

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego września roku dwa tysiące osiemnastego (18.09.2018 r.) przed Robertem Kulesza - notariuszem w Tarnowie, w Kancelarii Notarialnej przy ulicy Ochronek 6/4, stawili się:-----

1. **Tomasz Fijas** syn Lucjana i Jadwigi (PESEL77100413351), zamieszkały pod adresem 33-100 Tarnów ulica Swojska 8 A, którego tożsamość notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego numer AXC 817575 .-----

2. **xxxxxxxxxxxxxx** syn **xxxxxxxxxx** (PESEL xxxxxxxxxxxxx) zamieszkały pod adresem xxxxxxxxxxxxx którego tożsamość notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego numer xxxxxxxxxxxxx-----

3. **xxxxxxxxxxxxxx** córka **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** (PESEL xxxxxxxxxxxxxxxxx) zamieszkały pod adresem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx której tożsamość notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego numer xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Umowa Deweloperska

§ 1. Postanowienia ogólne.-----

Deweloper i nabywca, określani dalej w treści tego aktu także jako „strony” zawierają umowę deweloperską, określaną dalej w treści tego aktu jako „umowa deweloperska”.-----

§ 2. Informacja o nieruchomości.-----

Tomasz Fijas zapewnia, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki numer xxxxx (dwadzieścia siedem/dziewiętnaście) o powierzchni: xxxxxx) położonej w Tarnowie, objętej księgą wieczystą numer **xxxxxxx** (xxxxxx) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych na podstawie umowy sprzedaży z dnia xxxx sierpnia 2018 roku (Rep A numer xxxxx).-----

Dział III i IV wolny jest od wpisów -----

§ 3. Opis przedsięwzięcia deweloperskiego i zadania inwestycyjnego.

1. Nieruchomość położona jest w terenie mieszkalnictwa jednorodzinnego zgodnie z warunkami zabudowy
Deweloper oświadcza, że przedmiotem tej umowy deweloperskiej jest budynek mieszkalny jednorodzinny - o powierzchni użytkowej xxxxx mkw oznaczony symbolem numerem **DL3**
2. Nabywca oświadcza, że zna treść warunków zabudowy.-----
3. Deweloper prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na budowie domów na sprzedaż. Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (NIP 8732073474 pod nazwą JORTIS Tomasz Fijas, ul.Swojska 8A,33-100 Tarnów, Tel 784900065
4. Deweloper zapewnia, że sprzedaż lokalu odbywać się będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Dz.U. 2011 r nr 232 poz. 1377 i deweloper stosuje środki ochrony dla nabywców w postaci otwartego rachunku powierniczego bez ubezpieczenia / gwarancji / o których mowa w art. 4 Ustawy deweloperskiej zgodnie z zapisami tej ustawy.-----
5. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje zadanie inwestycyjne, określane dalej w treści tego aktu jako „zadanie inwestycyjne”, na działce xxxxx w Tarnowie
6. Zadanie inwestycyjne będzie realizowane na podstawie *prawomocnego i nie zaskarżonego* pozwolenia na budowę (kopia prawomocnego zezwolenia dołączona do aktu).-----

§ 4. Harmonogram zadania inwestycyjnego oraz sposób i termin dokonywania wpłat:-----

1. Zakup działki, Wykonanie projektu, Uzyskanie pozwoleń, Przygotowanie i ogrodzenie tymczasowe terenu - 25 % - październik 2018
2. Roboty ziemne, wykonanie fundamentów, obsypanie fundamentów, wykonanie hydrauliki, wylanie pierwszej wylewki posadzkowej - 17 % - listopad 2018
3. Wykonanie ścian parteru wraz ze stropem żelbetonowym, kominy, schody żelbetonowe - 17 % - marzec 2019
4. Wykonanie stanu surowego otwartego, dach konstrukcja, dach pokrycie, stolarka okienna - 17 % - maj 2019
5. Wykonanie instalacji wewnętrznych wod-kan, co, gazowe, elektryczne, ścianki działowe, tynki wewnętrzne, wykonanie wylewek 14% lipiec 2019.
6. Wykonanie elewacji budynku ,montaż osprzętu instalacyjnego ,parapetów zewnętrznych ,balustrady balkonowej ,montaż drzwi zewnętrznych ,zagospodarowanie terenu ,wykonanie sieci i przyłączy ,uzyskanie pozwolenia na użytkowanie -10 % wrzesień 2019

