

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A numer: /2014

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące czternastego(.....2014) roku -----
przed- notariuszem w Toruniu, w kancelarii notarialnej w Toruniu,
przy ulicy Św. Katarzyny nr 4, stawili się: -----

1., syn....., (dowód osobisty nr.....,
PESEL, NIP 879-254-51-26), zamieszkały w.....,
poczta.....-----
2., syn, (dowód osobisty nr.....,
PESEL), zamieszkały: 87-100 Toruń, ulica.....
adres dla doręczeń:
3., córka, (dowód osobisty nr.....,
PESEL), zamieszkała: 87-100 Toruń, ulica.....
adres dla doręczeń:

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych jej dowodów osobistych, których numery wypisano odpowiednio obok nazwisk, a numer NIP na podstawie oświadczenia. -----

Stawający oświadczyli, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, stosownie do treści art. 43 ust. 1 pkt 5) w związku z treścią art. 40 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 roku, nr 139, poz. 993 ze zm.). -----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1., będący deweloperem, prowadzący działalność gospodarczą o nazwie Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Setler Popławski Adam z siedzibą w Toruniu, gmina Toruń, województwo kujawsko-pomorskie, wpisane do ewidencji działalności gospodarczej – CEiDG, któremu nadany został numer identyfikacyjny REGON 340581953 oraz, będący nabywcami, zawierają tę umowę na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011

roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz.U.nr 232, poz.1377.-----

§ 2. 1. Adam Popławski oświadczył, że: -----

- w księdze wieczystej nr TO1T/...../..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wpisana jest na jego rzecz własność nieruchomości o powierzchni 1,3563 ha (jeden hektar trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe), położonej w Silnie, gmina Obrowo, powiat toruński, województwo kujawsko-pomorskie, w skład której wchodzi między innymi działka nr/.... o powierzchni 0,1042 ha (jeden tysiąc czterdzieści dwa metry kwadratowe), -----
- w dziale trzecim i czwartym powołanej księgi wieczystej wpisów nie ma, -----
- opisaną nieruchomość nabył od osób fizycznych na podstawie zawartej dnia 08 maja 2014 roku, dokumentowanej w formie aktu notarialnego Repertorium A nr/.....
..... - notariusza w Toruniu, -----
- opisaną nieruchomość nie obciążają żadne ograniczone prawa rzeczowe ani ograniczenia w rozporządzaniu, w postępowaniu wieczystoksięgowym nie został złożony do dzisiaj żaden wniosek o obciążenie tej nieruchomości, -----
- wchodząca w skład opisaną nieruchomość działka nr/..... ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, -----
- plan zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenu, na którym znajduje się opisana nieruchomość, wygasł, a nowy nadal nie został uchwalony, -----
- na wchodzącej w skład opisaną nieruchomość działce nr/..... o powierzchni 0,1042 ha, prowadząc działalność gospodarczą o nazwie Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Popławski Adam z siedzibą w Toruniu, na podstawie ostatecznej decyzji znak ABA.6740.7.278.2014.GP z dnia 19 sierpnia 2014 roku, wydanej z upoważnienia Starosty Toruńskiego, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, zobowiązuje się wybudować budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, parterowy, o powierzchni zabudowy 129,52 m² (sto dwadzieścia dziewięć 52/100 metra kwadratowego) i o powierzchni użytkowej mieszkalnej 81,49 m² (osiemdziesiąt jeden i 49/100 metra kwadratowego), z przydomową oczyszczalnią ścieków, z przyłączem kanalizacyjnym do budynku, ogrodzeniem oraz z elementami urządzenia terenu, wymienionymi w prospekcie informacyjnym oraz w § 6 umowy rezerwacji z dnia 10 lipca 2014 roku, zawartej pomiędzy stronami niniejszej umowy deweloperskiej, -----
- technologia wykonania tego budynku, instalacje oraz zakres i standard prac wykończeniowych,
- które wykona deweloper zostały opisane w części indywidualnej prospektu informacyjnego, będącego załącznikiem do niniejszego aktu notarialnego, -----
- pomiar tego domu dokonany został według normy PN-ISO 9836:1997, -----

