

Repertorium A numer _____ / 2022 -----

AKT NOTARIALNY

Dnia __.__.2022 r. (_____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku) przede mną, Notariuszem w Krotoszynie Marcinem Ratajczykiem, w Kancelarii Notarialnej w Krotoszynie przy ulicy Rynek nr 27, stawili się: -----

1. **Pan Grzegorz Kazimierz Ciesielski**, według oświadczenia syn Bolesława i Heleny, posiadający PESEL 82 02 09 12 198, zamieszkały w Krotoszynie (63-700), przy ul. Spacerowej nr 10, -----

który oświadczył, że przy niniejszej czynności działa w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Botanica Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Krotoszynie, pod adresem: 63-700 Krotoszyn, ul. Spacerowa nr 10, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000870787**, posiadającej REGON 382376002 i NIP 6211832858 oraz adres e-mail botanicadevelopment@gmail.com, -----

zwanej w niniejszym akcie notarialnym także „*Sprzedającym*” i „*Deweloperem*”, -----
jako **Prezes Zarządu**, uprawniony do samodzielnej reprezentacji tej Spółki, -----

i okazał: -----

- 1) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z wyżej wskazanego Rejestru Przedsiębiorców, pobraną ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości www.ems.ms.gov.pl na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 112), według stanu na dzień __.__.2022 r. (_____go _____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku), dotyczącą spółki pod firmą Botanica Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krotoszynie (KRS 0000870787), -----
- 2) wypis aktu notarialnego sporządzonego przez Notariusza w Ostrowie Wielkopolskim Jakuba Królaka dnia 10.11.2020 r. (dziesiątego listopada dwa tysiące dwudziestego roku), zapisanego w Repertorium A pod numerem 11892/2020, obejmującego m.in. Umowę Spółki pod firmą Botanica Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krotoszynie, -----
- 3) wydruk Wpisu spółki pod firmą Botanica Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krotoszynie w Centralnym Rejestrze Beneficjentów

Rzeczywistych z dnia __.__.2022 r. (_____go _____ dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)

oraz oświadczył, że: -----

- a) dane wynikające z przedłożonych dokumentów powołanych wyżej do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie, -----
- b) Jego umocowanie do reprezentowania Dewelopera nie wygasło, -----
- c) przy niniejszej czynności nie przekracza zakresu umocowania, -----
- d) w/w spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie jest postawiona w stan upadłości, ani nie znajduje się w likwidacji, -----
- e) wobec Dewelopera nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie w trybie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 z późn.zm.) bądź ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 z późn.zm.), jak również nie został złożony żaden wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie jakiegokolwiek postępowania w trybie cyt. ustaw wobec tej spółki, -----
- f) wobec Dewelopera nie toczy się postępowanie egzekucyjne, -----
- g) na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników ani innego podmiotu. -----

2. **Pani**, córka, legitymująca się dowodem osobistym:, z datą ważności do dnia roku, posiadająca PESEL:, -----

3. **Pan**, syn, legitymujący się dowodem osobistym:, z datą ważności do dnia roku, posiadający PESEL:, -----

według oświadczenia Oboje zamieszkali:, -----

którzy podają adres e-mail@....., -----

zwani łącznie w niniejszym akcie notarialnym także „**Kupującymi**” i „**Nabywcami**”. -----

Deweloper i Kupujący zwani są w niniejszym akcie notarialnym także łącznie „**Stronami**”. -----

Stawający ad1 jest Notariuszowi osobiście znany. Tożsamość Stawających ad2 i ad3 ustalono na podstawie okazanych dowodów osobistych, o numerach podanych przy ich nazwiskach. -----

Stawający ad1 i ad... używają pierwszych imion. -----

Przed dokonaniem czynności, Notariusz poinformował Stawających o stosownych przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych) (Dz.Urzu.UE.L 2016 Nr 119, str. 1 z późn.zm.) i ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o

ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) oraz poinformował Stawających o zasadach przetwarzania danych osobowych w związku z dokonywaną czynnością. -----

Stawający oświadczyli, że nie zajmują eksponowanych stanowisk politycznych w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 2 pkt 11), a ponadto nie są osobami wskazanymi w art. 2 ust. 2 pkt 3) i 12) ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1115 z późn.zm.) oraz oświadczyli, że są świadomi odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. -----

UMOWA DEWELOPERSKA I UMOWA PRZEDWSTĘPNA

§ 1

1. Strony oświadczają, że niniejszym aktem notarialnym, zwanym dalej **Umową**, objęte są **Umowa Deweloperska**, tj. zobowiązanie do zbycia przez Dewelopera i nabycia przez Nabywcę Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, **Umowa Przedwstępna**, tj. zobowiązanie *do zbycia przez Dewelopera i nabycia przez Nabywcę udziału w Garażu Wielostanowiskowym oraz ustanowienia prawa do korzystania z Miejsca Postojowego !!!!! ustanowienia prawa do korzystania z Komórki Lokatorskiej* oraz pozostałe postanowienia Stron. -----
--
2. Strony oświadczają, że Umowę Deweloperską zawierają na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445 z późn.zm.), zwanej dalej **Ustawą o Ochronie**. -----
3. Strony oświadczają, że w razie wątpliwości, postanowienia Umowy Deweloperskiej stosuje się bezpośrednio do Umowy Przedwstępnej. -----

§ 2

1. **Deweloper oświadcza, że:** -----
 - 1) **jest właścicielem nieruchomości** zapisanej w księdze wieczystej o numerze **KZ1R/00044746/5**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krotoszynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, zwanej dalej **Nieruchomością**, którą nabył na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10.09.2020 r. (dziesiątego września dwa tysiące dwudziestego roku) i umowy przenoszącej własność nieruchomości z dnia 01.10.2020 r. (pierwszego października dwa tysiące dwudziestego roku) oraz wskutek przekształcenia spółki pod firmą CIESIELSKI – INVESTMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Krotoszynie, -----
 - 2) według treści wpisów w księdze wieczystej, Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych o numerach **3916/11**, Identyfikator działki 301204_4.0001.3916/11 i **3916/14**,

Identyfikator działki 301204_4.0001.3916/14, położonych w obrębie ewidencyjnym 301204_4.0001 Miasto Krotoszyn, **przy ulicy Gajowej w Krotoszynie**, w gminie Krotoszyn, powiecie krotoszyńskim, województwie wielkopolskim, których sposób korzystania opisano jako „grunty orne”, o obszarze całej nieruchomości wynoszącym **0,9986 ha** (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), -----