Developer okazuje umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze

XXXXXXXXXXXX **RACHUNEK SŁUŻĄCY DO WPLAT NABYWCÓW** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Strony postanawiają, że kwoty będą wpłacane na powierniczy rachunek bankowy - otwarty indywidualny JORTIS Tomasz Fijas prowadzony przez ING Bank Śląski zaś dniem spełnienia świadczenia jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy, na podstawie faktur Vat - zaliczkowych, proforma. Termin Płatności faktury 7 dni od daty zakończenia etapu prac.-

W przypadku zlecenia przez Nabywcę wykonania robót budowlanych dodatkowych lub zastępczych , na podstawie protokołu uzgodnień podpisanego przez strony przed wykonaniem robót lub na podstawie zlecenia wysłanego drogą elektroniczną na adres dewelopera - prace te będą dokonane za dodatkowym ustalonym przez strony wynagrodzeniem .

§ 5. Termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych w ramach zadania inwestycyjnego.

1. Prace budowlane budynku, będącego przedmiotem zadania inwestycyjnego zostały już rozpoczęte i budowa budynku jest w trakcie realizacji. Nabywca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prac budowlanych.-----

2. Deweloper zobowiązuje się do zakończenia prac budowlanych budynku, w zakresie umożliwiającym złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, w terminie do dnia 18 września 2019 r.--

3. Strony ustalają, że po tych terminach mogą być wykonywane prace budowlane, zarówno przez dewelopera jak i nabywcę, w zakresie zapewnienia estetyki budynku i jego otoczenia oraz budowy infrastruktury towarzyszącej i zapewnienia funkcjonalności otoczenia budynku, w celu utworzenia całości architektoniczno - budowlanej zadania inwestycyjnego i całego przedsięwzięcia deweloperskiego a nadto prace budowlane w celu usunięcia wad i uprzątnięcia terenu inwestycji po zakończeniu zadania inwestycyjnego i przedsięwzięcia deweloperskiego. Do wykonania tych prac deweloper zobowiązany jest w terminach wynikających z harmonogramu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego i tej umowy deweloperskiej, lecz nie dłużej niż do 28 kwietnia 2019r.-----

§ 6. Prospekt informacyjny i inne konieczne informacje.

1. Deweloper sporządził prospekt informacyjny wymagany przez ustawę.-----

2. Nabywca oświadcza, że otrzymał prospekt informacyjny, przewidziany w art. 17 ustawy, wraz z załącznikami a w szczególności -

Rzuty parteru lokalu
Rzut poddasza lokalu
Mapa zagospodarowaniem terenu
Wpis do ewidencji działalności gospodarczej, Regon, NIP, VAT
Harmonogram wpłat transzy
Projekt umowy Notarialnej.
Prawomocne pozwolenie na budowę

oraz, że zapoznał się z ich treścią i nie wnosi uwag .

3. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część tej umowy.-----

4. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez dewelopera o możliwości zapoznania się:-----

- z treścią księgi wieczystej nieruchomości, na której jest realizowane przedsięwzięcie deweloperskie i zadanie inwestycyjne,-----
- z aktualnym wpisem w Centralnej Ewidencji i Informacji o

Działalności Gospodarczej;-----
- z projektem architektoniczno - budowlanym.-----

§ 7. Zmiany treści prospektu informacyjnego i załączników.

Deweloper zapewnia, że nie nastąpiły zmiany w treści prospektu informacyjnego ani w załącznikach do prospektu, w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu z załącznikami a podpisaniem tej umowy deweloperskiej.-----

§ 8. Opis budynku mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej.

