ZAŁĄCZNIK NR 4 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A numer .../...

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia ..... roku (.. … …roku), przede mną notariuszem ----------

....

w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Bydgoszczy przy ulicy Gdańskiej pod numerem 128 ----------

stawili się: ----------

1. **...,** zamieszkały (…) w … przy ulicy … pod numerem … – dowód osobisty numer …, ważny do dnia …roku, PESEL …,----------
   ***zwany w dalszej części umowy także Reprezentantem Dewelopera*, -----**
   działający w niniejszej czynności w imieniu spółki pod firmą: **EHAUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Osielsku (86-031 Osielsko, ulica Centralnej nr 2T), zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001023422 (REGON 524661820, NIP 5543011418), ----------
   ***zwanej w dalszej części umowy także Deweloperem*, ----------**
   jako *Prezes/Członek* Zarządu Spółki uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, co wynika z informacji numer KRS 0001023422 odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień … roku.----------
   ***Adres do korespondencji*:** *EHAUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Osielsku, 86-031 Osielsko, ulica Centralna 2T*. ----------
   … oświadcza, iż:----------
   – nie występują żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jego prawidłowe umocowanie do reprezentacji spółki pod firmą: EHAUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Osielsku, w szczególności jego uprawnienia do reprezentowania Spółki nie zostały zawieszone ani nie wygasły,----------
   – stany wpisów w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i od chwili wygenerowania powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z tego rejestru do chwili obecnej wpisy te nie uległy zmianie, w szczególności, że nie ustała osobowość prawna Spółki,----------
   – reprezentowana Spółka nie została postawiona w stan likwidacji czy też upadłości ani nie toczy się wobec niej postępowanie restrukturyzacyjne,----------
   – w niniejszej czynności działa na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ww. Spółki z dnia … roku wyrażającej zgodę na sprzedaż ….. ----------
2. **...,** córka …, zamieszkała (…) w … przy ulicy … pod numerem … – dowód osobisty numer …, ważny do dnia …roku, PESEL …,----------
3. **...,** syn …, zamieszkały (…) w … przy ulicy … pod numerem … – dowód osobisty numer …, ważny do dnia …roku, PESEL …,----------
   ***zwani w dalszej części umowy także Nabywcami*.----------**

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych wyżej powołanych. ----------
Stawający oświadczyli, że okazane przez nich dowody osobiste są nadal ważne. ----------
Stawający ad. 2 i ad. 3 oświadczyli, 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 (tekst jedn. w Dz.U. z 2025 r., poz. 274). ----------

I.
UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1
Reprezentant Dewelopera oświadcza, że: ----------
– Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1B/00179468/0** dla nieruchomości gruntowej położonej w **Osielsku**, gmina Osielsko, powiat bydgoski, województwo kujawsko-pomorskie, stanowiącej działkę oznaczoną numerem **681/7** o powierzchni 0,3035 ha (trzy tysiące trzydzieści pięć metrów kwadratowych), o sposobie korzystania: R - grunty orne, w której jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: **EHAUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Osielsku, do całości,
– ***dział III*** *księgi wieczystej numer BY1B/00179468/0 nie wykazuje żadnych obciążeń ani wzmianek o wnioskach /* ***w dziale III*** *księgi wieczystej numer BY1B/00179468/0 wpisane są wzmianki o wnioskach dotyczących wpisania roszczeń / wpisane są roszczenia o wybudowanie budynków mieszkalnych oraz przeniesienie na nabywców prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nie dotyczące przedmiotu zobowiązania w niniejszej umowie,* ----------
– **dział IV** tej księgi wieczystej nie wykazuje żadnych obciążeń ani wzmianek o wnioskach,
– wyżej opisaną nieruchomość Deweloper nabył od osoby fizycznej, na mocy umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym z dnia 6 sierpnia 2025 roku sporządzonym przez Małgorzatę Huse-Strzelecką notariusza w Osielsku, Rep. A nr 2759/2025, -------
– przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, który ma jednak zapewniony przez działkę nr **681/27**, objętą księgą wieczystą nr **BY1B/00116891/5**, udział w której jest przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem, ----------
– działka nr **681/7** znajduje się w terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ----------
– z wypisu z rejestru gruntów wydanego przez Starostę Powiatowego w Bydgoszczy dnia … 2025 roku wynika, iż działka nr **681/7** o powierzchni 0,3035 ha (trzy tysiące trzydzieści pięć metrów kwadratowych), położona jest w Osielsku, w obrębie ewidencyjnym 0010 i sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako R – grunty orne,
– nieruchomość ta nie jest położona w terenie, co do którego została podjęta przez Radę Gminy Osielsko uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji zastrzegająca prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz nie leży na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 278),----------
– działka nr **681/7** nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, nie została dla niej wydana decyzja Starosty określająca zadania gospodarki leśnej i nie została dla niej wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przedmiocie jej zalesienia, ----------

