...) wyliczenie opłat*