1. 1. Strony oświadczają, że przedmiotem tej umowy deweloperskiej jest budynek mieszkalny jednorodzinny

§ 9. Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego.-----

PN ISO 9836:1997

§ 10. Standard budynku, będącego przedmiotem umowy deweloperskiej.-----

1. Deweloper zobowiązuje się do wykonania budynku w ramach zadania inwestycyjnego będącego przedmiotem tej umowy deweloperskiej, w następującym standardzie wykończenia:-----

roboty ogólnobudowlane do których wykonania zobowiązuje się deweloper

Powierzchnia działki po podziale geodezyjnym - 270m²
m² +/- 5 m² dla DL3

1. Ławy fundamentowe - żelbetonowe beton b20
2. Ściany fundamentowe - beton b20 , plus wieniec żelbetonowy
3. Izolacja przeciwwilgociowa - warstwa czarnej foli budowlanej izolacyjnej między ścianami budynku a ścianami fundamentowymi, czarna folia izolacyjna budowlana , fundamenty na zewnątrz ocieplone styrodurem oraz folią kubełkową, całe fundamenty malowane środkiem przeciw wilgociowym Dysperbit dwa razy
4. Ściany nośne budynku : ceramiczne 25 cm Leier
5. Ściany działowe : pustak komórkowy 10,12 cm Leier

5a. Ściana pomiędzy lokalami wykonana z pustaka ceramicznego 25cm Leier, po obu stronach w każdym z lokali wykonanie wygłuszenia ze steropianu 5 lub 10cm (na życzenie kupującego), dodatkowo postawiona ścianka z pustaka komórkowego 10cm w

każdym z lokali

6. Strop żelbetonowy 15cm , beton b20

7. Elewacja : kolor biały lub podobny , styropian Termoorganika Galaxy Fasada grafitowy 15 cm siatka Termoorganika TO-KU, siatka z wł.szkalnego , tynk silikonowy baranek 1.5mm - parapety zewnętrzne w kolorze grafitowym - metalowe , - parapety wewnętrzne 2cm - agro marmur- kolor do wyboru

8. Dach : wieźba dachowa - konstrukcja drewniana zabezpieczona przeciwgrzybicznie , membrana dachowa, pokrycie dachu dachówką firmy Brass Antracyt v9, łaty oddzielone między folią a dachówką kontr łatami, obróbki blacharskie z blachy grafitowej , kominy ocieplone steropianem pokryte wierzchnią warstwą tynku, podbitka metalowa lub PCV w kolorze grafitowym, komplet rur spustowych i rynien plastikowych w kolorze grafitowym firmy Galeco, komin systemowy Leier , kominy wentylacyjne Leier

9. Wylewki parter: cementowe beton b15, izolacja przeciw wilgociowa, styropian 15cm , zbrojone siatką 3 mm i zbrojeniem rozproszonym, strop nad pierwszym piętrzem wykonany wg planu „Dom W Tunbergiach 3” zaadoptowanym w lipcu 2018r, ocieplony wełną mineralną ocieplającą 2x15cm URSA DF39 SILVER 150/1250/4800 lub podobną, styropian pod wylewki 5 cm zbrojone siatka 3 mm oraz zbrojenie rozproszone, konstrukcja drewniana dachu stanowiąca strych z wełną mineralną ocieplającą 15cm URSA DF39 SILVER 150/1250/4800 lub podobną, bez płyt karton/gips

10. Tynki : gipsowe o zwiększonej twardości - maszynowe III kategorii

11. Stolarka okienna firmy Alsecco - Kolekcja KN2 z tworzywą ciepła ramką, okucie MULTI MATIC, otwory montażowe fi 6z 3 szybami zespolonymi o współczynniku $U= 0,5$ - kolor antracyt tylko od zewnątrz, od wewnątrz standard kolor biały

12. Drzwi wejściowe do budynku 90 / 200 , o wartości 2500 zł

13. Instalacja elektryczna : Parter sufit podwieszany, wszystkie oczka elektryczne, punkty elektryczne przygotowane do zamontowania oczek elektrycznych

Ilość punktów elektrycznych:

elewacja 5 punktów oświetleniowych

Przygotowana rura do podciągnięcia kabli światłowodowych do skrzynki multimedialnej od słupa elektrycznego

Punkty elektryczne w pomieszczeniach:

Sień

sterowanie bramy, zasilanie rolety, rozdzielnia elektryczna
rozdzielnia multimedialna(satelita, internet)

przycisk sterujący bramami, 2 punkty sufitowe, gniazko el.