- układ pomieszczeń w opisanym budynku i ich powierzchnia jest zgodna z dokumentacją projektową, z którą wcześniej nabywcy się zapoznali i ją zaakceptowali, -----
- położenie tego budynku określone jest w ostatecznej decyzji Wójta Gminy Oborowo o warunkach zabudowy, znak, z dnia 18 czerwca 2014 roku, -----
- wszystkie materiały używane do budowy są zgodne z normami budowlanymi, -----
- z tytułu dokonania tej czynności cywilnoprawnej na podstawie odrębnych przepisów jest opodatkowany podatkiem od towarów i usług, -----
- względem niego nie toczy się postępowanie likwidacyjne, egzekucyjne, naprawcze albo upadłościowe. -----

2. oświadczyli, że w ich związku małżeńskim stosunki majątkowe podlegają wspólności ustawowej oraz że znany jest im układ pomieszczeń i ich powierzchnia, które będą znajdowały się w budynku wybudowanym na przedmiotowej nieruchomości oznaczonej numerem działki /..... -----

§ 3. Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez sądy powszechne właściwe rzeczowo dla siedziby dewelopera. -----

§ 4. 1. Strony okazały: -----

- a) zaświadczenie, wydane z upoważnienia Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Toruniu dnia roku, znak, na podstawie art. 306a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa oraz art. 19 ustawy z dnia 28 lipca 1983.....
, dotyczącej nabycia niezabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni 1,3563 ha, położonej w Silnie, gmina Oborowo, nie należy się, -----
- b) wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr ... /... o powierzchni 0,1042 ha, będącej przedmiotem tej umowy, sporządzone z upoważnienia Starosty Toruńskiego dnia roku, z których wynika, że rodzaj użytków oznaczony jest symbole -----
- c) powołaną ostateczną decyzję Wójta Gminy Oborowo o warunkach zabudowy, znak, z dnia 18 czerwca 2014 roku, -----
- d) powołaną ostateczną decyzję nr z dnia 19 sierpnia 2014 roku, wydaną z upoważnienia Starosty Toruńskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, przydomowej oczyszczalni ścieków z przyłączem kanalizacyjnym do budynku, ogrodzenia oraz elementów urządzenia terenu, przewidzianych do realizacji na działce o numerze geodezyjnym /..... w miejscowości Silno, gmina Oborowo. -----

3. Strony przedłożyły prospekt informacyjny z dnia 26 września 2014 roku, o treści zgodne z niniejszym aktem notarialnym, będący załącznikiem do tego aktu notarialnego. ---

§ 5. zapewnił, że nie wie o jakimkolwiek postępowaniu administracyjnym, które mogłoby wzruszyć powołaną ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. -----

§ 6. zobowiązuje się do wybudowania, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami prawa, na nieruchomości opisanej w paragrafie drugim tego aktu, oznaczonej numerem działki/....., budynku mieszkalnego tamże opisanego, zgodnie ze standardem opisanym w prospekcie informacyjnym oraz w § 6 umowy rezerwacji z dnia 10 lipca 2014 roku, zawartej pomiędzy stronami niniejszej umowy deweloperskiej, będącymi załącznikami do niniejszego aktu, z przydomową oczyszczalnią ścieków oraz elementami urządzenia terenu i wykonania prac wykończeniowych tego domu oraz wokół niego, wymienionych w prospekcie informacyjnym i przeniesienia własności tej nieruchomości wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z budynku na niej posadowionego, na rzecz, w drodze umowy sprzedaży, bez żadnych obciążeń i praw na rzecz osób trzecich, w terminie do dnia piętnastego czerwca dwa tysiące piętnastego roku, za cenę brutto- (.....) złotych. -----

..... wyrażają na to zgodę i zobowiązują się nabyć w tym terminie własność tej nieruchomości wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z budynku na niej posadowionego i spełnić na rzecz dewelopera świadczenie pieniężne na poczet ustalonej ceny nabycia. -----

§ 7. 1. Sposób zapłaty ceny strony ustaliły następująco: -----

- kwotę 5.000,- zł (pięć tysięcy złotych) zapłacili ze środków własnych przy zawarciu umowy rezerwacji z dnia 10 lipca 2014 roku, z zaliczeniem na poczet ceny, -----

- resztę ceny w kwocie - (.....) złotych nabywcy zobowiązują się zapłacić do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności tej nieruchomości na ich rzecz, który ustalony został na dzień piętnastego czerwca dwa tysiące piętnastego roku, a kwota ta zapłacona zostanie przelewem dokonany na zamknięty rachunek powierniczy o numerze -----

