

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A nr

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ dwa tysiące dwudziestego piątego roku (_____-2025) przed **Wandą Wojewodą** notariusz w Warszawie, w prowadzonej przez nią Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Marszałkowskiej numer 83 w lokalu numer 29, stawili się: -----

1. _____, PESEL _____, zamieszkały pod adresem: _____, legitymujący się dowodem osobistym _____ z terminem ważności do dnia _____ roku, ---

– działający za spółkę pod firmą **BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach** (adres: 96-100 Skierniewice, ulica Henryka Wieniawskiego numer 7, REGON 382088119, NIP 8133799294), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem **KRS 0000757705** - jako Prezes jednoosobowego Zarządu uprawniony do samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanego wydruku informacji, odpowiadającej odpisowi aktualnemu, pobranej w dniu _____ 2025 roku w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającego moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymagającego podpisu i pieczęci, zapewniając, że z pełnionej funkcji nie został

odwołany ani nie złożył rezygnacji, nie zaszły żadne zmiany danych objętych obowiązkiem wpisu do powyższego rejestru, reprezentowana przez niego spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan likwidacji ani restrukturyzacji, nie ogłoszono jej upadłości, jak również nie zostały złożone wnioski o postawienie tej spółki w stan likwidacji ani restrukturyzacji lub o ogłoszenie jej upadłości, -----

- spółka pod firmą **BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach** zwana jest dalej także „**Deweloperem**”, zaś osoba działająca w jej imieniu zwana jest dalej także „**Przedstawicielem Dewelopera**”, -----

2. _____, imiona rodziców, PESEL _____, stan cywilny _____, zamieszkały pod adresem: _____, legitymujący się dowodem osobistym _____ z terminem ważności do dnia _____ roku, -----

3. _____, imiona rodziców, PESEL _____, stan cywilny _____, zamieszkały pod adresem: _____, legitymujący się dowodem osobistym _____ z terminem ważności do dnia _____ roku, -----

- zwani dalej także „**Nabywcą**”. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych i powołanych powyżej dowodów osobistych, zaś dane z nich nie wynikające na podstawie złożonych oświadczeń.-- -----

Notariusz dokonała weryfikacji numeru PESEL Nabywcy i stwierdziła, że numer PESEL Nabywcy nie jest zastrzeżony, co niniejszym zostało zaprotokołowane, zaś Stawający oświadczają, że 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
ORAZ
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że reprezentowana przez niego spółka pod firmą **BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach** jest właścicielem nieruchomości z obrębu ewidencyjnego 0040, Żelechów, położonej w miejscowości **Żelechów**, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, województwie mazowieckim, składającej się z następujących działek: -----

1) działki numer **555/8** (pięćset pięćdziesiąt pięć łamane przez osiem),
identyfikator działki: 140506_2.0040.555/8, -----

2) działki numer **555/9** (pięćset pięćdziesiąt pięć łamane przez dziewięć),
identyfikator działki: 140506_2.0040.555/9, -----

3) działki numer **555/10** (pięćset pięćdziesiąt pięć łamane przez dziesięć), identyfikator działki: 140506_2.0040.555/10, -----

o obszarze całej nieruchomości wynoszącym **0,3875 ha** (trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych), zwanej dalej także „**Nieruchomością**”, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr **PL1Z/00083709/7**, w której to księdze wieczystej: -----

1) w dziale **I-Sp** nie ma żadnych wpisów, -----

2) w dziale **II** jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą **BRIGHT**

House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie (REGON: 382088119, KRS: 0000757705), -----

3) w działach **III** i **IV** nie ma żadnych wpisów, -----

4) w działach **I-IV** powołanej księgi wieczystej nie ma żadnych wzmianek o nierozpoznanych wnioskach. -----

Przy niniejszym akcie okazano odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr **PL1Z/00083709/7**, samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, stan na dzień _____ 2025 roku, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: _____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____.