- 3) w dziale III księgi wieczystej o numerze KZ1R/00044746/5 wpisane są pod pozycjami: -----
- 1.. nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy: ENERGA – OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (REGON 190275904), której wykonywanie ograniczać będzie się do części działki o numerze 3916/14, a polegająca na 1) prawie do korzystania z Nieruchomości Obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci stacji transformatorowej kontenerowej SN/nn, linii kablowych SN-15kV, linii kablowych nn-0,4 kV oraz złącz kablowych nn-0,4kV; 2) znoszeniu istnienia posadowionych na Nieruchomości Obciążonej urządzeń, o których mowa w pkt 1), po ich posadowieniu; 3) prawie do korzystania z Nieruchomości Obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1) i pkt 2), jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajętych dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego obszarem zajętych przez służebność, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników Przedsiębiorstwa Energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi Przedsiębiorstwo Energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością; 4) możliwości dojazdu i dojścia do projektowanej stacji transformatorowej kontenerowej SN/nn (dz. nr 3916/14) oraz do projektowanych złącz kablowych nn-0,4kV (dz. nr 3916/14, 3916/12, 3916/13) poprzez powstające drogi osiedlowe wynikające z zagospodarowania terenu osiedla; prawo to jest wykonywane w sposób, który nie czyni niemożliwym zawarcia bądź wykonania Umowy, -----
 - 2.. do 33 !! 34 roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali, nieobejmujące Przedmiotu Umowy niniejszej, -----
- 4) w dziale IV księgi wieczystej o numerze KZ1R/00044746/5 nie ma wpisów, -----
- 5) w powołanej księdze wieczystej nie ujawniono wzmianek, -----
- 6) wpisy w tej księdze wieczystej do dziś nie uległy zmianie i stan prawny w niej ujawniony odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, -----

- 7) Nieruchomość nie jest obciążona innymi niż wyżej opisane ograniczonymi prawami rzeczowymi ani innymi roszczeniami lub prawami osobistymi, jak również nie stanowi przedmiotu praw obligacyjnych nieujawnionych w księdze wieczystej, -----
- 8) nie toczy się postępowanie sądowe, którego przedmiotem jest Nieruchomość, nie doręczono Deweloperowi odpisu pozwu w sprawie jej dotyczącej, ani postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia i Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, -----
- 9) nie posiada zaległości w podatkach ani w innych należnościach wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1325) Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na Nieruchomości hipoteka przymusowa, -----
- 10) nie jest stroną niewygasłej lub niewykonanej umowy, na mocy postanowień której wykonywanie zobowiązań zgodnie z warunkami niniejszej Umowy byłoby niedotrzymaniem takiej umowy, zakazane, niemożliwe lub opóźnione, -----
- 11) Nieruchomość posiada **bezpośredni dostęp do drogi publicznej**, -----
- 12) Nieruchomość nie jest przedmiotem umownego prawa pierwokupu, -----
- 13) gmina Krotoszyn nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego w części obejmującej działki o numerach 3916/11 i 3916/14, jak również nie znajdują się one na obszarze rewitalizacji oraz objętym Specjalną Strefą Rewitalizacji. -----

2. **Deweloper oświadcza, że:** -----

- 1) **zobowiązuje się zrealizować Przedsięwzięcie Deweloperskie**, tj. inwestycję budowlaną mającą doprowadzić do powstania na Nieruchomości **2 (dwóch) budynków mieszkalnych wielorodzinnych** – Budynku A i Budynku B, z pełną niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz zagospodarowaniem terenu, szczegółowo opisane w Prospekcie Informacyjnym; inwestycja będzie nosić nazwę „**Botanica Residence**”, -----
- 2) w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego **zobowiązuje się zrealizować Zadanie Inwestycyjne**, tj. inwestycję budowlaną mającą doprowadzić do powstania **Budynku B** – budynku mieszkalnego wielorodzinnego o projektowanym oznaczeniu **B**, z 4 (czterema) kondygnacjami nadziemnymi i 1 (jedną) kondygnacją podziemną, w którym wyodrębnić można będzie 28 (dwadzieścia osiem) lokali mieszkalnych oraz 1 (jeden) lokal niemieszkalny – Garaż Wielostanowiskowy, -----
- 3) w ramach Zadania Inwestycyjnego **zobowiązuje się wybudować w Budynku Lokal**, tj. **lokal mieszkalny** o projektowanym numerze _ (____), na _ (____) kondygnacji Budynku, mający stanowić odrębną nieruchomość, który składać będzie się z _____, _____, łazienki, _ (____) pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, o łącznej

projektowanej powierzchni użytkowej __,__ m² (_____ metrów kwadratowych _____ setnych metra kwadratowego); z prawem własności Lokalu związany będzie **udział w Nieruchomości Wspólnej**, tj. w Nieruchomości wraz z częściami wspólnymi posadowionych na niej budynków i urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, o wysokości obliczonej jako stosunek powierzchni użytkowej tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach na Nieruchomości, -----

4) **zobowiązuje się wybudować w Budynku**

Garaż Wielostanowiskowy, tj. **lokal niemieszkalny** w kondygnacji podziemnej Budynku, mający stanowić odrębną nieruchomość, który składać będzie się z hali garażowej z 13 (trzynastoma) miejscami postojowymi i 11 (jedenastoma) miejscami postojowymi z komórkami typu „box”; z prawem własności garażu Wielostanowiskowego związany będzie **udział w Nieruchomości Wspólnej** o wysokości obliczonej jako stosunek powierzchni użytkowej tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach na Nieruchomości,

!!!!

pomieszczenie z 18 (osiemnastoma) komórkami lokatorskimi, będące częścią Nieruchomości Wspólnej,