– opisana nieruchomość ani jej części nie są zajęte pod drogi publiczne i nie znajdują się na nich wody płynące ani stojące,
– grunty tej nieruchomości nie znajdują się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani parku narodowego,----------
– wyżej opisanego prawa nie obciążają ograniczone prawa rzeczowe *ani inne, poza wyżej opisanymi,* roszczenia osób trzecich, a czynność ta nie spowoduje niemożności zaspokojenia się przez potencjalnych wierzycieli, ----------
– Deweloper zamierza dokonać podziału nieruchomości, w wyniku którego powstaną m.in.: ----------
- działka oznaczona symbolem **C** o powierzchni około 0,0501 ha (pięćset jeden metrów kwadratowych), ----------
- działka oznaczona symbolem **D** o powierzchni około 0,0501 ha (pięćset jeden metrów kwadratowych), ----------
- działka oznaczona symbolem **E** o powierzchni około 0,0489 ha (czterysta osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), ----------
o usytuowaniu uwidocznionym na mapie obrazującej wstępny projekt podziału, będącej **załącznikiem nr 2** do prospektu informacyjnego, ----------
– na opisanej wyżej nieruchomości Deweloper realizuje **przedsięwzięcie deweloperskie** (zwane dalej „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”) w rozumieniu art. 5 pkt 7) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn. w Dz. U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.), zwanej dalej „**ustawą deweloperską z 2021 roku**”, polegające na budowie trzech dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej o oznaczeniach budowlanych „**1**”, „**2**” i „**3**”, ----------
– Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie decyzji nr 15/2026 Starosty Bydgoskiego z dnia 7 stycznia 2026 roku, znak WB.6740.1375.2025, ostatecznej z dniem 14.01.2026 roku, udzielającej Deweloperowi pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (budynek nr 1, nr 2 i nr 3) wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną na działce nr 681/7 w miejscowości Osielsko, ----------
– na działce oznaczonej wstępnie symbolem **C** o powierzchni około **0,0501 ha** (pięćset jeden metrów kwadratowych), dla której prowadzona będzie odrębna księga wieczysta, wybudowany zostanie budynek o oznaczeniu budowlanym „**3**”, ----------
– na działce oznaczonej wstępnie symbolem **D** o powierzchni około **0,0501 ha** (pięćset jeden metrów kwadratowych), dla której prowadzona będzie odrębna księga wieczysta, wybudowany zostanie budynek zostanie budynek o oznaczeniu budowlanym „**2**”, ----------
– na działce oznaczonej wstępnie symbolem **E** o powierzchni około **0,0489 ha** (czterysta osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), dla której prowadzona będzie odrębna księga wieczysta, wybudowany zostanie budynek zostanie budynek o oznaczeniu budowlanym „**1**”, ----------
– wydzielone działki oznaczone wstępnie symbolami **C, D i E** nie będą posiadały bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, który zostanie jednak zapewniony przez działkę nr **681/27**, objętą księgą wieczystą nr **BY1B/00116891/5**, stanowiącej drogę wewnętrzną – ulicę Bazyliową, udział w której jest przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem, ----------
– Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, a transakcja będąca przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie będzie opodatkowana podatkiem od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004

roku o podatku od towarów i usług (tekst jednol. w Dz.U. z 2025 r., poz. 775 ze zm.). ----------
Do niniejszego aktu przedłożono: ----------
– protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: EHAUS sp. z o.o. z dnia … roku, zawierający uchwałę nr …, opisaną w komparycji, --------
– informację odpowiadającą aktualnemu odpisowi z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS: 0001023422 odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień … roku, ----------
– prospekt informacyjny z dnia … roku wraz z załącznikami (rzuty kondygnacji określające usytuowanie oraz powierzchnię i układ pomieszczeń budynku, szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich, standard wykończenia, wzór umowy deweloperskiej), stanowiący **załącznik** do niniejszego aktu ----------
oraz okazano:----------
– ostateczną decyzję nr 15/2026 Starosty Bydgoskiego z dnia 7 stycznia 2026 roku, znak WB.6740.1375.2025, udzielającą pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, wraz z wewnętrzną i zewnętrzną infrastrukturą techniczną na działce nr 681/7 w Osielsku, ----------
– wypis z rejestru gruntów wydany dla działki nr 681/7 przez Starostę Powiatowego w Bydgoszczy dnia … 2026 roku.----------

§ 2

1/ Reprezentant Dewelopera i Nabywcy oświadczają, że:----------
– *w dniu … zawarli umowę rezerwacyjną dotyczącą nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem **C/D/E**, na której Deweloper ma wybudować dom jednorodzinny, będących przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej,* ----------
– *Nabywcy zapłacili na rzecz Dewelopera, tytułem opłaty rezerwacyjnej, kwotę **… zł** (… złotych), która zostanie zaliczona na poczet ceny nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem **C/D/E**, na której Deweloper ma wybudować dom jednorodzinny, będących przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej*, ----------
(LUB)
*nie zawierali umowy rezerwacyjnej dotyczącej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem **C/D/E**, na której Deweloper ma wybudować dom jednorodzinny, będących przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie deweloperskiej.* ----------
2/ Reprezentant Dewelopera oświadcza, że: ----------
a/ umowa deweloperska objęta niniejszym aktem zostaje zawarta na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 4) ustawy deweloperskiej z 2021 roku, ----------
b/ Deweloper, zgodnie z wymogami ustawy deweloperskiej z 2021 roku:----------
– w celu zapewnienia środków ochrony nabywców - w dniu …. roku zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze ….., na którym będą księgowane środki przekazywane przez nabywców, z tym iż Bank będzie ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla nabywców poszczególnych budynków mieszkalnych na indywidualnym numerze rachunku zwanym **ewidencyjnym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym nabywców**, ----------

– będzie dokonywał wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stanowiącej iloczyn stawki procentowej określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku (Dz.U. z 2022 r., poz. 1341) w wysokości 0,45% i wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy tytułem raty ceny budynku mieszkalnego, zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 2 niniejszego aktu i wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy tytułem opłaty rezerwacyjnej, ----------
– będzie wpłacał składkę na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny do Banku Spółdzielczego w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy, prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty raty ceny przez Nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie później niż przed wypłatą przez Bank środków na rzecz Dewelopera, a Bank będzie odprowadzał 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. ----------
3/ Nabywcy oświadczają, że:----------
a/ przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej / *umowy rezerwacyjnej, o której mowa w ust. 1/ powyżej* / odebrali od Dewelopera, a także zapoznali się z treścią prospektu informacyjnego (wraz z załącznikami), który stanowi załącznik do niniejszego aktu i nie wnoszą w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,----------
b/ przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej / *umowy rezerwacyjnej, o której mowa w ust. 1/ powyżej* / poinformowano ich o możliwości zapoznania się, w lokalu Dewelopera, z następującymi dokumentami: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, o której mowa w § 1 aktu; aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego; pozwoleniem na budowę; sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata; projektem budowlanym, ----------
c/ niniejszą umowę deweloperską zawierają w celu niezwiązanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową. ----------