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że reprezentowana przez niego spółka pod firmą **BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach** jest współwłaścicielem, w udziale wynoszącym **30/500** (trzydzieści łamane przez pięćset) **części** we współwłasności nieruchomości, położonej w miejscowości **Żelechów**, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę numer **555/6** (pięćset pięćdziesiąt pięć łamane przez sześć), identyfikator działki: 140506_2.0040.555/6, z obrębu ewidencyjnego numer: 0040, Żelechów, o obszarze całej nieruchomości wynoszącym **0,1025 ha** (jeden tysiąc dwadzieścia pięć metrów kwadratowych), zwanej dalej także „**Nieruchomością Drogową**”, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr **PL1Z/00081804/9**, w której to księdze wieczystej: -----

1) w dziale **I-Sp** nie ma żadnych wpisów, -----

2) w dziale **II** jako współwłaściciel wpisana jest między innymi spółka

pod firmą **BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Rzeszowie** (REGON: 382088119, KRS: 0000757705) – w udziale wynoszącym **30/500 części**, -----

3) w działach **III** i **IV** nie ma żadnych wpisów, -----

4) w działach **I-IV** powołanej księgi wieczystej nie ma żadnych wzmianek o nierozpoznanych wnioskach, poza _____.

Przy niniejszym akcie okazano odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr **PL1Z/00081804/9**, samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, stan na dzień ____ 2025 roku, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: _____, identyfikator do weryfikacji dokumentu: _____.

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) Nieruchomość i udział we współwłasności Nieruchomości Drogowej Deweloper nabył na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym w dniu 27 stycznia 2022 roku przed Pauliną Stankiewicz, notariusz w Tarczynie, za numerem Repertorium A 281/2022, którego wypis został przy niniejszym akcie okazany, przy czym w dacie nabycia siedziba Dewelopera znajdowała się w Rzeszowie, a w dniu 9 lutego 2022 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą **BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany umowy spółki, w której postanowiło zmienić siedzibę Dewelopera na Skierniewice, która to zmiana została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców i siedziba Dewelopera znajduje się obecnie w Skierniewicach, -----

- 2) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, długami, roszczeniami osób trzecich ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, nie występują jakiegokolwiek prawne lub faktyczne okoliczności mogące spowodować obciążenie tych nieruchomości, ograniczenia w rozporządzaniu nimi lub w korzystaniu z nich, -----
- 3) Nieruchomość oraz przysługujący Deweloperowi udział we współwłasności Nieruchomości Drogowej nie są przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego ani administracyjnego, -----
- 4) granice przedmiotowych nieruchomości nie są sporne, -----
- 5) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu art. 46¹ Kodeksu cywilnego, -----
- 6) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, -----
- 7) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie stanowią gruntu pod wodami śródlądowymi w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi ani gruntu pod wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne, -----

- 8) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie znajdują się na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej, nie są przeznaczone na cele publiczne i nie figurują w rejestrze zabytków, -----
- 9) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są położone na obszarze parku narodowego w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, -----
- 10) Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa nie są położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, -----
- 11) zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola zatwierdzonego Uchwałą Nr 4/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku (Dz. Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 2 kwietnia 2004 roku, poz. 1890) Nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze z usługami w parterze budynków mieszkalnym dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy (symbol w planie MU9), zaś Nieruchomość Drogowa stanowi komunikację na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, -----
- 12) Deweloper nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowej hipoteką przymusową, zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa, -----
- 13) nie została wydana żadna decyzja organu podatkowego lub ZUS skutkująca powstawaniem hipoteki przymusowej na Nieruchomości lub

- przysługującym Deweloperowi udziale we współwłasności Nieruchomości Drogowej, -----
- 14)** nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, których przedmiotem byłaby Nieruchomość lub przysługujący Deweloperowi udział we współwłasności Nieruchomości Drogowej, -----
- 15)** nie jest prowadzone przeciwko Deweloperowi postępowanie upadłościowe, likwidacyjne, naprawcze, restrukturyzacyjne, egzekucyjne, administracyjne, karno-skarbowe, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takiego postępowania, -----
- 16)** w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----
- 17)** spółka pod firmą BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej „Ustawą Deweloperską”, zgodnie z którą deweloper ma obowiązek stosowania środków ochrony, o których mowa w rozdziale 2 powołanej ustawy i w związku z powyższym Deweloper zapewnia Nabywcy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, a ponadto Deweloper odprowadza składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny - szczegółowo opisane w dalszej części niniejszej umowy, -----