5) budowa Budynku jest realizowana w oparciu o: -----

a) projekt budowlany dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nr projektu 2019_022, wykonany przez biuro projektowe Smok Grupa Projektowa we Wrocławiu – projektantów mgr inż. arch. Macieja Smoka, nr uprawnień 59/DSOKK/2014, w zakresie architektury i mgr inż. Roberta Kuronia, nr uprawnień 17/99/DUW, w zakresie drogownictwa, -----

b) ostateczną i prawomocną decyzję Starosty Krotoszyńskiego z dnia 02.04.2021 r. (drugiego kwietnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku), nr 261/2021, ArB.6740.1.1010.2020, w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę Budynku -----

i z nimi zgodna, -----

6) informacje dotyczące położenia Budynku na Nieruchomości, usytuowania Lokalu w Budynku, układu pomieszczeń Lokalu oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych są zawarte w **Prospekcie Informacyjnym**, tj. sporządzonym przez Dewelopera, według wzoru stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie, dokumencie informacyjnym wraz z załącznikami, zawierającym podstawowe dane dotyczące Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Zadania Inwestycyjnego, będącym Załącznikiem do Umowy; załącznikami do Prospektu Informacyjnego są: plan sytuacyjny Przedsięwzięcia Deweloperskiego, rzut _____ kondygnacji Budynku i kondygnacji podziemnej Budynku, rzut Lokalu, Zakres i

standard wykończenia Lokalu, Harmonogram i wzór Umowy, -----

- 7) poinformował Nabywcę o prawie zapoznania się w siedzibie Sprzedającego z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego, kopią decyzji o pozwoleniu na budowę, projektem budowlanym; nadto oświadcza, że prowadzi działalność w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością od dnia 27.11.2020 r. (____), w związku z czym nie dysponuje sprawozdaniem finansowym za pełny rok obrotowy, o którym mowa w art. 21 pkt 4) Ustawy o Ochronie. -----

3. **Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w formie Rachunku Powierniczego**, tj. otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w znaczeniu, jakie nadaje mu treść art. 3 pkt 7) Ustawy o Ochronie, prowadzonego przez Powiatowy Bank Spółdzielczy we Wrześni (dalej również **Bank**) dla Dewelopera, na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartej przez Bank z Deweloperem dnia __.__.202__ r. (____ego ____ dwa tysiące dwudziestego ____ego roku). -----

Deweloper podaje Nabywcy następujące informacje dotyczące Rachunku Powierniczego: ---

- 1) numer otwartego mieszkaniowego Rachunku Powierniczego: _____,
- 2) zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym: -
 - a) w celu obsługi wpłat i wypłat dokonywanych przez poszczególnych Nabywców na Rachunek Powierniczy, Bank otwiera konta techniczne na podstawie złożonego przez Dewelopera wykazu Nabywców, z którymi będzie podpisywał Umowy Deweloperskie, ---
 - b) zawarcie Umowy Deweloperskiej w formie aktu notarialnego skutkuje wyłączeniem środków znajdujących się na Rachunku Powierniczym: -----
 - z postępowania egzekucyjnego skierowanego przeciwko Deweloperowi, -----
 - z masy upadłości – w razie ogłoszenia upadłości Dewelopera, środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym stanowią osobną masę upadłości służącą zaspokojeniu w pierwszej kolejności Nabywców lokali mieszkalnych objętych Zadaniem, -----
 - z masy spadkowej w przypadku śmierci Dewelopera będącego osobą fizyczną. -----
 - c) wzór Umowy Deweloperskiej stanowi integralną część Umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego i nie może ulec zmianie bez zgody Banku pod rygorem jej wypowiedzenia,
 - d) przyporządkowane przez Bank numery kont technicznych dla poszczególnych Nabywców Deweloper wpisuje do Umów Deweloperskich, -----
 - e) wpłaty środków pieniężnych przez poszczególnych Nabywców na Rachunek Powierniczy, za pośrednictwem kont technicznych, o których mowa w lit a), odbywać się będą na warunkach i w terminach określonych w danej Umowie Deweloperskiej, przy czym

- pierwsza wpłata na Rachunek Powierniczy powinna nastąpić w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia otwarcia tego rachunku, -----
- f) jeżeli Deweloper wywiąże się ze swych obowiązków i terminów określonych w Umowie Deweloperskiej oraz w Umowie o prowadzenie Rachunku Powierniczego, wówczas Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z poszczególnych kont technicznych na Rachunek Powierniczy, po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Zadania Inwestycyjnego, zgodnie z harmonogramem zadania inwestycyjnego, -----
- g) w celu realizacji przez Bank wypłaty środków z Rachunku Powierniczego, Deweloper składa w placówce Banku prowadzącej rachunek dyspozycję wypłaty będącą jednocześnie oświadczeniem o spełnieniu warunków Umowy Deweloperskiej oraz o niezaleganiu z rozliczeniami z głównym wykonawcą oraz podwykonawcami, -----
- h) przed wypłatą środków, Bank dokonuje kontroli realizacji poszczególnych etapów Zadania Inwestycyjnego ujętych w harmonogramie zadania inwestycyjnego; kontrola obejmuje sprawdzenie dokumentacji związanej z realizacją Zadania oraz ocenę stanu faktycznego i dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny, z którym Bank podpisał umowę o współpracy, -----
- i) Bank zobowiązuje się do wypłaty środków niezwłocznie po dokonaniu kontroli wyłącznie w przypadku pozytywnego jej wyniku, -----
- j) Koszt kontroli i koszt prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ponosi Deweloper, -----
- k) Bank odmawia realizacji dyspozycji wypłaty w przypadku: -----
- wystąpienia niezgodności podpisów oraz pieczętki Dewelopera na dyspozycjach wypłaty / oświadczeniach składanych przez Dewelopera z wzorami złożonymi na karcie wzorów podpisów, -----
 - przekazania do Banku nieprawdziwych informacji w dotychczasowych dyspozycjach / oświadczeniach, -----
 - negatywnego wyniku kontroli realizacji danego etapu Zadania Inwestycyjnego, skutkującego brakiem przesłanek do wypłaty środków z Rachunku Powierniczego, --
 - braku zgodności udziału procentowego danego zrealizowanego etapu Zadania Inwestycyjnego w kosztach ogólnych zadania z udziałem procentowym danego zrealizowanego etapu Zadania inwestycyjnego wskazanym w harmonogramie zadania, -----
 - braku dostępnych środków na realizację transakcji, -----
 - utraty przez Dewelopera pozwolenia na budowę, -----

- złożenia przez Dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcia postępowania naprawczego, -----
- złożenia przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) wniosku o przerwanie robót budowlanych. ----

4. **Deweloper** wyjaśnia nadto, że zgodnie z Ustawą o ochronie: -----

- 1) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, -----
- 2) Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, -----
- 3) prawo wypowiedzenia Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, -----
- 4) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek. -----