§ 3

1/ Reprezentant Dewelopera **zobowiązuje się** do wybudowania na Nieruchomości objętej księgą wieczystą nr BY1B/00179468/0 trzech budynków mieszkalnych o oznaczeniach budowlanych „1", „2" i „3" oraz przeniesienia na rzecz Nabywców - w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem ewentualnych służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów lub służebności gruntowych na rzecz nieruchomości sąsiednich ----------
*prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem **C** o powierzchni około **0,0501 ha** (pięćset jeden metrów kwadratowych), o usytuowaniu uwidocznionym na mapie obrazującej wstępny projekt podziału, (zwanej dalej „**Nieruchomością")**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o oznaczeniu budowlanym „**3**" (zwanym dalej „**Budynkiem**") ----------*
(LUB)
*prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem **D** o powierzchni około **00,0501 ha** (pięćset jeden metrów kwadratowych), o usytuowaniu uwidocznionym na mapie obrazującej wstępny projekt podziału, (zwanej dalej „**Nieruchomością")**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o oznaczeniu budowlanym „**2"** (zwanym dalej „**Budynkiem**") ----------*
(LUB)
*prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem **E** o powierzchni około **0,0489 ha** (czterysta osiemdziesiąt dziewięć metrów*

*kwadratowych), o usytuowaniu uwidocznionym na mapie obrazującej wstępny projekt podziału, (zwanej dalej „**Nieruchomością”)**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o oznaczeniu budowlanym „**1”** (zwanym dalej „**Budynkiem**”).* ---------
Nabywcy **zobowiązują się** do nabycia, *do majątku …,* prawa własności Nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem ***C / D / E*** zabudowanej budynkiem mieszkalnym o oznaczeniu budowlanym ***„3” / „2” / „1”,*** po zakończeniu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie określonym w § 6 ust. 2 niniejszej umowy, zapłaty ceny na warunkach i w terminach określonych w niniejszej umowie. ----------
Ponadto Nabywcy oświadczają, że (*STAN CYWILNY I USTRÓJ MAJĄTKOWY*).----------
2/ Reprezentant Dewelopera i Nabywcy oświadczają, że jest im wiadomo, iż przeniesienie własności Nieruchomości na Nabywców zostanie dokonane na podstawie odrębnej umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego (zwanej dalej „**Umową Przeniesienia Własności**”), na warunkach i w terminie określonych w niniejszym akcie. ----------

§ 4

1. Budynek mieszkalny o oznaczeniu budowlanym ***„1” / „2” / „3”*** obejmuje: na pierwszej kondygnacji – …., na drugiej kondygnacji – …, o łącznej powierzchni użytkowej **... m²** (…). Układ i usytuowanie pomieszczeń w Budynku określone jest w załącznikach do prospektu informacyjnego. ----------
Ostateczna numeracja działek i budynków ulegnie zmianie. ----------
2. Powierzchnia użytkowa Budynku w projekcie architektoniczno-budowlanym, w niniejszej umowie i w załącznikach do niniejszej umowy, określona jest w oparciu normę PN-ISO 9836:2015.----------
3. Ścianki i instalacje wewnętrzne w Budynku będą usytuowane według pierwotnego projektu wykonawczego, natomiast wykończenie Budynku będzie wykonane przez Dewelopera według opisu zawartego w prospekcie informacyjnym. ----------
W przypadku złożenia przez Nabywców wniosku o zmiany w Budynku, zaakceptowanego przez Dewelopera, Strony zawrą dodatkowe porozumienie obejmujące wykonanie prac dodatkowych, których koszty poniosą Nabywcy według zaakceptowanego przez nich kosztorysu. ----------
4. Nabywcy zobowiązują się, w Umowie Przeniesienia Własności, do wyrażenia zgody na przejęcie wszelkich korzyści i zobowiązań wynikających z umów zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów do Budynku. ----------
5. Nabywcy przyjmują do wiadomości, że Deweloper, w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego uprawniony jest do:----------
a/ ustanawiania na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr BY1B/00179468/0 ograniczonych praw rzeczowych na rzecz nieruchomości sąsiednich lub dostawców mediów, a w szczególności służebności przesyłu, które to prawa umożliwią położenie niezbędnych sieci doprowadzających media oraz wstęp przedstawicieli dostawców mediów na przedmiotową nieruchomość, a także ujawniania roszczeń wynikających z umów deweloperskich, zobowiązujących lub umów przedwstępnych, których przedmiotem będzie budynek wznoszony na tej nieruchomości, niebędący przedmiotem zobowiązania w niniejszej umowie, ----------
b/ zaciągania kredytu bankowego na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ustanawiania w związku z tym zabezpieczenia na rzecz banku kredytującego, a w szczególności obciążania hipotekami nieruchomości objętej księgą wieczystą nr BY1B/00179468/0. ----------
6. Nabywcy **wyrażają zgodę** na bezciężarowe odłączenie z księgi wieczystej nr BY1B/00179468/0 działek oznaczonych wstępnie symbolami ***A / B / C / D / E,*** tj.

bez przepisania do ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla tych działek, wpisanego na ich rzecz *roszczenia o wybudowanie trzech budynków mieszkalnych o oznaczeniach budowlanych „1", „2" i „3" oraz przeniesienia na rzecz Nabywców prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem **C / D / E** o powierzchni około **... ha** (…), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o oznaczeniu budowlanym „**3**" / „**2**" / „**1**".*----------