Pokój 1 parter:

gniazdo piec, gniazdko el 3szt

punkt oświetleniowy

Łazienka:

2 punkty sufitowe

kinkiet lustro

gniazdo

zasilanie wentylatora

salon + jadalnia:

11 punktów oświetleniowych sufit

3 punkty pod lampy oświetleniowe

6 gniazd elektrycznych

internet 2x, antena, telewizor

zasilanie rolet el.

Kuchnia:

zasilanie 3 fazy płyta indukcyjna + okap

zasilanie piekarnik

zasilanie mikrofal

zasilanie zmywarka

zasilanie lodówka zasilanie gniazda na blatem roboczym

zasilanie rolety elektrycznej

schody:

punkt oświetlenia

Gniazdo el.

sypialnia 1:

4 punkty ośw

1 wypust pod lampę

4 gniazda el

internet antena

zasilanie rolet

garderoba:

punkt ośw.

gniazdko el

sypialnia 2:

2. punkty ośw

1 wypust pod lampę

4 gniazdka el
internet antena
zasilanie rolety
sypialnia 3:
4 punkty ośw.
1 wypust pod lampę
4 gniazda el
internet antena
zasilanie rolety
łazienka:
5 punk. ośw
kinkiet lustro
zasilanie wentylatora
zasilanie rolety
pralnia:
punkt oświetleniowy
gniazdo pralka
zasilanie rolety
korytarz:
2 punkty oświetleniowe
gniazdo elektryczne
strych:
gniazdko el 1 punkt oświetleniowy
obwody el:
pralka, gn. łazienki, 2 obw gniazd pokoje piętro, ośw. piętro, ośw.
parter, gn. rolety, alarm, gn. salon, gn. kuchnia blat, zmywarka,
piekarnik, mikrofal, piec. co., lodówka,
instalacja alarmowa:
syrena, wypusty pod 10 czujników pir, manipulator, czujnik wody
pralnia, czujnik dymu pomieszczenie gospodarcze, czujnik dymu strych
instalacja cctv:
4 kamery zewnętrzne, kabel koncentryk wraz z zasilaniem lub kabel
skrętka IP
instalacje zewnętrzne:
wlz, zasilanie bramy i domofonu z kamerą, rura pod światłowód,
internet, satelitę do ogrodzenia zewnętrznego, kinkiety na elewacji,
dzwonek, gniazdo elektryczne na froncie, gniazdo elektryczne z tyłu
domu, z boku domu

instalacja odgromowa - na życzenie klienta, dodatkowo płatna

instalacja wodna z rur PP,
instalacja kanalizacyjna z rur PCV,
instalacja gazowa wykonana z rur stalowych bez szwu, łączona poprzez spawanie. Instalacja doprowadzona jest do kuchenki gazowej oraz kotła CO-CWU
instalacja centralnego ogrzewania z rur PP oraz PEX z wkładką aluminiową, ogrzewanie podłogowe na parterze, grzejniki panelowe na poddaszu oraz grzejniki drabinkowe w łazience oraz wc,
18. Grzejniki panelowe firmy Kermi z zasilaniem dolnym wraz z zaworami odcinającymi oraz głowicami termostatycznymi, stelaże WC.-----
firmy Sanit 2sztuki, grzejniki Kermi salon, hol, pokój, piętro-
grzejniki Kermi sypialnia 1, garderoba, sypialnia 2, sypialnia 3,
ogrzewanie podłogowe łazienka , grzejnik drabinkowy w łazience 500/900, grzejnik Kermi hol,
Ogrzewanie podłogowe : kuchnia , łazienka parter, wiatrołap, pokój, łazienka poddasze, pomieszczenie gospodarcze , piec dwufunkcyjny firmy Buderus z zasobnikiem wody o wartości 8tys.zł z zainstalowanym termostatem z wyświetlaczem LCD, instalacja c.o. wykonana jest na rozdzielaczach z szafkami w kolorze białym zamykane na kluczyk na parterze oraz na poddaszu
19. Balkony wraz z barierkami metalowymi w kolorze srebrnym i obróbkami blacharskimi,
20. Rynny firmy Galeco
21. Parter: sufit podwieszany (płyty kartonowe): wiatrołap, pokój, kuchnia, salon, łazienka, punkty elektryczne przygotowane do zamontowania oczek elektrycznych (wywiercone otwory na punkty świetlne)
23. Dachówka firmy Brass Antracyt v9, okucia metalowe kolor Antracyt
24. Instalacja pod klimatyzację w 3 sypialniach (odprowadzenie skroplin, zasilanie 230v, rury miedziane na środek chłodniczy, na zewnątrz wyprowadzenie przewodów i rur miedzianych do agregatu, zasilanie agregatu 230v, przewody zasilające do centralek w sypialniach od agregatu
25. Brama wjazdowa (bez motoru) kolor antracyt, furtka, podjazd do garażu z regularnej kostki brukowej z uwzględnieniem 2 miejsc parkingowych, chodnik do drzwi frontowych (100cm szer.) z kostki brukowej, taras z tyłu budynku, (ok 10m2) opaska z koski brukowej (85cm szer.), - kostka materiał: prostokąt szary 6x20x100cm- Trento szare 6cm Producent Polbruk lub zamiennik Trento - Pavimo producent Semmelrock - do wyboru