5. **Pani _____ a _____ i Pan _____ oświadczają, że:**

- 1) *jest stanu wolnego !!!! pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, niezmieniony umową ani orzeczeniem sądu,*
- 2) *otrzymali od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami oraz kopię umowy o prowadzenie Rachunku Powierniczego, zapoznali się z ich treścią przed zawarciem niniejszej Umowy i nie wnoszą do nich żadnych uwag, -----*
- 3) *wyrażają zgodę na prowadzenie przez Dewelopera na Nieruchomości prac związanych z Przedsięwzięciem Deweloperskim i akceptują związane z tymi pracami uciążliwości, -----*
- 4) *zostali poinformowani przez Dewelopera o planowanych kolejnych etapach inwestycji „Botanica Residence” na nieruchomościach sąsiadujących z Nieruchomością i akceptują związane z tymi pracami uciążliwości. -----*

§ 3

1. **Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek i ustanowić odrębną własność Lokalu i Garażu Wielostanowiskowego**, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali -----

2. **Deweloper zobowiązuje się:** -----

- 1) **przenieść prawo własności Lokalu**, z własnością którego związany będzie, jako prawo niezbędne do korzystania z Lokalu, udział w Nieruchomości Wspólnej, **na Nabywcę**, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z wyjątkiem służebności już ustanowionych oraz tych, o których mowa w dalszej części Umowy, -----

- 2) **ustanowić** wraz z Kupującym na rzecz Kupującego, w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej, nieodpłatne **prawo do wyłącznego korzystania z Ogrodu !! Tarasu !! Balkonu !!**, znajdującego się bezpośrednio przy Lokalu, stanowiącego wydzieloną fizycznie część Nieruchomości Wspólnej, oznaczonego na rzucie Lokalu, -----
 - 3) **sprzedać Kupującemu**, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem służebności już ustanowionych oraz tych, o których mowa w dalszej części Umowy, **udział w Garażu Wielostanowiskowym** wynoszący / () części, z prawem własności którego związany będzie udział w Nieruchomości Wspólnej,
 - 4) **ustanowić** wraz z Kupującym na rzecz Kupującego, w ramach udziału w Garażu Wielostanowiskowym, **prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego !! z komórką typu „box” o numerze** (), zwanego w niniejszym akcie notarialnym również **Miejscem Postojowym**, stanowiącego wydzieloną fizycznie część Garażu Wielostanowiskowego, oznaczonego na rzucie kondygnacji podziemnej Budynku,
 - 5) **ustanowić** wraz z Kupującym na rzecz Kupującego, w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej, **prawo do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej o numerze** (), zwanej w niniejszym akcie notarialnym również **Komórką Lokatorską**, stanowiącej wydzieloną fizycznie część Nieruchomości Wspólnej, oznaczonej na rzucie kondygnacji podziemnej Budynku.
3. Prawa wymienione w ust. 2 powyżej Strony określają wspólnym mianem **Przedmiotu Umowy**. -
 4. **Kupujący zobowiązuje się nabyć Przedmiot Umowy** na warunkach określonych niniejszym aktem notarialnym. -----
 5. Sprzedaż Przedmiotu Umowy nastąpi w formie notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zwanej dalej **Umową Przeniesienia Praw**, za cenę określoną w niniejszym akcie notarialnym. Deweloper oświadcza, że gdyby przy Umowie Przeniesienia Praw Nieruchomość była obciążona hipoteką na rzecz wierzyciela hipotecznego, do Umowy Przeniesienia Praw zobowiązuje się przedłożyć zgodę tego wierzyciela na bezzwrotną wyodrębnienie Przedmiotu Umowy i przeniesienie jego własności na rzecz Nabywcy, po wpłacie pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę. -----
 6. Zakres i standard wykończenia Przedmiotu Umowy określony został w załączniku do Prospektu Informacyjnego. -----
 7. Powierzchnia użytkowa Lokalu będzie mierzona zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609), które zakłada obliczenie powierzchni według polskiej normy PN-ISO 9836 : 1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. -----

8. Strony ustalają możliwość dokonania przez Nabywcę w uzgodnieniu z Deweloperem zmian w układzie ścian działowych i rozprowadzenia instalacji wewnętrznych Lokalu. Projekt zmian Nabywca winien przedstawić Deweloperowi do dnia __.__.202__ r. (____ego ____ dwa tysiące dwudziestego ____ego roku). Koszty powyższych zmian ponosi Nabywca i zostaną one rozliczone przed wydaniem Nabywcy Przedmiotu Umowy, przy czym: -----
- 1) wskazane zmiany nie mogą ingerować w układ konstrukcyjny Budynku i naruszać praw autorskich projektantów oraz muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy budowlanej, z zachowaniem warunków technicznych, -----
 - 2) w przypadku wprowadzenia zmian, Strony zawrą dodatkowe pisemne porozumienie określające ich zakres oraz koszt; niezależnie od kosztów zmian obliczonych na podstawie w/w porozumienia, jeżeli skutek wprowadzenia zmian zmianie ulegnie powierzchnia użytkowa Lokalu, to różnica między powierzchnią projektowaną a rzeczywistą powierzchnią Lokalu zostanie rozliczona w cenie zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu notarialnego.
9. Deweloper wyjaśnia, a Nabywca przyjmuje do wiadomości, że wymienione w niniejszej Umowie oznaczenia i numery Budynku, Lokalu i *Miejsca Postojowego !!!! Komórki Lokatorskiej* są numerami projektowanymi i mogą ulec zmianie. Zmiana taka nie spowoduje zmiany Przedmiotu Umowy. -----

§ 4

1. Deweloper zobowiązuje się: -----
 - 1) wybudować Budynek zgodnie z projektem budowlanym, projektem wykonawczym i wiedzą techniczną, -----
 - 2) uzyskać pozwolenie na użytkowanie Budynku, -----
 - 3) pisemnie zawiadomić Nabywcę o wyznaczeniu terminu odbioru Przedmiotu Umowy przynajmniej na 7 (siedem) dni przed terminem odbioru, -----
 - 4) protokolarnie przekazać Nabywcy Przedmiot Umowy do odbioru zgodnie z art. 27 Ustawy o Ochronie, w terminie ustalonym w oparciu o postanowienia niniejszego aktu notarialnego, ---
 - 5) zawrzeć z Kupującym Umowę Przeniesienia Praw w terminie ustalonym w oparciu o postanowienia niniejszego aktu notarialnego, -----
 - 6) wykonywać obowiązki Sprzedającego wynikające z rękojmi. -----
2. Nabywca ma prawo do: -----
 - 1) otrzymywania od Sprzedającego rzetelnej i wyczerpującej informacji na temat stanu zaawansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - 2) otrzymywania od Sprzedającego bieżących informacji dotyczących stanu prawnego Nieruchomości i Przedsięwzięcia Deweloperskiego, tj. aktualnego odpisu z księgi wieczystej i

innych dokumentów niezbędnych do uzyskania przez Kupującego kredytu bankowego na zakup Przedmiotu Umowy, -----