§ 5

1. Strony ustalają, że cena za przeniesienie prawa własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem, o której mowa w § 3 niniejszej umowy, wynosi **..... zł** (.....), w tym 8% podatku VAT (i zwana jest dalej „**Ceną**"). ----------

2. *Reprezentant Dewelopera zobowiązuje się do przekazania zapłaconej na rzecz Dewelopera przez Nabywców, tytułem opłaty rezerwacyjnej, kwoty … zł (… złotych) na **ewidencyjny mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywców** o numerze **...**, prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy, na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, powołanej w § 2 niniejszego aktu, przelewem w terminie do dnia **... roku.*** ----------

Nabywcy zobowiązują się do spełniania na rzecz Dewelopera świadczeń pieniężnych na poczet *reszty* Ceny, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, zwanym dalej "**Harmonogramem**", określonym w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, w następujący sposób: ----------

a) kwota **... zł** (… złotych) ("Rata 1") płatna jest po wykonaniu etapu I opisanego w Harmonogramie; Rata 1 *wraz z opłatą rezerwacyjną* stanowią 25% Ceny (rozliczenie etapu I opisanego w Harmonogramie), ----------

b) kwota **... zł** (… złotych) ("Rata 2") płatna jest po wykonaniu etapu II opisanego w Harmonogramie; Rata 2 stanowi 25% Ceny (rozliczenie etapu II opisanego w Harmonogramie), ----------

c) kwota **... zł** (… złotych) ("Rata 3") płatna jest po wykonaniu etapu III opisanego w Harmonogramie; Rata 3 stanowi 20% Ceny (rozliczenie etapu III opisanego w Harmonogramie), ----------

d) kwota **... zł** (… złotych) ("Rata 4") płatna jest po wykonaniu etapu IV opisanego w Harmonogramie; Rata 4 stanowi 15% Ceny (rozliczenie etapu IV opisanego w Harmonogramie), ----------

e) kwota **... zł** (… złotych) ("Rata 5") płatna jest po wykonaniu etapu V opisanego w 5Harmonogramie; Rata 5 stanowi 15% Ceny (rozliczenie etapu V opisanego w Harmonogramie). ----------

Stawający postanawiają, że Deweloper będzie powiadamiał Nabywców o zakończeniu realizacji każdego z etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz o konieczności zapłaty każdej raty pocztą elektroniczną na wskazany przez Nabywców Deweloperowi adres e-mail, z określeniem 14-dniowego terminu zapłaty.----------

Należności z tytułu Ceny Nabywcy uiszczać będą na **ewidencyjny mieszkaniowy rachunek powierniczy Nabywców** o numerze **...**, prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy, na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, powołanej w § 2 niniejszego aktu. ----------

3. Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w całości obciążają Dewelopera. ----------

4. Jako termin wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Koszty przelewów w całości obciążają Nabywców. ----------

W przypadku opóźnienia z zapłatą kolejnych rat Ceny Deweloper ma prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia. ----------
5. Deweloper wystawi Nabywcom odpowiednie zaświadczenia o wpłatach względnie faktury VAT po dokonaniu przez nich wpłat na poczet Ceny. ----------
6. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie oraz Ceny. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy, po zweryfikowaniu tego stanu na podstawie analizy działu III i IV księgi wieczystej w systemie informatycznym eKW. ----------
Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. Zgodnie z postanowieniami ustawy deweloperskiej z 2021 roku, kontrola obejmuje m.in.: 1) sprawdzenie, czy: a) wobec Dewelopera nie zostało wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne albo upadłościowe, przez weryfikację wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, b) planowane przez Dewelopera przeznaczenie środków, które będą wypłacone z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, c) wydatkowanie środków wypłaconych z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego jest zgodne ze sposobem wydatkowania środków określonym w art. 13 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, d) Deweloper nie zalega z podatkami i składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, e) Deweloper uregulował wymagalne i bezsporne zobowiązania pieniężne wobec wykonawców lub podwykonawców, f) Deweloper dokonał wpłaty składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w należnej wysokości, g) Deweloper nie zalega ze zobowiązaniami wobec nabywców, którzy w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego odstąpili od umowy na podstawie art. 43 ust. 1–6 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, h) Deweloper nie zalega wobec Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego ze zobowiązaniem wynikającym z realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcy w sytuacji, o której mowa w art. 48 ust. 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; 2) ustalenie przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, czy Deweloper zakończył określony w Harmonogramie etap, polegające w szczególności na sprawdzeniu: a) wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, b) udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, c) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku zakończenia robót budowlanych. ----------
7. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron:----------

– Bank wypłaca Nabywcom przypadające im środki pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia, ----------

– Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zwróci Nabywcom kwotę dotychczas wypłaconą Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ze środków wpłaconych przez Nabywców, na rachunek wskazany przez Nabywców, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli została zawarta umowa cesji wierzytelności w związku z udzieleniem Nabywcom przez bank kredytu na nabycie budynku mieszkalnego, zwrot środków na rzecz Nabywców nastąpi zgodnie z postanowieniami tej umowy cesji.----------

8. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej: ----------

– Bank wypłaca środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu zgodnego oświadczenia woli stron umowy deweloperskiej o sposobie podziału tych środków,----------

– Deweloper zwróci Nabywcom kwotę dotychczas wypłaconą Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ze środków wpłaconych przez Nabywców, na rachunek wskazany przez Nabywców w rozwiązaniu umowy deweloperskiej, jeżeli w akcie notarialnym obejmującym rozwiązanie umowy deweloperskiej zostanie zawarte żądanie o wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości wpisanego na rzecz Nabywców, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli została zawarta umowa cesji wierzytelności w związku z udzieleniem Nabywcom przez bank kredytu na nabycie budynku mieszkalnego, zwrot środków na rzecz Nabywców nastąpi zgodnie z postanowieniami tej umowy cesji. ----