26. Wykonanie szamba na 8tys. litrów wraz z podłączeniem do instalacji kanalizacyjnej budynku

27. Działka ogrodzona panelami o wysokości 120-150 cm w kolorze grafitowym.

2. Ewentualne odstępstwa, możliwe są za pisemną zgodą stron, na koszt nabywcy.-----

§ 11. Zobowiązania stron.-----

1. Umową niniejszą:-----

Tomasz Fijas zobowiązuje się do wybudowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego **DL3** na działce numer xxxx o powierzchni 0,1083 ha - (która ulegnie podziałowi na działkę o powierzchni około xxxx mkw /plus minus 5mkw/) położonej w Tarnowie, objętej księgą wieczystą numer **TR1T/xxxxxxx** o powierzchni użytkowej budynku xxxx mkw , powierzchni całkowitej 124,00 mkw w ramach zadania inwestycyjnego określonego w niniejszej umowie oraz zobowiązuje się przenieść najdalej do dnia 31 października 2019 roku - na nabywców prawo własności działki i budynku wolnego od obciążeń innych niż ujawnione w księdze wieczystej, w tym hipotek za łączną cenę **xxxxxxx** złotych w tym podatek VAT 8%, wraz z wyznaczonymi do wyłącznego korzystania przez nabywcę 2 miejscami postojowymi a nabywca zobowiązuje się nabyć taki przedmiot umowy i zapłacić ustaloną cenę w wysokości i na warunkach określonych w tej umowie deweloperskiej - na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej -----

Nabywcy oświadczają ,ze nie zawierali umów majątkowych małżeńskich .--

§ 12. Cena nabycia prawa.-----

Ustalona cena obejmuje należny podatek od towarów i usług, według stawki podatku obowiązującej w chwili powstania obowiązku zapłaty ceny albo części ceny.

Stawający oświadczają ,że działka xxxxx będzie podzielona na 4 działki na których będą usytuowane 2 budynki jednorodzinne dwulokalne które zostaną podzielone każdy na dwa odrębne lokale - budynki o identycznych powierzchniach znajdujące się każdy budynek- lokal na innej działce.

§ 13. Odbiór i wydanie budynku

1. W terminie 14 dni od dnia prawomocności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (lub nie zgłoszenia sprzeciwu przez Nadzór Budowlany) będącego przedmiotem tej umowy deweloperskiej, deweloper wyznacza termin odbioru .-----

2. Zawiadomienie o terminie odbioru będzie doręczone nabywcy przesyłką poleconą, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w takim terminie, aby od dnia otrzymania zawiadomienia przez nabywcę, do dnia terminu odbioru , upłynął termin, co najmniej 7 dni chyba, że strony ustalą termin w inny sposób i potwierdzą to na piśmie.-----

3. Odbiór budynku odbywa się w obecności nabywcy.-----

4. Z odbioru sporządza się protokół, w którym zamieszcza się informacje o wadach, zgłoszonych przez nabywcę. Protokół podpisują deweloper i nabywca. Przy podpisywaniu protokołu, nabywca umieszcza datę podpisania przez niego protokołu.---

5. Deweloper zobowiązany jest, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu przez nabywcę, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach odmowy.-----