- 3) uzyskania instrukcji użytkowania Przedmiotu Umowy. -----
3. Nabywca zobowiązuje się: -----
 - 1) terminowo regulować wszelkie zobowiązania finansowe wynikające z Umowy, -----
 - 2) przystąpić do protokolarnego przejęcia Przedmiotu Umowy w terminie określonym przez Sprzedającego, ustalonym w oparciu o postanowienia niniejszego aktu notarialnego, -----
 - 3) zawrzeć Umowę Przeniesienia Praw w terminie wyznaczonym przez Sprzedającego, ustalonym w oparciu o postanowienia niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 5

1. **Sprzedający oświadcza, że:** -----
 - 1) **rozpoczęcie robót budowlanych** w ramach Zadania Inwestycyjnego nastąpiło dnia **15.09.2021 r.** (piętnastego września dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku), -----
 - 2) **zakończenie robót budowlanych** w ramach Zadania Inwestycyjnego nastąpić ma do dnia **31.12.2022 r.** (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku), ---
 - 3) **decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Budynku** zostanie uzyskana przez Sprzedającego do dnia **15.03.2023 r.** (piętnastego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku). -----
2. Poszczególne etapy prac w ramach Zadania Inwestycyjnego określa Harmonogram będący załącznikiem do Prospektu Informacyjnego. -----
3. **Strony przystąpią do odbioru Przedmiotu Umowy w terminie do 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku**, nie później niż do dnia **30.04.2023 r.** (trzydziestego kwietnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku), **pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej ceny Przedmiotu Umowy** na indywidualne konto techniczne prowadzone w ramach Rachunku Powierniczego. -----
4. **Strony zawrą Umowę Przeniesienia Praw po dokonaniu odbioru, w terminie pisemnie wyznaczonym przez Sprzedającego**, nie później niż do dnia **15.05.2023 r.** (piętnastego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku). -----
5. W przypadku, gdy Kupujący do dnia odbioru Przedmiotu Umowy nie dokona wpłaty całej ceny, wówczas Strony ustalą nowe terminy odbioru Przedmiotu Umowy i zawarcia Umowy Przeniesienia Praw. -----

§ 6

1. **Strony ustalają cenę Lokalu na kwotę ____.,00 zł** (____ tysięcy ____ złotych) brutto.
Strony oświadczają, że na powyższą cenę Lokalu brutto w kwocie ____.,00 zł składają się cena netto w kwocie ____.,____ zł (____ tysięcy ____ złotych ____ groszy) oraz

podatek VAT w stawce 8% (osiem procent), w wysokości __. __, __ zł (_____ tysięcy _____ złote _____ grosze),

2. Nabywca oświadcza, że **wpłacił już** na rachunek Dewelopera kwotę **___.000,00 zł** (_____ tysięcy złotych), tytułem **zaliczki** na poczet ceny Lokalu,

co Deweloper niniejszym potwierdza i zobowiązuje się niezwłocznie wpłacić w/w kwotę zaliczki na prowadzone w ramach Rachunku Powierniczego indywidualne konto techniczne dla Nabywcy o numerze __ __ __ __.

Nabywca zobowiązuje się dokonywać wpłat reszty środków finansowych na poczet ceny Lokalu na prowadzone w ramach Rachunku Powierniczego **indywidualne konto techniczne** dla Nabywcy o numerze __ __ __ __, w następujących terminach i kwotach:

- 1) kwotę __. __, __ zł (_____) po zakończeniu **1. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.01.2022 r.** (trzydziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku),
- 2) kwotę __. __, __ zł (_____) po zakończeniu **2. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.05.2022 r.** (trzydziestego pierwszego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku),
- 3) kwotę __. __, __ zł (_____) po zakończeniu **3. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.07.2022 r.** (trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku),
- 4) kwotę __. __, __ zł (_____) po zakończeniu **4. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.08.2022 r.** (trzydziestego pierwszego sierpnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku),
- 5) kwotę __. __, __ zł (_____) po zakończeniu **5. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **14.10.2022 r.** (czternastego października dwa tysiące dwudziestego drugiego roku),
- 6) kwotę __. __, __ zł (_____) po zakończeniu **6. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.12.2022 r.** (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku).

Ostateczny termin zapłaty ceny Lokalu Strony określają na dzień **31.12.2022 r.** (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku). -----

3. W przypadku różnicy pomiędzy projektowaną (określoną w Umowie Deweloperskiej), a rzeczywistą powierzchnią Lokalu, określoną na podstawie obmiaru powykonawczego, Strony postanawiają, że: -----

- 1) cena nie ulega zmianie, jeżeli różnica jest równa lub mniejsza niż 2 % (dwa procent) w stosunku do powierzchni projektowanej, -----

- 2) cena zostanie pomniejszona o kwotę będącą iloczynem różnicy powierzchni i stawki __. __, __ zł (____ tysiące ____ złotych) za 1,00 m², jeżeli rzeczywista powierzchnia będzie mniejsza od projektowanej o ponad 2 %,
- 3) Sprzedający może powiększyć cenę o kwotę będącą iloczynem różnicy powierzchni i stawki __. __, __ zł (____ tysiące ____ złotych) za 1,00 m², jeżeli rzeczywista powierzchnia będzie większa od projektowanej o ponad 2 %.
4. **Strony ustalają cenę udział w Garażu Wielostanowiskowym na kwotę __. __, __,00 zł (____ tysiące ____ złotych) brutto.**

Strony oświadczają, że na powyższą cenę udziału w Garażu Wielostanowiskowym brutto w kwocie __. __, __,00 zł składają się cena netto w kwocie __. __, __ zł (____ tysiące ____ złotych ____ groszy) oraz podatek VAT w stawce 23% (dwadzieścia trzy procent), w wysokości __. __, __ zł (____ tysiące ____ złote ____ grosze).