2. Wszystkie wpłaty tytułem ceny dokonywane będą przez nabywców na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, należący do dewelopera, w banku z siedzibą w Katowicach, o wymienionym numerze, otwarty i prowadzony na podstawie umowy zawartej pomiędzy tym Bankiem a deweloperem, z którego to rachunku wypłata zdeponowanych środków na rzecz dewelopera nastąpi jednorazowo, w terminie siedmiu dni, licząc od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowej

nieruchomości, oznaczonej numerem działki/....., zabudowanej opisanym domem jednorodzinny, na nabywców. -----

2. Koszty prowadzenia wymienionego mieszkaniowego rachunku powierniczego określone są w umowie o otwarcie i prowadzenie tego rachunku. -----

§ 8. Prace budowlane przedsięwzięcia deweloperskiego, w wyniku realizacji którego przeniesiona zostanie na nabywców własność przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej numerem działki/....., zabudowanej opisanym domem jednorodzinny, rozpoczną się najpóźniej dnia dziesiątego lutego dwa tysiące piętnastego roku, a ich zakończenie nastąpi do dnia dwudziestego dziewiątego maja dwa tysiące piętnastego roku, przy czym termin ten może zostać przesunięty z powodu siły wyższej albo jeżeli zakończenie tych prac w tym terminie będzie niemożliwe z powodu działań nabywców i podejmowanych przez nich decyzji w sprawie wykończenia domu i zagospodarowania terenu wokół domu, a zatem: -----

- jeżeli nabywcy wprowadzą jakiegokolwiek zmiany standardu wykończenia tego domu lub prac wokół domu, albo w przypadku, gdy na zlecenie nabywców będą wykonywane dodatkowe prace w tym domu lub wokół niego, termin jego odbioru może zostać przesunięty przez dewelopera o czas niezbędny do uzgodnienia zakresu i kosztów zmian oraz wprowadzenia tych zmian, -----

- jeżeli w trakcie realizacji budowy wystąpią niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót budowlanych oraz inne niezależne od dewelopera zdarzenia losowe, które poważnie utrudnią lub uniemożliwią prowadzenie prac budowlanych, strony uznają, że deweloper w takich przypadkach może przesunąć termin wydania domu o czas trwania przeszkody w wykonawstwie robót budowlanych, co nie będzie skutkować nieterminową realizacją niniejszej umowy. -----

§ 9. 1. W przypadkach, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-6 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej. -----

2. W przypadkach, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-5 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku, nabywcy mają prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie trzydziestu dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W razie odstąpienia od tej umowy deweloperskiej przez nabywców, wskutek zaistnienia przypadków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-6 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku, deweloper poleci wymienionemu bankowi, w terminie siedmiu dni, licząc od dnia doręczenia deweloperowi przez nabywców oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej, zwrot nabywcom pieniędzy wpłaconych tytułem ceny, z wymienionego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

4. Jeżeli deweloper jest w zwłoce w przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości na nabywców w terminie wskazanym w niniejszej umowie, nabywcy mogą żądać od dewelopera

zapłaty kary umownej w wysokości 0,03% ceny, określonej w niniejszej umowie za każdy dzień opóźnienia, pod warunkiem, że nabywcy wpłacą we wskazanych terminach na wymieniony rachunek powierniczy ustaloną kwotę na poczet ceny. Postanowienie to nie dotyczy opóźnienia w przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości spowodowanego siłą wyższą lub zdarzeniami niezależnymi od dewelopera. -----

5. Deweloper wypłaci nabywcom, w terminie siedmiu dni, licząc od dnia doręczenia deweloperowi przez nabywców oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej, w razie odstąpienia od tej umowy deweloperskiej przez nabywców wskutek zaistnienia przypadku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 6 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku, tytułem kary umownej, 3,1% kwot zapłaconych tytułem ceny, pod warunkiem, że nabywcy wpłacą we wskazanych terminach na rachunek powierniczy ustaloną kwotę na poczet ceny. Postanowienie to nie dotyczy opóźnienia w przeniesieniu własności przedmiotowej nieruchomości spowodowanego siłą wyższą lub zdarzeniami niezależnymi od dewelopera. -----

6. W przypadkach, o których mowa w art. 29 ust. 4 i 5 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej. -----

7. W razie odstąpienia od tej umowy deweloperskiej przez dewelopera, wskutek zaistnienia przypadków, o których mowa w art. 29 ust. 4 i 5 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku, deweloper poleci wymienionemu bankowi zwrot nabywcom pieniędzy wpłaconych tytułem ceny, z wymienionego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie siedmiu dni, licząc od dnia doręczenia nabywcom przez dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej, z potrąceniem, tytułem kary umownej, 3% całej ceny. -----