- 18) w dniu _____ roku zgromadzenie wspólników spółki pod firmą BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach podjęło uchwałę numer _____, zawartą w okazanym przy niniejszym akcie protokole Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia _____ roku, w której Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, w związku z prowadzoną przez spółkę inwestycją realizowaną na nieruchomości, położonej w miejscowości Żelechów, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr PL1Z/00083709/7, wyraziło zgodę na zbywanie przez spółkę lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, a w związku z tym do zawierania umów w zakresie inwestycji realizowanej przez spółkę na opisanej powyżej nieruchomości, w szczególności na zawieranie umów deweloperskich, jak również wszystkich umów towarzyszących oraz do zawierania umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży dotyczących lokali lub ich części, które zostaną wyodrębnione w ramach wyżej opisanej inwestycji a także zawierania przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości, położonej w miejscowości Żelechów, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, województwie mazowieckim, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr PL1Z/00081804/9, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową zapewniającą dostęp do drogi publicznej, -----
- 19) Deweloper posiada ostateczną i prawomocną decyzję nr _____ wydaną przez Starostę Grodziskiego w dniu _____ roku, znak _____ –

zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla BRIGHT House sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, obejmującego budowę _____ - („Decyzja”), -----

20) na Nieruchomości, na podstawie powołanej powyżej Decyzji, Deweloper w ramach inwestycji o nazwie _____ realizuje inwestycję polegającą na budowie _____ budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z niezbędną infrastrukturą („Przedsięwzięcie Deweloperskie”), o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej _____ m² (_____) zawierających łącznie sześć lokali mieszkalnych, -----

21) rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu _____ roku, zaś termin ich zakończenia został ustalony na dzień _____ roku, -----

22) zakres oraz standard prac wykończeniowych lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy i części wspólnych zostały określone w Prospekcie Informacyjnym dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

23) pomiar powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy zostanie wykonany po nałożeniu tynków wewnętrznych, w oparciu o normę _____ roku, -----

24) w ramach umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej właścicielom lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, służących zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. -----

4. Przy niniejszym akcie okazano: -----

- 1) **wypis z rejestru gruntów**, wydany w dniu _____ roku z upoważnienia Starosty Grodziskiego, znak sprawy: _____, zawierający klauzulę stwierdzającą, że dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, z którego wynika, że w województwie mazowieckim, powiecie grodziskim, jednostce ewidencyjnej 140506_2 Żabia Wola, obręb ewidencyjny 0040, Żelechów, usytuowane są: -----
- a) działka numer **555/8**, identyfikator działki: 140506_2.0040.555/8, oznaczona jako grunty orne RIVb i RV, o powierzchni 0,1292 ha, -
 - b) działka numer **555/9**, identyfikator działki: 140506_2.0040.555/9, oznaczona jako grunty orne RIVb, o powierzchni 0,1291 ha, -----
 - c) działka numer **555/10**, identyfikator działki: 140506_2.0040.555/10, oznaczona jako RIVb, o powierzchni 0,1292 ha, -----
- razem powierzchnia działek 0,3875 ha, -----
- 2) **wrys z mapy ewidencyjnej**, wydany w dniu _____ roku z upoważnienia Starosty Grodziskiego, Nr kancelaryjny: _____, zawierający klauzulę stwierdzającą, że dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, na którym zobrazowano położenie i granice działek o numerach **555/8**, **555/9** i **555/10** położonych w województwie mazowieckim, powiecie grodziskim, jednostce ewidencyjnej 140506_2 Żabia Wola, obręb ewidencyjny 0040, Żelechów,-----
- 3) **wypis z rejestru gruntów**, wydany w dniu _____ roku z upoważnienia Starosty Grodziskiego, znak sprawy: _____, zawierający klauzulę stwierdzającą, że dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, z którego wynika, że w województwie mazowieckim, powiecie grodziskim, jednostce ewidencyjnej 140506_2