5. Nabywca oświadcza, że **wpłacił już** na rachunek Dewelopera kwotę **_.000,00 zł** (____ tysiące złotych), tytułem **zaliczki** na poczet ceny udziału w Garażu Wielostanowiskowym, co Deweloper niniejszym potwierdza. -----

Nabywca zobowiązuje się dokonywać wpłat reszty środków finansowych na poczet ceny udziału w Garażu Wielostanowiskowym na **rachunek Dewelopera** o numerze __ __ __ __, w następujących terminach i kwotach:

- 1) kwotę __. __, __ zł (____) po zakończeniu **1. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.01.2022 r. (trzydziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)**,
- 2) kwotę __. __, __ zł (____) po zakończeniu **2. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.05.2022 r. (trzydziestego pierwszego maja dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)**,
- 3) kwotę __. __, __ zł (____) po zakończeniu **3. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.07.2022 r. (trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)**,
- 4) kwotę __. __, __ zł (____) po zakończeniu **4. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.08.2022 r. (trzydziestego pierwszego sierpnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)**,
- 5) kwotę __. __, __ zł (____) po zakończeniu **5. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **14.10.2022 r. (czternastego października dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)**,
- 6) kwotę __. __, __ zł (____) po zakończeniu **6. etapu** określonego w Harmonogramie, tj. do dnia **31.12.2022 r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku)**.

Ostateczny termin zapłaty ceny udziału w Garażu Wielostanowiskowym Strony określają na dzień __.__.202__ r. (____ego ____ego ____a dwa tysiące dwudziestego ____ego roku).

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z części cen, Sprzedającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek w wysokości 5 % (pięć procent) ceny Przedmiotu Umowy w skali roku.

7. Strony postanawiają, że ceny mogą ulec zmianie w następujących przypadkach: -----
 - 1) jeżeli stawki podatku VAT zostaną obniżone do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Praw, wówczas ceny również ulegną obniżeniu o kwotę równą różnicy pomiędzy ustaloną w Umowie Deweloperskiej wysokością podatku VAT, a jego wysokością rzeczywistą, -----
 - 2) jeżeli stawki podatku VAT wzrosną do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Praw, wówczas Sprzedający może podwyższyć ceny o kwotę równą różnicy pomiędzy ustaloną w Umowie Deweloperskiej wysokością podatku VAT, a jego wysokością rzeczywistą. -----

§ 7

1. Kupujący ma prawo odstąpić od Umowy: -----
 - 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy o Ochronie, -----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy o Ochronie, -----
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Kupującemu zgodnie z art. 18 i art. 19 Ustawy o Ochronie Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, -----
 - 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, -----
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy o Ochronie, -----
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę Przedmiotu Umowy w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej. -----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) – 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od 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 Umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-(studwudziesięsto)-dniowy termin na przeniesienie Przedmiotu Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu

- będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----
4. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania przez Dewelopera w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę tego świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
 5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Przedmiotu Umowy lub do podpisania Umowy Przeniesienia Praw, pomimo dwukrotnego doręczenia mu wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
 6. W przypadkach podwyższenia cen Przedmiotu Umowy przez Dewelopera opisanych w § 6 ust. 3 pkt 3) lub w § 6 ust. 7 !!! 5 pkt 2), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Dewelopera informacji o podwyższeniu cen. Jednocześnie oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy będzie uważane za cofnięte w przypadku, gdy Deweloper w terminie 14 (czternastu) dni od jego otrzymania pisemnie oświadczy Nabywcy, iż zrzeka się prawa do zwiększenia cen. -----
 7. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, zwrot środków pieniężnych nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----
 8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. -----
 9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wpisanych na podstawie niniejszej Umowy i zostało złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
 10. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach wskazanych w ust. 4 i 5 powyżej, Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wpisanych na podstawie niniejszej Umowy. -----
 11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Deweloper dokona zwrotu wniesionych przez Nabywcę wpłat, pomniejszonych o karę umowną naliczoną zgodnie z postanowieniami Umowy, niezwłocznie od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w przedmiocie wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń wpisanych na podstawie niniejszej Umowy. -----
 12. W przypadku odstąpienia zgodnie z art. 29 Ustawy o Ochronie przez jedną ze Stron Umowy Deweloperskiej, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu Nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz

Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń kar umownych i innych należności zastrzeżonych w Umowie Deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę dokumentów, o których mowa w ust. 13 albo 14 poniżej. -----

13. Gdy Nabywca odstąpi od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 29 ust. 1 Ustawy o Ochronie, *ma on* obowiązek przedstawić:
 - dokument tożsamości,
 - oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie Nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej,
 - oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej,
 - Umowę Deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu,
 - pisemne oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.
14. Gdy Deweloper odstąpi od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 29 Ustawy o Ochronie, wraz z dyspozycją wypłaty Nabywca *ma* obowiązek przedstawić:
 - dokument tożsamości,
 - oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia,
 - Umowę Deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu,
 - oświadczenie Nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego Nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez Nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.
15. Zwrot środków pieniężnych nastąpi na wskazane przez Nabywcę na piśmie konto bankowe Nabywcy lub banku udzielającego Nabywcy kredytu. -----
16. W razie odstąpienia od Umowy, Strony zachowują roszczenia z tytułu zastrzeżonych kar umownych. -----
17. W przypadku rozwiązania Umowy w sposób inny, niż określony w art. 29 Ustawy o Ochronie, Strony powinny przedstawić w Banku zgodne oświadczenie woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym. -----

§ 8

1. W przypadku nieterminowego przekazania Przedmiotu Umowy z winy Dewelopera, Kupujący może naliczyć Sprzedającemu karę umowną za każdy dzień zwłoki, w wysokości 5 % (pięć procent) ceny Przedmiotu Umowy w skali roku. -----
2. W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy Przeniesienia Praw z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną za każdy dzień zwłoki, w wysokości 5 % (pięć procent) ceny Przedmiotu Umowy w skali roku. -----