§ 10. Nabywcy oświadczyli, że przed podpisaniem tego aktu odebrali od dewelopera prospekt informacyjny i zapoznali się z jego treścią oraz że zostali poinformowani przez dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art.21 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku. -----

§ 11. 1. Co najmniej na dziesięć dni przed zawarciem umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej numerem działki/..... na nabywców, deweloper zawiadomi nabywców, listem poleconym wysłanym na wskazany w niniejszym akcie adres dla doręczeń, albo na inny adres wskazany przez nabywców deweloperowi na piśmie, o gotowości wydania tej nieruchomości wraz z wykończonym domem nabywcom, wyznaczając siedmiodniowy termin, liczony od dnia doręczenia nabywcom zawiadomienia o tym, na przekazanie tej nieruchomości w posiadanie nabywcom, a potwierdzeniem odbioru tej nieruchomości wraz z domem przez nabywców będzie protokół odbioru, spisany pomiędzy stronami, do którego nabywcy mogą zgłosić wady domu. -----

2. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru, doręczyć nabywcom oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----

3. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu odbioru, usunąć uznane wady domu. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w tym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wady wraz z uzasadnieniem opóźnienia. -----

§ 12. Zapisy niniejszej umowy czynią zadość art. 24 powołanej ustawy z dnia 16 września 2011 roku. -----

§ 13. Postanowienia niniejszej umowy zgodne są z prospektem informacyjnym. -----

§ 14. Harmonogram tego przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawiony jest w prospekcie informacyjnym. -----

§ 15. 1. Przy zawarciu umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na nabywców, deweloper okaże świadectwo charakterystyki energetycznej przedmiotowego domu. -

2. Przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości na nabywców poprzedzone będzie odbiorem wybudowanego domu jednorodzinnego przez nabywców, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

§ 16. Deweloper nie wykonuje robót z materiałów powierzonych przez nabywców, chyba że wyrazi na to zgodę. -----

§ 17. Nabywcy mają prawo wstępu na budowę w ustalonych z deweloperem terminach wyłącznie w obecności upoważnionego przedstawiciela dewelopera i tylko w godzinach pracy na budowie. -----

§ 18. Deweloper zawiadomi nabywców o terminie podpisania umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz nabywców co najmniej na siedem dni przed wyznaczonym terminem zawarcia tej umowy w formie aktu notarialnego. -----

§ 19. Koszty aktu tego ponoszą strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z umową przeniesienia własności tej nieruchomości poniosą nabywcy. -----

§ 20. Wypisy aktu tego należy wydawać stronom oraz bankowi prowadzącemu rachunek powierniczy. -----

§ 21..... wnoszą do Sądu Rejonowego w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, na podstawie umowy dokumentowanej tym aktem notarialnym, o wpis w dziale trzecim księgi wieczystej nr na rzecz, syna oraz, córki, roszczenia o wybudowanie na działce nr/....., wchodzącej w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest ta księga

wieczysta, domu jednorodzinnego, opisanego w paragrafie drugim tej umowy deweloperskiej i przeniesienie prawa własności tej zabudowanej nieruchomości, oznaczonej numerem działki/..... na ich rzecz. -----

§ 22. Wartość przedmiotu tej umowy dla pobrania opłat strony określiły na kwotę,- (.....) złotych. -----

§ 23. Podatku od czynności cywilnoprawnych od tej umowy notariusz nie pobrała na podstawie art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku, nr 101, poz. 649 ze zmianami). -----

§ 24. Notariusz naliczyła tytułem:-----

a) wynagrodzenia notariusza na podstawie § 6 pkt 15a oraz § 16 rozp. Min. Sprawiedl. z dnia 28 czerwca 2004 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 237) kwotę: -----.....

b) podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 w związku z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2011 roku, nr 177, poz. 1054 ze zmianami) 23%, to jest kwotę: -----
-----

c) opłaty sądowej na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025) kwotę: -----
-----

Razem naliczono: -----
(.....)

Wymienione kwoty w połowie zapłacili kupujący gotówką, a w połowie płaci deweloper przelewem na rachunek bankowy notariusza zgodnie z wystawioną fakturą. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Koszt trzech wypisów aktu notarialnego wynosi zł, a zatem razem koszty wynoszą

.....