Żabia Wola, obręb ewidencyjny 0040, Żelechów, usytuowana jest działka numer **555/6**, identyfikator działki: 140506_2.0040.555/8, oznaczona jako grunty orne RIVb i RV, o powierzchni 0,0125 ha, -----

4) wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola, zatwierdzonego Uchwałą Nr 4/2004 Rady Gminy Żabia Wola z dnia 22 stycznia 2004 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 75 z dnia 2 kwietnia 2004 roku poz. 1890, wydany przez Wójta Gminy Żabia Wola w dniu _____ roku, z którego wynika, że działki położone w miejscowości Żelechów, gminie Żabia Wola znajdują się: -----

a) działki o numerach ewidencyjnych: 555/8, 555/9 i 555/10 w terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze oraz pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze z usługami w parterze budynków mieszkaniowych jednorodzinnych dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy (symbol w planie MU9), -----

b) działka nr ewidencyjny 555/6 stanowi komunikację na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, -----

5) projekt budowlany dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

6) harmonogram inwestycji określający etapy realizacji oraz podział kosztów poszczególnych etapów w całkowitych kosztach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1) w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper wybuduje na Nieruchomości budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w oznaczony numerem _____ („Budynek”), w którym znajdować się

będzie, będący przedmiotem niniejszej umowy, **lokal mieszkalny oznaczony projektowym numerem** ____ (____) o planowanej powierzchni użytkowej wynoszącej _____ **m²** (____), usytuowany na dwóch kondygnacjach naziemnych z wejściem do Lokalu na parterze budynku, składający się na parterze z: _____ oraz na pierwszym piętrze z: _____ („Lokal”), którego rzut stanowi Załącznik do niniejszego aktu, do którego to lokalu przylegać będzie ogród o powierzchni _____ m² (____) oraz podjazd i _____ ,-----

- 2) Deweloper zobowiązuje się do wykończenia Lokalu z uwzględnieniem zakresu i standardu prac wykończeniowych określonych w Prospekcie Informacyjnym, -----
- 3) Lokal zostanie wybudowany zgodnie z załącznikami do niniejszej umowy, w terminie do dnia _____ roku. -----

6. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) akceptuje projekt budowlany dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
- 2) odebrał od Dewelopera nieodpłatnie w wersji papierowej prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, -----
- 3) zostały mu przedstawione szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym,-----
- 4) zapoznał się z lokalizacją i projektem Lokalu, jak również z projektem budynku oraz projektem całego Przedsięwzięcia Deweloperskiego i w tym zakresie nie wnosi oraz nie będzie wnosić żadnych roszczeń

związanych z przyjętymi rozwiązaniami architektonicznymi oraz założonymi funkcjami użytkowymi poszczególnych lokali i pomieszczeń Budynku,-----

5) zapoznał się z dokumentacją techniczną Budynku, z projektem zagospodarowania Nieruchomości, a także z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi i architektonicznymi, parametrami standardu Budynku oraz Lokalu i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń. -----

6) został poinformowany o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 Ustawy Deweloperskiej, to jest:-----

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

b) aktualnym wydrukiem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, -----

c) pozwoleniem na budowę,-----

d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----

e) projektem architektoniczno-budowlanym, -----

7) w małżeństwie _____ obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej / ustrój rozdzielnością majątkowej ustanowiony na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej, udokumentowanej aktem notarialnym, sporządzonym w dniu _____ przez _____, za numerem Repertorium A_____ .

7. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że od chwili odbioru przez Nabywcę prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do chwili obecnej nie zaszły żadne zmiany danych objętych ich treścią.-----

8. Przedstawiciel Dewelopera i Nabywca oświadczają, że w dniu _____ roku

zawarli umowę rezerwacyjną, podstawie przepisów Ustawy Deweloperskiej, zgodnie z którą Nabywca zapłacił Deweloperowi opłatę rezerwacyjną w kwocie _____ zł (_____ złotych), stanowiącą 1% Ceny, przelewem na rachunek bankowy Dewelopera, co Przedstawiciel Dewelopera potwierdza i kwituje odbiór opłaty rezerwacyjnej. -----

9. Do niniejszego aktu załączono: -----
- Załącznik nr I – Prospekt Informacyjny stanowiący integralną część umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym, -----
 - Załącznik nr II – zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu, -----
 - Załącznik nr III – rzut Lokalu, -----
 - Załącznik nr IV – plan zagospodarowania terenu. -----

§ 2.