6. Deweloper zobowiązany jest, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu przez nabywcę, usunąć uznane wady . Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w tym terminie, wskazuje inny odpowiedni termin usunięcia wad, nie dłuższy niż 30 dni wraz z uzasadnieniem opóźnienia chyba, że strony inaczej ustalą.-----

7. Po odbiorze budynku następuje jego wydanie, w terminie 7 dni:-----

- w przypadku braku wad, od dnia podpisania protokołu przez nabywcę,--
- w przypadku wad uznanych przez dewelopera, od dnia ich usunięcia,---
- w przypadku wad nieuznanych przez dewelopera, od dnia zawiadomienia nabywcy, o nie uznaniu wad przez dewelopera.-----

8. Z chwilą wydania budynku , na nabywcę przechodzą wszelkie obowiązki związane z jego posiadaniem. W szczególności nabywcę obciążają wszelkie koszty związane z eksploatacją , jak koszty ogrzewania, energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzania ścieków a także koszty utrzymania porządku.-----

9. W zakresie nieuregulowanym w tym paragrafie, do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi. W szczególności dotyczy to wad nieuznanych przez dewelopera, po dokonaniu odbioru .-----

Gwarancja: Deweloper udziela gwarancji na okres 5 lat od daty podpisania protokołu odbioru, zaś na dłuższe gwarancje producentów np. okna, okna dachowe, drzwi, dachówka, kostka brukowa, kaloryfery kocioł centralnego ogrzewania dokonuje cesji gwarancji na nabywców . Zaś na gwarancję krótsze do terminu trwania tych gwarancji.-----

§ 14. Zgoda banku.-----

Ze względu na fakt, że nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie nie jest obciążona, nie jest wymagana zgoda banku na bez obciążeniowe wyodrębnienie budynku mieszkalnego i przeniesienie własności.-----

§ 15. Środki ochrony nabywcy.-----

Otwarty rachunek deweloperski powierniczy bez ubezpieczenia /gwarancji/-----

§ 16. Odstąpienie od umowy deweloperskiej.-----

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: -----
1. w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 ustawy z dn. 16.09.2011r o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
 2. w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art.22ust. 2 ustawy
 3. w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami
 4. w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, 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. w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy.
 6. w przypadku nie przeniesienia na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, pomimo wyznaczenia deweloperowi dodatkowego 120-

dniewego terminu na przeniesienie tego prawa, z zachowaniem roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia

7. w terminie 30 dni od dnia otrzymania od dewelopera zawiadomienia o zmianie ceny brutto związanej ze zmianą stawki podatku VAT.

8. w terminie 14 dni od daty otrzymania od dewelopera zawiadomienia o zmianie ceny w przypadku różnicy ostatecznej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni określonej w prospekcie informacyjnym większej niż uzgodniona w umowie granica tolerancji.

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.-----

9. Wszystkie inne okoliczności odstąpienia od umowy skutkują karą umowną w wysokości 10 % kwoty lokalu.-----

W przypadku nieotrzymania przez nabywców kredytu bankowego odstąpienie od umowy następuje bez żadnych ujemnych skutków dla nabywców .

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:-----

1. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę któregokolwiek ze świadczeń pieniężnych określonych w harmonogramie płatności zawartym w umowie deweloperskiej, w terminach lub wysokościach tam określonych, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego będzie spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper zachowuje przy tym roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia płatności

2. deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności, pomimo dwukrotnego wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy spowodowane jest działaniem siły wyższej.-----

3. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w paragrafie 16 pkt. 1-8 umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

4. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od tej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli dołączono do niego odrębny dokument w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,

zawierający zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności budynku, opisanego w art. 23 ustawy i cofnięcie wniosku o wpis roszczenia w księdze wieczystej. Koszty sporządzenia oświadczenia zawierającego zgodę na wykreślenie lub cofnięcie wniosku oraz koszty wykreślenia roszczenia z księgi wieczystej, ponosi deweloper.-----

5. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez dewelopera, nabywca zobowiązany jest złożyć oświadczenie, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierające zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności budynku , opisanego w art. 23 ustawy i cofnięcie wniosku o wpis roszczenia w księdze wieczystej oraz wydać taki dokument deweloperowi, w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia dewelopera o odstąpieniu od umowy. Koszty sporządzenia oświadczenia zawierającego zgodę na wykreślenie lub cofnięcie wniosku oraz koszty wykreślenia roszczenia z księgi wieczystej, ponosi nabywca.-----

6. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie w realizacji zadania inwestycyjnego i spełnianiu jego obowiązków wynikających z ustawy i tej umowy deweloperskiej, w przypadku zaistnienia okoliczności:-----

- 1) decyzji władz, sądów i organów administracji publicznej zakazujących prowadzenia inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie lub w inny sposób uniemożliwiających prawidłową realizację zadania inwestycyjnego, o ile w postępowaniach umożliwiających realizację zadania inwestycyjnego, właściwe organy naruszyły prawo,-----
- 2) katastrof lub klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, obsunięć gruntu i podobnych wydarzeń,-----
- 3) wojen, strajków, niepokoju lub zaburzeń publicznych.-----

7. Jeżeli opóźnienie w realizacji zadania inwestycyjnego następuje z przyczyn opisanych w ustępie 6 tego paragrafu i opóźnienie przekroczy 90 dni, nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od tej umowy deweloperskiej, bez wyznaczania dodatkowych terminów.-----

§ 17. Odsetki i kary umowne.-----

1. Deweloperowi przysługuje prawo do naliczania odsetek w przypadku zwłoki nabywcy z zapłatą ceny lub jej części, w wysokości odsetek ustawowych od niewpłaconej kwoty, nie więcej jednak niż 5,00% (pięć procent) niewpłaconej kwoty, chyba, że zwłoka spowodowana będzie działaniem siły wyższej.-----

2. Nabywcy przysługuje prawo do naliczania kary umownej w przypadku opóźnienia dewelopera z zawarciem umowy przenoszącej własność, w wysokości odsetek ustawowych liczonej od ostatecznej ceny nabycia, nie więcej jednak niż 5,00% (pięć procent) tej ceny, chyba, że opóźnienie spowodowane będzie działaniem siły wyższej lub innymi następującymi przyczynami: decyzji władz, sądów i organów administracji publicznej zakazujących prowadzenia inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie lub w inny sposób uniemożliwiających prawidłową realizację zadania inwestycyjnego, o ile w postępowaniach umożliwiających realizację zadania inwestycyjnego, właściwe organy naruszyły prawo, katastrof lub klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, obsunięć gruntu i podobnych wydarzeń, wojen, strajków, niepokoju lub zaburzeń publicznych.-----

3. Wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy.-----

§ 18. Zwrot środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę, w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej.-----

1. Zwrot środków nie może nastąpić wcześniej niż po doręczeniu deweloperowi przez nabywcę, dokumentu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności budynku, opisanego w art. 23 ustawy i cofnięcie wniosku o wpis roszczenia w księgę wieczystą. Środki zostaną zwrócone niezwłocznie nabywcy.-----

2. W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę, z przyczyn, za które deweloper nie odpowiada zgodnie z treścią tej umowy, deweloper zwraca nabywcy niezwłocznie wpłacone środki.-----

3. W przypadku odstąpienia od umowy przez dewelopera, deweloper zwraca nabywcy wpłacone środki, niezwłocznie od dnia otrzymania przez nabywcę oświadczenia o odstąpieniu przez dewelopera od umowy, -----

4. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy po którejkolwiek ze stron umowy występuje więcej niż jeden podmiot, do praw i obowiązków stron w zakresie wykonania zobowiązań wynikających z tej umowy, z ustawy, z Kodeksu cywilnego i innych przepisów, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach solidarnych, zarówno, co do solidarności dłużników jak i solidarności wierzycieli.-----

§ 19. Wpis roszczenia do księgi wieczystej.-----

1. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń nabywcy o wybudowanie budynku i przeniesienie prawa własności budynku mieszkalnego z działką na nabywcę

2. Deweloper wyraża zgodę na wpis tego roszczenia w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowie.-----

§ 20. Doręczenia i zawiadomienia o zmianach adresów.-----

1. Doręczenia wynikające z tej umowy deweloperskiej lub z ustawy, dokonywane będą w formie przesyłek poleconych za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.-----