§ 6

1. Deweloper rozpoczął prace budowlane w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w dniu 16 stycznia 2026 roku. Prace budowlane zostaną zakończone do dnia 31 marca 2027 roku. ----------

2. Zawarcie w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia prawa własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem nastąpi nie później niż w terminie do dnia **1 maja 2027 roku**. ----------

3. Przeniesienie na Nabywców prawa własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem będzie poprzedzone odbiorem Budynku przez Nabywców, który nastąpi po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu, najpóźniej w terminie do dnia **15 kwietnia 2027 roku.** ----------
Odbiór będzie dokonywany w obecności Nabywców. Z odbioru zostanie sporządzony protokół, do którego Nabywcy mogą zgłosić wady Budynku. W protokole zostanie odnotowana również odmowa dokonania odbioru przez Nabywców w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowa uznania wady istotnej przez Dewelopera. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru przekazać Nabywcom na papierze lub innym trwałym nośniku: informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywców o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w wyżej określonym terminie, uważa się, że uznał wady. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru usunąć uznane wady Budynku. Jeżeli Deweloper,

mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w wyżej określonym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywców. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym przez niego terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywcy wyznaczają Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywcy mogą usunąć wady na koszt Dewelopera. ----------

Nabywcy mogą odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Budynek posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru. Odmowa dokonania odbioru nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole odbioru stosuje się przepisy art. 41 ust. 6-8 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywcy mogą odstąpić od umowy. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy art. 41 ust. 2-9 ustawy deweloperskiej z 2021 roku. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywców opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywcy występują z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywców Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywcy mogą odstąpić od umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywców. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcami następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. ----------

Jeżeli wada Budynku zostanie stwierdzona przez Nabywców w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywcy mogą zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. ----------

4. Deweloper przekaże Nabywcom Nieruchomość zabudowaną Budynkiem (wyda klucze) w dniu odbioru, o którym mowa w ust. 3 powyżej, w przypadku dokonania odbioru Budynku przez Nabywców. ----------

5. Deweloper zawiadomi Nabywców o terminie odbioru Budynku oraz o terminie zawarcia umowy przeniesienia własności, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, listem poleconym na wskazany przez Nabywców Deweloperowi adres do korespondencji lub pocztą elektroniczną na wskazany przez Nabywców Deweloperowi adres e-mail.----------

§ 7

Prawo odstąpienia

1. ----------
a/ Jeżeli po wybudowaniu Budynku jego powierzchnia użytkowa będzie: ----------
- mniejsza od określonej § 4 ust. 1 niniejszego aktu, to Cena zostanie odpowiednio obniżona najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa własności, ----------
- większa od określonej § 4 ust. 1 niniejszego aktu, to Cena może zostać odpowiednio podwyższona najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa własności. ----------
W przypadku zmniejszenia powierzchni, Deweloper zwróci różnicę Nabywcom w ciągu 14 dni kalendarzowych od dnia stwierdzenia różnicy w powierzchni albo, w przypadku gdy Nabywcy nie uiścili jeszcze całej Ceny, odpowiednio zmniejszy należność, która przysługuje mu od Nabywców tytułem Ceny. ----------
W przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni użytkowej Budynku o więcej niż 2% albo w przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłaty przez Nabywców z powodu zwiększenia powierzchni użytkowej Budynku, Nabywcom przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w ciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Nabywców zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Budynku o więcej niż 2% lub o podwyższeniu Ceny w związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowej Budynku.-----
b/ Postanowienia, o których mowa w ust. 1 a/ powyżej, nie mają zastosowania w przypadku zmiany powierzchni Budynku na skutek zmian aranżacyjnych wprowadzonych przez Dewelopera na wniosek Nabywców (w tym w szczególności zmiany układu ścian działowych), tj. Cena nie ulegnie zmianie, a Nabywcom nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej. ----------
2. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy, Cena może zostać odpowiednio skorygowana najpóźniej do dnia zawarcia umowy przeniesienia prawa własności. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywców przysługiwać im będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w ciągu 14 (czternastu) dni kalendarzowych od otrzymania przez Nabywców zawiadomienia o konieczności dokonania odpowiedniej korekty Ceny. ----------
3. Poza przypadkami określonymi w ust. 1 i ust. 2 niniejszego paragrafu, Nabywcom przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej, w przypadku:
a) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; ----------
b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w § 9 niniejszej umowy deweloperskiej wprowadzonych zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; ----------
c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcom zgodnie z art. 21 lub art. 22 ustawy deweloperskiej z 2021 roku prospektu informacyjnego dotyczącego przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy deweloperskiej, wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; ----------
d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; ----------
e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; ----------

f) nieprzeniesienia na Nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy; ----------
g) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; ----------
h) gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; ----------
i) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy deweloperskiej z 2021 roku, w terminie określonym w tym przepisie; ----------
j) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; ----------
k) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy deweloperskiej z 2021 roku; ----------
l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. ----------
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt. a-e, Nabywcy mają prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. ----------
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt f, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywcy wyznaczą Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od tej umowy. ----------
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt g, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku. ----------
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt h, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. ----------
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt i, Nabywcy mają prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy deweloperskiej z 2021 roku.-------
9. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywców świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------
10. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywców do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywców jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
11. W przypadku skorzystania przez Nabywców z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. ----------
12. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywców o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcom środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. ----------

13. Oświadczenie woli Nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywców o wybudowanie budynków mieszkalnych oraz przeniesienie na rzecz Nabywców prawa własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. ----------