1. _____ działający w za spółkę pod firmą BRIGHT House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości, opisanej w §1 ust. 1 niniejszego aktu Budynku oraz do zawarcia z Nabywcą umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu, opisanego w §1 ust. 5 niniejszego aktu notarialnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowić będzie grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wyliczonym na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz do przeniesienia własności tego Lokalu na Nabywcę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu, na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży za cenę brutto określoną w §3 niniejszego aktu, a Nabywca zobowiązuje się przedmiotowy Lokal wraz z prawami związanymi z jego własnością nabyć, za cenę brutto

określoną w §3 niniejszego aktu / **na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej** / , przy czym Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zostanie zawarta nie później niż w terminie do dnia _____ roku, po zapłacie przez Nabywcę całej ceny określonej w niniejszym akcie oraz po wydaniu Nabywcy Lokalu przez Dewelopera. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Nabywca w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży wyrazi zgodę na zawieranie przez Dewelopera umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, mocą których właścicielom lokali usytuowanych w Budynkach, będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, służących zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych oraz wyrazi zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. -----

§ 3.

1. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że cena Lokalu wraz prawami z nim związanymi z zastrzeżeniem postanowień poniższych, wynosi _____ zł (_____ złotych) brutto („Cena”), zawiera należny podatek od towarów i usług według obowiązujących stawek i została wyliczona na podstawie powierzchni użytkowej Lokalu tj. _____ zł (_____) brutto za metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu. -----
2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi Cenę, z uwzględnieniem zapłaconej przez Nabywcę opłaty rezerwacyjnej w kwocie _____ zł (_____złotych), która zostanie przekazana na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego w terminie siedmiu dni od dnia zawarcia niniejszej umowy) na rachunek indywidualny

nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w następujący sposób: -----

- 1) kwota ____ **zł** (____), obejmująca etap ____ Przedsięwzięcia Deweloperskiego – w terminie do dnia ____ **2024 roku**, -----
- 2) kwota _____ **zł** (____ złotych) – po zakończeniu ____ etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
- 3) kwota _____ **zł** (____ złotych) – po zakończeniu ____ etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

zaś o wykonaniu prac i zakończeniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper powiadomi Nabywcę pocztą elektroniczną na adres e-mail lub pocztą na adresy wskazane przez Nabywcę w niniejszej umowie, na 14 (czternaście) dni przed terminem płatności kolejnej części Ceny.-----

3. Nabywca będzie dokonywał wpłat na indywidualny rachunek (rachunek techniczny) nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera prowadzonego dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego o numerze: _____ przez Bank _____.

4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

- 1) w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy, Cena może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia do którego ma nastąpić zawarcie przyrzeczonej umowy

ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży,-----

- 2) w przypadku zmiany Ceny wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT, i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku VAT. -----

5. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że: -----

- 1) jeżeli po zakończeniu budowy Lokalu - w wyniku dokonanych pomiarów powykonawczych - powierzchnia użytkowa Lokalu okaże się być większą lub mniejszą o mniej niż 2% od określonej w niniejszej umowie, to Cena nie ulegnie zmianie, natomiast jeśli powierzchnia użytkowa Lokalu okaże się być większą lub mniejszą o więcej niż 2% od określonej w niniejszej umowie, to Cena zostanie odpowiednio skorygowana najpóźniej na 14 (czternaście) dni kalendarzowych przed dniem zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, -----
- 2) o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu oraz o zmianie Ceny Deweloper powiadomi Nabywcę na piśmie nie później niż na 14 (czternaście) dni kalendarzowych przed dniem zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, -----
- 3) Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2%, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić podpisanie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, -----
- 4) powyższe ustalenia dotyczące korekty Ceny oraz prawa odstąpienia obejmują realizację budowy Lokalu według planu Lokalu

stanowiącego załącznik do aktu i nie dotyczą przypadku wprowadzenia zmian przez Nabywcę – o ile zmiany wprowadzone przez Nabywcę mają wpływ na zmianę powierzchni użytkowej Lokalu, -----

6. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają ponadto, że Cena Lokalu może ulec zmianie, w przypadku zlecenia Deweloperowi przez Nabywcę wykonania dodatkowych prac budowlanych zaś zlecenie Deweloperowi przez Nabywcę wykonania dodatkowych prac odbywać się będzie w drodze porozumienia między stronami niniejszej umowy, w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Podstawą naliczenia opłat za prace dodatkowe będzie notatka sporządzona przez Przedstawiciela Dewelopera, określająca zakres oraz wartość zleconych przez Nabywcę prac z podpisem Nabywcy. Termin płatności za wycenione prace dodatkowe, strony ustalają na 14 (czternaście) dni od dnia wystawienia faktury przez Dewelopera na rzecz Nabywcy. -----
7. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca postanawiają ponadto, że w przypadku opóźnienia Nabywcy ze spłatą poszczególnych części Ceny Deweloper jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia wymagalności części Ceny określonej w niniejszym paragrafie, do dnia jej zapłaty. -----

§ 4.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper, w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego zawarł, jako Powiernik, w dniu _____ roku z Bankiem _____, w dalszej części aktu zwanym także Bankiem, umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego _____ („Umowa OMRP”), zaś koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają

Dewelopera.-----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zgodnie z powołaną Umową OMRP:-----

1) _____

2) _____

3. Przedstawiciel Dewelopera informuje Nabywcę, że w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na OMRP. Bank prowadzący rachunek powierniczy wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. -----

§ 5.

1. Stosownie do przepisów Ustawy Deweloperskiej, Deweloper odprowadza składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny - 0,45% - oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.-----

3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę.-----

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

5. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy 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.-----

§ 6.

1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że odbiór Lokalu przez Nabywcę nastąpi po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub po dokonaniu przez Dewelopera zgłoszenia o zakończeniu budowy, do którego właściwy organ nie wniesie zastrzeżeń i wobec tego będzie można przystąpić do użytkowania Lokalu, jednakże nie później niż w terminie do dnia _____ roku, z zastrzeżeniem postanowień poniżej („Odbiór”). -----
2. Odbiór Lokalu zostanie dokonany w obecności Nabywcy i nastąpi po zapłacie przez Nabywcę całej Ceny. -----
3. O terminie Odbioru Lokalu, Nabywca zostanie powiadomiony na piśmie z wyprzedzeniem co najmniej 14 (czternaście) dni przed planowanym Odbiorem. -----
4. Z Odbioru, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu („Protokół Odbioru Lokalu”). 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. -----
5. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 (czternaście) dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4 powyżej, przekazać

Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Lokalu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Jeżeli deweloper nie usunie wad w powyższym terminie 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. -----
7. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru Lokalu. -----
8. W zakresie odbioru Lokalu zastosowanie mają przepisy art. 41 Ustawy Deweloperskiej. -----
9. Do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny o rękojmi. -----
10. Za dzień wydania Lokalu uznaje się dzień przekazania Nabywcy kluczy do Lokalu. Wydanie Lokalu Nabywcy potwierdzone zostanie protokołem potwierdzającym stan liczników: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletu kluczy do Lokalu, drzwi do klatki schodowej, ewentualnych kluczy i pilotów do bram. -----
11. Wszelkie korzyści i ciężary związane z własnością Lokalu przejdą na Nabywcę wraz z wydaniem Lokalu. -----

§ 7.

1. Poza innymi przypadkami określonymi postanowieniami niniejszej umowy, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadkach i terminach określonych w art. 43 Ustawy Deweloperskiej, w szczególności:---
 - 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,-----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,-----
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 i art. 21 Ustawy Deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,-----
 - 4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy deweloperskiej,-----
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,-----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi, w terminie określonym w niniejszej umowie.-----
2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziesto) dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, której wysokość będzie równa wysokości 0,01% Ceny za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, do dnia odstąpienia od umowy bądź przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, przy czym kwota zastrzeżonej kary umownej nie może przekroczyć wysokości 2% Ceny. -----
4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli: -----
- zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,-----
 - zawiera wskazanie numeru rachunku bankowego przeznaczonego do zwrotu wpłat, -----
 - w przypadku zaciągnięcia przez Nabywcę kredytu w banku hipotecznym, jeżeli do oświadczenia dołączona będzie zgoda tego banku na wykreślenie jego roszczenia o wpis hipoteki jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu. -
5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w sytuacjach określonych powyżej, wpłaty dokonane przez Nabywcę zostaną zwrócone Nabywcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Dewelopera skutecznego oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy. -----

6. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
8. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i dostarczyć ją Deweloperowi w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy.
9. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych powyżej, Deweloper będzie uprawniony do potrącenia z wpłaconych przez Nabywcę kwot: -----
 - odsetek ustawowych za opóźnienie, w przypadku odstąpienia z powodu niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, -----
 - kary umownej w wysokości % kwot należnych zgodnie z Harmonogramem Płatności za każdy dzień opóźnienia, w przypadku

odstąpienia z powodu niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub niestawienia się Nabywcy do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę własność Lokalu wraz z prawami z nim związanymi. -----

10. Pozostała część wpłaconych przez Nabywcę kwot zwrócona zostanie Nabywcy w terminie 30 dni od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w którym: -----

- wyrazi zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, -----
- wskaże numer rachunku bankowego przeznaczony do zwrotu wpłat, -----
- w przypadku zaciągnięcia przez Nabywcę kredytu w banku hipotecznym, do oświadczenia dołączy zgodę tego banku na wykreślenie jego roszczenia o wpis hipoteki jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu. -----

11. Nabywca (cudzoziemiec) ma ponadto prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, w przypadku niezyskania zgody na nabycie udziału we współwłasności Nieruchomości Drogowej, wydanej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, w trybie ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, które to prawo odstąpienia będzie mógł wykonać w terminie do dnia ____ roku.

§ 8.

1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że: -----

- 1) Deweloper za zwłokę w przeniesieniu prawa własności Lokalu zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości ____% (____ procent) Ceny, określonej wyżej, za każdy dzień zwłoki, -----
- 2) Nabywca za zwłokę w zawarciu umowy przeniesienia prawa własności Lokalu zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości

- _____ % (_____ procent) Ceny, określonej wyżej, za każdy dzień
zwłoki. -----
2. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza dochodzenia odszkodowania na
zasadach ogólnych, gdy wysokość szkody przewyższa kwotę zastrzeżonej
kary umownej. -----
3. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że kwota zastrzeżonej
kary umownej nie może przekroczyć **wysokości _____ %** Ceny. -----

§ 9.

1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zobowiązują się
do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie której Deweloper sprzeda
Nabywcy udział wynoszący _____ części we współwłasności
Nieruchomości Drogowej, opisanej w §1 ust. 2 niniejszego aktu, stanowiącej
wewnętrzną drogę dojazdową, za cenę brutto w kwocie _____ zł (_____
złotych), zawierającą podatek od towarów i usług według obowiązującej
stawki, a Nabywca powołany udział we współwłasności nieruchomości za
wymienioną cenę kupi / na zasadach wspólności ustawowej majątkowej
małżeńskiej /, zaś Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że
umowa sprzedaży zostanie zawarta wraz z umową deweloperską,
udokumentowaną niniejszym aktem notarialnym, nie później niż w terminie
do dnia _____ roku, Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi
wskazaną wyżej cenę w terminie do dnia _____ roku, na wskazany przez
Dewelopera rachunek bankowy numer _____, zaś Deweloper
zobowiązuje się do wydania Nabywcy działki numer 555/6 do
współposiadania i korzystania w terminie do dnia _____ roku. -----
2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że każdej ze stron
przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej przedwstępnej umowy
sprzedaży, w przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy

deweloperskiej, udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w terminie do dnia _____ roku. -----

§10.