2. Strony podają adresy dla doręczeń:-----

- dewelopera: JORTIS Tomasz Fijas, ul.Swojska 8A,33-100 Tarnów, adres poczty elektronicznej: biuro@jortis-deweloper.pl

- nabywcy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

3. Strony zobowiązane są do wzajemnego zawiadamiania o zmianie adresów. W przypadku braku zawiadomienia o aktualnym adresie dla doręczeń, zawiadomienia, wezwania, oświadczenie i inne pisma lub przesyłki, doręczone pod ostatni wskazany adres, uznane będą za skutecznie doręczone.-----

§ 21. Koszty umowy deweloperskiej i umowy przeniesienia własności.-----

1. Koszty sporządzenia umowy deweloperskiej i opłaty sądowe od wniosku o wpis roszczenia w księdze wieczystej ponoszą, deweloper - w połowie i nabywca - w połowie.-----

2. Przy zawieraniu umowy przeniesienia własności:-----

1) koszty sporządzenia umowy przeniesienia własności oraz opłaty sądowe od wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis własności w księdze wieczystej, ponosi w całości nabywca,-----

2) koszty dokonania czynności prawnych dotyczących wyłącznie budynku, innych niż umowa przeniesienia własności, ponosi w całości nabywca,---

3) koszty dokonania czynności prawnych dotyczących całego przedsięwzięcia deweloperskiego lub całego zadania inwestycyjnego, ponosi deweloper.-----

§ 22. Wniosek o wpis roszczenia w księdze wieczystej.-----

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx wnoszą , na podstawie tego aktu w Sądzie Rejonowym w Tarnowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych, notariusz złożył wnioszek aby w dziale III księgi wieczystej numer xxxxxxxx wpisano roszczenie o wybudowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego numer DL3 i przeniesienie prawa własności tego budynku wraz z działką na rzecz xxxxxxxxxxxxxxxx syna xxxxxxxxxxxxxxxx (PESEL xxxxxxxxxxxxxxxx) i xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx córki xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (PESEL xxxxxxxxxxxxxxxx) – na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej .-

§ 23. Wypisy aktu notarialnego.-----

Wypisy tego aktu należy wydawać stawajacym w dowolnej ilości

§ 24. Podatki, opłaty sądowe i taksa notarialna, pobrane przez notariusza przy zawieraniu tej umowy deweloperskiej.-----

1. Podatku od czynności cywilnoprawnych i innych należności podatkowych nie pobrano, wobec braku jakiegokolwiek podstawy prawnej do pobrania takich należności przy tej umowie, co, do których notariusz byłby płatnikiem. W szczególności umowa nie jest objęta dyspozycją żadnego z przepisów ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

2. Notariusz pobrał tytułem opłat sądowych kwotę zł 150,00 , zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.-----

3. Notariusz pobrał:-----

- tytułem wynagrodzenia kwotę 1100,00 zł (tysiąc sto złotych) złotych na podstawie §§3, 6,16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy Notarialnej,-----

- tytułem podatku od towarów i usług, od kwoty wynagrodzenia notariusza, kwotę 253,00 zł według stawki 23%, zgodnie z art. 5, 41 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.-----

Łącznie pobrano 1503,00 zł (tysiąc pięćset trzy) zł .-----

Podana kwota nie obejmuje kosztów za wypisy niniejszego aktu i elektronicznego wniosku o wpis roszczenia do księgi wieczystej -----
Koszty zostały uiszczone po połowie przez dewelopera i nabywcę

Akt ten, wraz z załącznikami, został odczytany, przyjęty i podpisany.-----

Na oryginale podpisy stawających i notariusza. -----

KANCELARIA NOTARIALNA
mgr Robert Kulesza

NOTARIUSZ

33-100 Tarnów ul. Ochronek nr 6/4

tel./fax 014 621 54 13

Repertorium A numer: 20____/2018

Wypis wydano na rzecz: _____

Pobrano tytułem wynagrodzenia po myśli § 12 rozporządzenia. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148 poz.1564) i art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54 poz. 535 ze zm.) kwotę: 90,00 zł. plus VAT 23% w kwocie: 20,70 zł., czyli łącznie pobrano kwotę: 110,70 zł. -----

Tarnów, dnia 18 kwietnia 2018 roku. -----

NOTARIUSZ

mgr Robert Kulesza