14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 9 lub 10 niniejszego paragrafu, Nabywcy są zobowiązani wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywców o wybudowanie budynków mieszkalnych oraz przeniesienie na rzecz Nabywców prawa własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem. ----------

§ 8

1. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w § 7 ust. 10 niniejszej umowy, Nabywcy zapłacą Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% (dwa procent) Ceny. Ponadto Nabywcy zostaną obciążeni kosztami przywrócenia Budynku do stanu pierwotnego, to jest do stanu sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywców.------
2. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku skorzystania przez Nabywców z przysługującego im prawa do odstąpienia, w sytuacji, o której mowa w § 7 ust. 3 lit. f) niniejszej umowy - Deweloper zapłaci Nabywcom karę umowną w wysokości 2% (dwa procent) Ceny. ----------
3. Jeżeli Deweloper jest w zwłoce z zawarciem umowy przeniesienia własności Nieruchomości zabudowanej Budynkiem przekraczającej 120 (sto dwadzieścia) dni, Nabywca może żądać od Dewelopera zapłaty kary umownej w wysokości 2% (dwa procent) Ceny. ----------
4. Deweloper lub Nabywcy mogą dochodzić odszkodowania przenoszącego wartość zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych.----------

§ 9

1. Strony zgodnie oświadczyły, że zmiany, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub w załącznikach do niego w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszej umowy deweloperskiej, w treści niniejszego aktu notarialnego zostały podkreślone linią ciągłą. ----------
2. W związku z powyższym strony niniejszej umowy wyrażają zgodę na włączenie zmian, o których mowa w ust. 1 tego paragrafu, do niniejszej umowy w myśl postanowień art. 35 ust. 3 ustawy deweloperskiej z 2021 roku.----------

§ 10

1. Nabywcy oświadczają, iż jest im wiadomo, że zgodnie z Rozporządzeniem 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych), dalej: RODO, ich dane osobowe przetwarzane będą przez Dewelopera na podstawie Artykułu 6 ust. 1 pkt b), c) i f) RODO, w celu realizacji niniejszej umowy, wykonywania ciążących na Deweloperze obowiązkach prawnych związanych z wykonywaniem umowy oraz realizacji ewentualnych roszczeń z niej wynikających lub wynikających z przepisów prawa. ----------
2. Administratorem danych osobowych Nabywców jest Deweloper. ----------
3. Dane osobowe Nabywców przetwarzane będą przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do osiągnięcia celów określonych w ust. 1 powyżej.----------

4. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani o celu, zakresie zbierania i przetwarzania danych przez Dewelopera, prawie dostępu do zgromadzonych danych osobowych dotyczących Nabywców i ich sprostowania, ich usunięcia, ograniczenia ich przetwarzania, ich przenoszenia oraz prawie do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania ich danych osobowych, a także prawie wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.----------
5. Nabywcy oświadczają, że zostali poinformowani o tym, że ich dane osobowe będą przetwarzane przez Bank Spółdzielczy w Brodnicy z siedzibą w Brodnicy w związku z otwarciem i prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz utworzonego w jego ramach ewidencyjnego mieszkaniowego rachunku powierniczego Nabywców. ----------

§ 11

1. Nabywcy zobowiązują się do powiadomienia Dewelopera w formie pisemnej o każdej zmianie adresu do korespondencji i adresu e-mail w terminie czternastu (14) dni od dnia zmiany. ----------
2. Nabywcy zobowiązują się w przypadku ich nieobecności do ustanowienia, w przewidzianej prawem formie (w formie aktu notarialnego dla przeniesienia własności nieruchomości) pełnomocnika dla skutecznej realizacji postanowień niniejszej umowy.----------

§ 12

Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe sądy powszechne. ----------

§ 13

Notariusz poinformował o stosownych przepisach ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jedn. w Dz.U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.) i o treści 425a i nast. ustawy Prawo upadłościowe (tekst jednol. w Dz.U. z 2025 r. poz. 614). ----------

§ 14

Koszty z tą umową związane, wraz z opłatą sądową oraz kosztami złożenia wniosku wieczystoksięgowego, ponoszą strony po połowie, zaś wszelkie koszty związane z Umową Przeniesienia Własności ponoszą Nabywcy, z zastrzeżeniem, że koszty wypisów Umowy Przeniesienia Własności przeznaczonych dla Dewelopera ponosi Deweloper. ----------

§ 15

Wypisy niniejszego aktu można wydawać Stronom, w dowolnej liczbie egzemplarzy. -

§ 16

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, jej Strony żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i 92 § 8 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 numer **BY1B/00179468/0** roszczenia o wybudowanie trzech budynków mieszkalnych o oznaczeniach budowlanych „1", „2" i „3" oraz przeniesienie na rzecz Nabywców prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem ***C / D / E***, o powierzchni około ***... ha***, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o oznaczeniu budowlanym ***„3" / „2" / „1"***, na rzecz **...** *we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej*. ----------

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będzie*: EHAUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Osielsku*.----------
3. Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626^4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.----------