3. Przedstawiciel Dewelopera i Nabywca oświadczają, że w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i jego sprzedaży, ustalony zostanie przez Dewelopera i przez nabywcę tego lokalu sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, polegający na tym, że każdorazowym właścicielom lokali, do których będą przylegały ogródki, tarasy i podjazdy, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z nich, wraz z obowiązkiem ponoszenia kosztów związanych z ich utrzymaniem, konserwacją i naprawą.-----
4. Przedstawiciel Dewelopera i Nabywca ustalają, że w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i jego sprzedaży zawarty zostanie wniosek do Sądu Rejonowego w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych o dokonanie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej wpisu sposobu korzystania, o którym mowa powyżej.-----
5. Nabywca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wyrazi zgodę oraz udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do wszelkich czynności jakie okażą się niezbędne do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z nabyciem przedmiotowego Lokalu mieszkalnego w zakresie umożliwiającym dostosowanie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej do przepisów ustawy o własności lokali, w szczególności udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do ustalenia w drodze umowy, o której mowa w art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w tym związanego z przedmiotowym lokalem, po uzyskaniu wypisów z

kartoteki budynków i lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wyodrębnianych w ramach inwestycji z budynku oraz do złożenia związanych z tym stosownych wniosków wieczystoksięgowych. -----

6. Nabywca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży wyrazi ponadto zgodę, aby Deweloper był również uprawniony do działania w imieniu pozostałych współwłaścicieli oraz do działania jako strona czynności oraz był uprawniony do ustanawiania w tym zakresie dalszych pełnomocników. -----

§ 11.

1. Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem art. 37 a Ustawy Deweloperskiej, a także wynikających z niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży, za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera na piśmie. Ponadto przeniesienie praw i obowiązków będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy („Cesjonariusz”) wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszych umów i przyjęcie zawartych w nich warunków. Po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane przez Nabywcę będą uznane na rzecz Cesjonariusza, który podpisał umowę z Deweloperem.-----
2. Nabywca niniejszym zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu cesji.-----

§ 12.

1. Wszelkie zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszych umów będą miały formę pisemną i będą doręczane osobiście, listownie (na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego) lub pocztą elektroniczną na adresy podane poniżej: -----

Dla Dewelopera: e-mail: _____, -----

Dla Nabywcy: -----

- _____,-----

2. Strony zobowiązują się do wzajemnego zawiadamiania o każdej zmianie adresu wskazanego poniżej w terminie 7 (siedmiu) dni liczonych od dnia, w którym nastąpiła zmiana. W przypadku zaniechania zawiadomienia korespondencja będzie dokonywana na adresy wskazane w niniejszej umowie. -----

§ 13.

1. Koszty umowy deweloperskiej udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, wraz z kosztami wypisów ponoszą strony po połowie. -----
2. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności Lokalu i przeniesienia prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę, w tym opłaty sądowe ponosi Nabywca. –
3. Wypisy niniejszego aktu można wydawać stronom. -----

§ 14.

Notariusz poinformowała o treści art. art. 64, 385³, 395, 481, 483 i 484 Kodeksu cywilnego oraz art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego, a ponadto o treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym a także o brzmieniu art. 626⁴ i 626⁸ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

§ 15.

Wobec zawarcia Umowy Deweloperskiej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym Stawający zobowiązują czyniącą notariusz, aby działając na

podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie o wpis w dziale **III** księgi wieczystej Kw Nr **PL1Z/00083709/7** roszczenia wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej na rzecz _____ o wybudowanie budynku numer _____ oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, oznaczonego projektowym numerem _____ i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, na warunkach określonych w niniejszej umowie deweloperskiej, -----
oraz przesłała do właściwego sądu dokument stanowiący podstawę wpisu – wypis niniejszego aktu notarialnego.-----

§ 16.

1. Pobrano: -----
- 1) taksę notarialną na podstawie §6 w związku z §2 i §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie złotych: ----- ____,00
 - 2) powiększoną o podatek od towarów i usług VAT według stawki 23%, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. 41 ust.1 oraz art. 146ef ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie złotych:----- ____,00
 - 3) opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach w kwocie złotych:-----150,00
2. Powyższe opłaty nie obejmują taksy notarialnej za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

3. Opłata sądowa oraz taksa notarialna w kwocie 246,00 złotych brutto za złożenie wniosku wieczystoksięgowego pobrane przy akcie będą zarejestrowane w Repertorium A pod nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.