§ 9

1. W celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wnoszonych na Nieruchomości budynków, Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany treści wpisów w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i uprawniony będzie do ustanowienia na Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów, jak również do ustanowienia nieodpłatnych i nieograniczonych czasowo służebności gruntowych na rzecz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, wraz z ujawnieniem w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wszelkich zmian dotyczących ograniczonych praw rzeczowych. -----
2. W celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wnoszonych na Nieruchomości budynków, Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmiany treści wpisów w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i uprawniony będzie do wyrażania zgód na ustanawianie nieodpłatnych i nieograniczonych czasowo służebności gruntowych na rzecz każdorazowych właścicieli Nieruchomości, wraz z ujawnieniem w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wszelkich zmian dotyczących ograniczonych praw rzeczowych. -----
3. Niezależnie od postanowień ust. 1 i 2 powyżej, Kupujący zobowiązuje się do udzielenia w Umowie Przeniesienia Praw Deweloperowi bądź osobie trzeciej przez Dewelopera wskazanej, pełnomocnictwa do ustanowienia na Nieruchomości na rzecz nieruchomości wskazanych przez Dewelopera lub pełnomocnika, ograniczonych praw rzeczowych o treści i zakresie według uznania Dewelopera lub pełnomocnika, jak również do wyrażenia zgody na ustanowienie na rzecz właścicieli Nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych o treści i zakresie według uznania Dewelopera lub pełnomocnika. Zakres i wykonywanie tych praw nie będą czyniły niemożliwym zawarcia bądź wykonania Umowy, w szczególności nie będą w ograniczały praw Nabywcy. -----
4. Kupujący wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Dewelopera podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że właściciele wskazanych lokali usytuowanych w

budynkach, będący współwłaścicielami Nieruchomości Wspólnej, będą korzystać bezterminowo i na zasadach wyłączności ze wskazanych przez Sprzedającego ogrodów, tarasów i balkonów znajdujących się bezpośrednio przy tych lokalach oraz komórek lokatorskich w budynkach. Nabywca zobowiązuje się wyrazić w Umowie Przeniesienia Praw zgodę na to, aby Sprzedający, zbywając lokale w budynkach na Nieruchomości, mógł ustalić według powyższych zasad podział do korzystania przez nabywców lokali z Nieruchomości Wspólnej i składał wnioski o wpis do księgi wieczystej przysługujących im praw do korzystania ze wskazanych ogrodów, tarasów i balkonów oraz komórek lokatorskich. -----

5. Kupujący wyraża *nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Dewelopera podziału do korzystania z Garażu Wielostanowiskowego w ten sposób, że współwłaściciele tego lokalu niemieszkalnego będą korzystać bezterminowo i na zasadach wyłączności ze wskazanych przez Sprzedającego miejsc postojowych*. Nabywca zobowiązuje się wyrazić w Umowie Przeniesienia Praw zgodę na to, aby Sprzedający, zbywając udziały w Garażu Wielostanowiskowym, mógł ustalić według powyższych zasad podział do korzystania przez nabywców udziałów w tym lokalu niemieszkalnym i składał wnioski o wpis do księgi wieczystej przysługujących im praw do korzystania ze miejsc postojowych. -----
6. Kupujący wyraża zgodę na udostępnienie przez Dewelopera Nieruchomości wraz z posadowionymi na niej budynkami i urządzeniami dostawcom mediów, w celu wybudowania infrastruktury teletechnicznej i świadczenia przez nich usług. -----
7. Kupujący zobowiązuje się do znoszenia faktu posadowienia w Nieruchomości zbiorników na wodę deszczową, która będzie wykorzystywana do podlewania terenów zielonych. -----

§ 10

1. Kupujący oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o treści załącznika do umowy o prace projektowe nr 01/04/2020 z dnia 28.04.2020 r. (dwudziestego ósmego kwietnia dwa tysiące dwudziestego roku), zawartej przez Dewelopera z autorem Projektu („*Utworu*”) – biurem projektowym Smok Grupa Projektowa we Wrocławiu („*Wykonawcą*”), zgodnie z którym m.in. z chwilą przekazania Utworów Deweloperowi („*Zamawiającemu*”), przechodzi na niego całość autorskich praw majątkowych, w tym na polach eksploatacji opisanych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1231 z późn.zm.), jak również: -----
 - 1) prawo do wyłącznego decydowania o wyglądzie budynku i inwestycji, w szczególności o powierzchni elewacji, kolorach, elementach zabudowy i wystroju (wiaty, płoty, ogrodzenia, zadaszenia, altany, ogrody zimowe, pergole, utwardzenia, markizy zewnętrzne), wyglądzie i budowie balustrad, w tym wyrażanie zgód na dokonywanie zmian w tym zakresie, -----

- 2) prawo do wyłącznego decydowania o zagospodarowaniu terenu i ładzie przestrzennym inwestycji, w szczególności określenie sposobu dbania o zielen i obiekty małej architektury, w tym wyrażanie zgód na dokonywanie zmian w tym zakresie, -----
- 3) prawo do wyłącznego decydowania o zachowaniu i konserwacji budynku i inwestycji, w szczególności określenie sposobu utrzymania porządku w częściach wspólnych, w tym wyrażanie zgód na dokonywanie zmian w tym zakresie. -----

Wykonawca z chwilą przekazania Utworów Zamawiającemu udziela mu zezwolenia na wykonywanie i rozporządzanie zależnymi prawami autorskimi do Utworu, w szczególności na dokonywanie wszelkich opracowań, aktualizacji, uzupełnień, przeróbek i adaptacji – w zakresie i polach eksploatacji określonych wyżej Wszelkie prawa w tym zakresie (prawa do opracowań) przysługiwać będą Zamawiającemu. -----

2. Wobec powyższego, Kupujący zobowiązują się, że bez pisemnej zgody Dewelopera: -----
 - 1) nie dokonają zmian w wyglądzie Budynku i Nieruchomości, w szczególności zmian powierzchni elewacji, kolorów, jak również nie dokonają innych naruszeń elewacji Budynku, elementów zabudowy i wystroju (wiat, płotów, ogrodzeń, zadaszeń, altan, ogrodów zimowych, pergoli, utwardzeń, markiz zewnętrznych), wyglądu i budowy balustrad, w szczególności poprzez montaż dodatkowych elementów, -----
 - 2) nie dokonają zmian w zagospodarowaniu terenu i ładzie przestrzennym Nieruchomości, w szczególności w rodzaju i umiejscowieniu znajdujących się na Nieruchomości obiektów małej architektury, takich jak donice, kwietniki, ławki. -----
3. W razie naruszenia postanowień ust. 2 powyżej, Kupujący zobowiązują się do przywrócenia na własny koszt stanu poprzedniego. -----
4. Kupujący zobowiązują się, że wraz z pozostałymi właścicielami lokali w Nieruchomości będą dbali o zachowanie jej w stanie nie pogorszonym, o jej wygląd, o porządek w częściach wspólnych, o zielen. -----