II.
PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
§ 17

1/ Reprezentant Dewelopera oświadcza, że: ----------
– Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **BY1B/00116891/5** dla nieruchomości położonej w Osielsku, gmina Osielsko, stanowiącej działki oznaczone numerami: **681/27** o sposobie korzystania R - grunty orne i **681/26**, o sposobie korzystania Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, o łącznej powierzchni 0,3833 ha (trzy tysiące osiemset trzydzieści trzy metry kwadratowe), w której jako współwłaściciel wpisana jest spółka pod firmą: **EHAUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Osielsku, do **17/100** (siedemnastu setnych) części, ----------
– w **dziale III** tej księgi wieczystej wpisane są: ----------
- prawo drogi ustanowione w umowie z dnia 20 maja 1893 r. na rzecz nabywców parcel graniczących z tą nieruchomością wpisano dnia 3 czerwca 1893 r. do współodpowiedzialności z nieruchomością KW. nr 6685 - wpisano dnia 2 kwietnia 1959 r.; przeniesiono z urzędu do współobciążenia do księgi wieczystej BY1B/00179468/0 związku z odłączeniem z niniejszej księgi działek nr : 681/3, 681/5, 681/7 i 681/8, przeniesiono z urzędu do współobciążenia do księgi wieczystej BY1B/00179469/7 związku z odłączeniem z niniejszej księgi działek nr: 681/4, 681/6, ujawniono z urzędu księgę współobciążoną wobec odłączenia działki z księgi współobciążonej BY1B/00179468/0, ----------
- prawo drogi na rzecz właściciela nieruchomości objętej księgą gruntową Osielsko Tom VIII wykaz 190 i jego następców prawnych wpisano dnia 18 kwietnia 1902 r. do współodpowiedzialności z nieruchomością kw. nr 6685. wpisano dnia 2 kwietnia 1959 r.; przeniesiono z urzędu do współobciążenia do księgi wieczystej BY1B/00179468/0 związku z odłączeniem z niniejszej księgi działek nr: 681/3, 681/5, 681/7 i 681/8, przeniesiono z urzędu do współobciążenia do księgi wieczystej BY1B/00179469/7 związku z odłączeniem z niniejszej księgi działek nr: 681/4, 681/6., ujawniono z urzędu księgę współobciążoną wobec odłączenia działki z księgi współobciążonej BY1B/00179468/0, ----------
- prawo drogi na rzecz właściciela nieruchomości i objętej księgą gruntową Osielsko Tom VIII wykaz 190 Stanisława Liemke i jego następców prawnych przeniesiono z księgi gruntowej Osielsko Tom VIIl wykaz 186 dnia 12 sierpnia 1912 r. do współodpowiedzialności z nieruchomością KW. nr 6685. wpisano dnia 2 kwietnia 1959 r.; przeniesiono z urzędu do współobciążenia do księgi wieczystej BY1B/00179468/0 związku z odłączeniem z niniejszej księgi działek nr: 681/3, 681/5, 681/7 i 681/8, przeniesiono z urzędu do współobciążenia do księgi wieczystej BY1B/00179469/7 związku z odłączeniem z niniejszej księgi działek nr: 681/4, 681/6, ujawniono z urzędu księgę współobciążoną wobec odłączenia działki z księgi współobciążonej BY1B/00179468/0, ----------
- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu, polegająca na prawie do swobodnego dojścia i dojazdu do urządzeń w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji, remontów i modernizacji bądź wymiany na nowe, jak również na obowiązku powstrzymywania się przez każdoczesnego właściciela nieruchomości obciążonej od takiego zagospodarowania nieruchomości oraz sadzenia drzew i krzewów, które uniemożliwiałoby

swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenie prawidłowej ich eksploatacji, na rzecz Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, ----------
- nieodpłatna i ustanowiona na czas nieokreślony służebność przesyłu polegająca na prawie wybudowania i utrzymywania na nieruchomości obciążonej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, a także na prawie swobodnego dostępu do ww urządzeń celem ich ułożenia, przeprowadzania przeglądów, konserwacji oraz dokonywania czynności związanych z usuwaniem awarii i naprawy sieci, na rzecz Gminy Osielsko, ----------
- ***ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym co do działki nr 681/26 o pow. 0,0010 ha, powstałej w wyniku podziału działki nr 681/9, skierowane przeciwko prawu własności ujawnionemu w dziale drugim, a przysługujące Gminie Osielsko****, ----------*
– **dział IV** księgi wieczystej numer BY1B/00116891/5 nie wykazuje żadnych obciążeń ani wzmianek o wnioskach, ----------
– udział w prawie własności działki nr **681/27** Deweloper nabył od osoby fizycznej, na mocy umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym z dnia 6 sierpnia 2025 roku sporządzonym przez Małgorzatę Huse-Strzelecką notariusza w Osielsku, Rep. A nr 2759/2025, ----------
– działki nr 681/26 i nr 681/27 powstały na mocy decyzji Starosty Bydgoskiego z dnia 26 maja 2025 roku, ostatecznej z dniem 4 lipca 2025 roku, zatwierdzającej projekt budowlany, podział nieruchomości i zezwalającej Wójtowi Gminy Osielsko na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie dróg gminnych - ulicy Chabrowej, Tymiankowej i Ziołowej w Osielsku, zgodnie z którą **działka nr 681/26 o powierzchni 0,0010 ha przeszła z mocy prawa na własność Gminy Osielsko** z dniem, w którym powołana decyzja stała się ostateczna, **jednak do dziś Wójt Gminy Osielsko nie złożył wniosku wieczystoksięgowego o wydzielenie tej działki z księgi wieczystej nr BY1B/00116891/5**, ----------
– działka nr **681/27** stanowi drogę wewnętrzną – ulicę Bazyliową i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Tymiankowej, ----------
– działka nr **681/27**:----------
- znajduje się w terenie nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ----------
- nie jest położona w terenie, co do którego została podjęta przez Radę Gminy Osielsko uchwała o ustanowieniu obszaru rewitalizacji zastrzegająca prawo pierwokupu na rzecz gminy oraz nie leży na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 278),----------
- nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, nie została dla niej wydana decyzja Starosty określająca zadania gospodarki leśnej i nie została dla niej wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przedmiocie jej zalesienia, ----------
- nie jest zajęta pod drogi publiczne i nie znajdują się na niej wody płynące ani stojące, ----------
- nie znajduje się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani parku narodowego,--
– prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr **681/27** nie obciążają inne, poza wyżej opisanymi służebnościami, ograniczone prawa rzeczowe ani roszczenia osób trzecich, a czynność ta nie spowoduje niemożności zaspokojenia się przez potencjalnych wierzycieli. ----------
2/ Reprezentant Dewelopera i Nabywcy **zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży**, na mocy której Deweloper **sprzeda** Nabywcom – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, poza ewentualnymi służebnościami gruntowymi lub służebnościami przesyłu - udział wynoszący **17/600**