§ 11

1. Adresy do korespondencji Stron wskazane zostały w komparycji niniejszego aktu notarialnego. Strony zobowiązują się zawiadamiać o zmianach adresów za pomocą korespondencji wysłanej listem poleconym lub pocztą elektroniczną z potwierdzeniem doręczenia. W razie braku zawiadomienia o zmianie adresu, korespondencję wysłaną na ostatni znany adres uważa się za doręczoną. -----
2. Prawa i obowiązki wynikające z Umowy mogą być przeniesione przez Kupujących na osoby trzecie wyłącznie za uprzednią zgodą Dewelopera, wyrażoną w formie aktu notarialnego, którego koszty poniosą Kupujący bądź osoba trzecia. -----

3. Spory powstałe w związku z Umową, łącznie z tymi dotyczącymi jej zawarcia, wykonywania lub rozwiązania, będą rozstrzygane na drodze porozumienia Stron. Jeśli takie porozumienie nie będzie możliwe i Strony nie dojdą do polubownego rozwiązania powstałego sporu w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zgłoszenia przez jedną ze Stron zaistnienia sporu, spór zostanie poddany rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu według właściwości ogólnej. -----
4. Kupujący: -----
 - 1) wyrażają zgodę na gromadzenie, przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera oraz Powiatowego Banku Spółdzielczego we Wrześni, prowadzącego Rachunek Powierniczy, do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do prawidłowej realizacji Umowy, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781), ---
 - 2) przyjmują do wiadomości, że odbiorcą przekazanych przez Nabywców danych osobowych jest Bank, zaś przekazanie danych Nabywców do Banku następuje w zakresie niezbędnym do wykonania przez Bank czynności wynikających z Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, -----
 - 3) mają prawo wglądu do baz danych, o których mowa wyżej w celu uzupełniania, zmieniania lub aktualizacji swoich danych osobowych. -----

§ 12

1. Żadna ze Stron nie będzie odpowiedzialna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy spowodowanych siłą wyższą, tj. przez okoliczności nadzwyczajne, nieprzewidywalne, bądź też niemożliwe do uniknięcia mimo możliwości ich przewidzenia, w szczególności epidemie, klęski żywiołowe, katastrofy, strajki, zamieszki, embarga, itp. -----
2. Terminy wykonania zobowiązań wynikających z Umowy ulegają przedłużeniu o czas trwania siły wyższej. -----
3. Strona starająca się o zwolnienie od odpowiedzialności, niezwłocznie po wystąpieniu siły wyższej oraz po powzięciu wiadomości o jej wpływie na terminowe i prawidłowe wykonanie Umowy, powiadomi na piśmie drugą Stronę o powyższym zdarzeniu i jego wpływie na jej zdolność do realizacji Umowy. -----

§ 13

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy, jej Strony żądają, aby Notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie **wpisu w dziale III**

księgi wieczystej o numerze **KZ1R/00044746/5** **roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego** o projektowanym numerze __, o projektowanej powierzchni __, __ m², który znajdować się będzie na __ kondygnacji budynku o projektowanym oznaczeniu **B i sprzedaż tego lokalu** wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz _____ i _____ i _____, córki _____ i _____ (PESEL: _____) i _____ a _____, syna _____ i _____ i _____ (PESEL: _____), w terminie i na warunkach określonych w niniejszym akcie notarialnym *oraz* **roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – Garażu Wielostanowiskowego**, który znajdować się będzie w kondygnacji podziemnej budynku o projektowanym oznaczeniu **B i sprzedaż udziału __/__ części w tym lokalu** wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz _____ i _____ i _____, córki _____ i _____ (PESEL: _____) i _____ a _____, syna _____ i _____ i _____ (PESEL: _____), w terminie i na warunkach określonych w niniejszym akcie notarialnym.

2. Strony wskazują, iż wnioskodawcą i uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będą: -----
 - 1) _____ a _____ i _____ (wnioskodawcy),
 - 2) Botanica Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krotoszynie (uczestnik postępowania). -----
3. Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----
4. Wnioskodawcy i uczestnik postępowania oświadczyli, że nie zrzekają się uprawnień do doręczenia zawiadomienia o wpisach, których dotyczą żądania wniosku ani nie wskazują konta w ramach platformy ePUAP, na które drogą elektroniczną miałyby im zostać doręczone zawiadomienie o tych wpisach. -----

§ 14

Wypisy tego aktu mogą być wydawane również Powiatowemu Bankowi Spółdzielczemu we Wrześni, w dowolnej liczbie. -----

§ 15

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszego aktu notarialnego ponoszą Strony po połowie, natomiast koszty Umowy Przeniesienia Praw, w tym opłaty sądowe, ponosić *będzie Nabywca*. -----

§ 16

1. Pobrano opłaty: -----
 - 1) tytułem opłaty sądowej – na podstawie art. 43 pkt 3) -----
ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych -----

w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 755 z późn.zm.), -----
gotówką za wpis roszczenia!!!ń, kwotę:..... 150
!!! 300 zł 00 gr,

- 2) tytułem taksy notarialnej – na podstawie rozp. Ministra -----
Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie -----
maksymalnych stawek taksy notarialnej -----
(t. j. Dz. U. 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.): -----
a) z § 6 pkt 15a) kwotę:..... _._ zł
00 gr,
b) z § 12.1, za cztery wypisy zapisane w Repertorium A -----
pod oddzielnymi pozycjami, kwotę:..... 504 zł 00 gr,
- 3) tytułem podatku od towarów i usług – na podstawie art.5.1 pkt 1), -----
art.19.1, art.41.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od -----
towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106 z późn.zm.), -----
w stawce 23% od kwot z pkt 2), to jest kwotę:..... _ zł _ gr.

Łącznie:..... _._ zł _ gr.
(słownie: _____ złotych _____ grosze). -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano – jako od czynności niewymienionej w art. 1
ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2020 r.
poz. 1546 z późn.zm.). -----

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem
złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku
wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246 zł 00 gr).-----
3. Łączna kwota, uwzględniająca kwoty podane w ust. 1. i 2., wynosi _._, _ zł (_____ złotych
_____ grosze). -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. -----