(siedemnaście sześćsetnych) część w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr **681/27** o powierzchni **0,3823 ha** (trzy tysiące osiemset dwadzieścia trzy metry kwadratowe), objętej księgą wieczystą numer **BY1B/00116891/5**, będącą drogą wewnętrzną, za cenę **... zł** (… złotych), w tym 23% podatku VAT, a Nabywcy powyższy udział w prawie własności wyżej opisanej nieruchomości gruntowej, za wskazaną cenę, **kupią,** *do majątku wspólnego.* ---------
3/ Nabywcy zobowiązują się do zapłacenia Deweloperowi ceny udziału w prawie własności wyżej opisanej nieruchomości gruntowej w kwocie **.. zł** (… złotych), w tym 23% podatku VAT, przelewem na rachunek bankowy Dewelopera wskazany przez Reprezentanta Dewelopera o numerze **....**, w terminie do dnia **... roku**.----------
W przypadku opóźnienia z zapłatą ceny Deweloper ma prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia. ----------
Deweloper wystawi Nabywcom fakturę VAT po dokonaniu przez nich zapłaty ceny udziału w nieruchomości gruntowej. ----------
4/ Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcom nieruchomość stanowiącą działkę nr **681/27** we współposiadanie w terminie do dnia **15 kwietnia 2027 roku**. -------
5/ Strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia **1 maja 2027 roku**. ----------
6/ Deweloper zawiadomi Nabywców o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, listem poleconym na wskazany przez Nabywców Deweloperowi adres do korespondencji lub pocztą elektroniczną na wskazany przez Nabywców Deweloperowi adres e-mail.----------
7/ Wydanie nieruchomości stanowiącej działkę nr **681/27** we współposiadanie Nabywcom oraz zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpią po zapłacie przez Nabywców całej kwoty należnej Deweloperowi tytułem ceny udziału w tej nieruchomości gruntowej. ----------
8/ Reprezentant Dewelopera i Nabywcy oświadczają, że należytym wykonaniem zobowiązań wynikających z niniejszego aktu będzie łączne zbycie prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną wstępnie symbolem ***C / D / E,*** zabudowanej budynkiem mieszkalnym o oznaczeniu budowlanym ***„3" / „2" / „1"*** oraz udziału w nieruchomości stanowiącej działkę nr **681/27**. ----------
9/ Reprezentant Dewelopera i Nabywcy postanawiają, że w przypadku odstąpienia przez którąkolwiek ze stron od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem, na zasadach w niej określonych, każdej ze stron umów objętych niniejszym aktem przysługuje również prawo odstąpienia od niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości gruntowej, w terminie do dnia **31 października 2027 roku.** ----------
10/ Notariusz poinformował strony o:----------
a/ treści art. 64, 389, 390 kodeksu cywilnego,----------
b/ możliwości złożenia do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy X Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosku o wpisanie w dziale III księgi wieczystej numer BY1B/00116891/5 roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, wynikającego z zawarcia niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży.----------
11/ Koszty związane z zawarciem niniejszej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz koszty związane z umową przyrzeczoną ponoszą Nabywcy. ----------

III.
§ 17

1. Notariusz pobrał od Nabywców: ----------
– taksę notarialną na podstawie § 5 i § 6 pkt. 15a) w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 1566) w kwocie------ **.... zł**
– wynagrodzenie za złożenie wniosku wieczystoksięgowego na podstawie § 16 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie----------**100 zł** (sto złotych) ----------
– **za dokonane czynności notarialne -** na podstawie § 12 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - połowę opłaty za trzy wypisy w kwocie ----------**.... zł**
– podatek od towarów i usług (VAT) od pobranego wynagrodzenia w łącznej kwocie … zł **-** na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednol. w Dz.U. z 2025 r., poz. 775) w kwocie ----------**... zł**
– opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt. 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednol. w Dz.U. z 2025 r. poz. 1228) w kwocie ---------- **75 zł**
(siedemdziesiąt pięć złotych), ----------
która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.----------
Razem pobrano:----------... zł

2. Notariusz naliczył Deweloperowi:----------
– taksę notarialną na podstawie § 5 i § 6 pkt. 15a) w zw. z § 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednol. w Dz.U. z 2024 r., poz. 1566) w kwocie------ **.... zł**
– wynagrodzenie za złożenie wniosku wieczystoksięgowego na podstawie § 16 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie----------**100 zł** (sto złotych) ----------
– **za dokonane czynności notarialne -** na podstawie § 12 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - połowę opłaty za trzy wypisy w kwocie ----------**.... zł**
– podatek od towarów i usług (VAT) od pobranego wynagrodzenia w łącznej kwocie … zł **-** na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146aa ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednol. w Dz.U. z 2025 r., poz. 775) w kwocie ----------**... zł**
– opłatę sądową na podstawie art. 43 pkt. 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednol. w Dz.U. z 2025 r. poz. 1228) w kwocie ---------- **75 zł**
(siedemdziesiąt pięć złotych), ----------
która zarejestrowana zostanie w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.----------
Razem naliczono:----------.... zł
która to kwota zostanie zapłacona przelewem na konto tut. Kancelarii nr 35 1160 2202 0000 0001 7066 9831 w terminie do czternastu dni, licząc od dnia dzisiejszego.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.