

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ (Do weryfikacji przez Notariusza)

REPERTORIUM A numer [.....]/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia [.....] dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (.....-.....-2026 r.) przed [IMIE I NAZWISKO NOTARIUSZA], notariuszem w [MIEJSCOWOŚĆ], prowadzącym Kancelarię Notarialną w [ADRES KANCELARII], stawili się:

1. **Marcin Czuj**, PESEL [.....], zamieszkały: [ADRES],
2. **Tomasz Oleszczuk**, PESEL [.....], zamieszkały: [ADRES], działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **REGATOWA 901 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Rembrandta 4A/39, 03-531 Warszawa), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców KRS pod numerem **0001138673**, NIP: **5243023191**, REGON: **540208024**, zwaną dalej „Deweloperem”,
3. [IMIE I NAZWISKO NABYWCY], PESEL [.....], zamieszkały: [ADRES], (ewentualnie drugi nabywca) zwani dalej „Nabywcą”.

Tożsamość stawających Notariusz ustalił na podstawie okazanych dokumentów tożsamości.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. Oświadczenia Dewelopera

Reprezentanci Dewelopera oświadczają, że:

1. Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, powiecie legionowskim, gminie Nieporęt, miejscowości **Stanisławów Pierwszy**, przy ulicy Regatowej, stanowiącej działki ewidencyjne o numerach **1075 i 1076** (obręb Stanisławów Pierwszy), dla której Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **WA1L/00087625/3** (zwanej dalej „Nieruchomością”).
2. Działy III i IV w/w księgi wieczystej są wolne od wpisów (obciążeń).
3. Deweloper realizuje na Nieruchomości przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**ZIELONA PRZYSTAŃ MIASTA II**” na podstawie decyzji nr **75/26** z dnia **16 stycznia 2026 r.** zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, wydanej przez Starostę Legionowskiego.
4. Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (ul. Regatowa) poprzez drogę wewnętrzną.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem Przedsięwzięcia Deweloperskiego jest budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek nr [WPISAC NR], wyodrębnić w nim Lokal Mieszkalny nr [1 lub 2] i przenieść jego własność na Nabywcę, a Nabywca zobowiązuje się nabyć ten Lokal za ustaloną Cenę.

§ 3. Prospekt Informacyjny

1. Strony oświadczają, że przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper doręczył Nabywcy Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami.
2. Wzór Prospektu Informacyjnego stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego aktu notarialnego.
3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią Prospektu i akceptuje jego treść.

§ 4. Środki Ochrony Nabywców (Rachunek Powierniczy)

1. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zawarł umowę o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego z: **Bank Spółdzielczy w Legionowie**.
2. Nabywca zobowiązuje się dokonywać wpłat na Indywidualny Wirtualny Rachunek Nabywcy nr: [NR RACHUNKU INDYWIDUALNEGO – UZUPEŁNIĆ] przypisany do rachunku powierniczego.
3. Środki zgromadzone na rachunku będą wypłacane Deweloperowi po zakończeniu poszczególnych etapów budowy, zgodnie z Harmonogramem, po kontroli Banku.

§ 5. Przedmiot Nabycia (Lokal)

1. Deweloper zobowiązuje się wyodrębnić i sprzedać Nabywcy: Lokal Mieszkalny nr [1 lub 2] usytuowany w Budynku nr [1-8] na kondygnacji [parter / piętro+poddasze].
2. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi [NP. 45,88 m² lub 52,50 m² + poddasze].
3. Do Lokalu przylegać będzie do wyłącznego korzystania: a) Ogródek o powierzchni ok. [WPISAC m²] [zgodnie z załącznikiem graficznym]. b) Miejsce postojowe naziemne nr [...].
4. Standard wykończenia Lokalu określa **Załącznik nr 3** (zgodny z Prospektem Informacyjnym).

§ 6. Cena

1. Cena za Lokal wraz z prawami przynależnymi wynosi: **[KWOTA BRUTTO] zł** (słownie: złotych).
2. Cena zawiera podatek VAT.

3. W przypadku zmiany w trakcie obowiązywania Umowy przepisów, na podstawie których naliczany jest należny podatek od towarów i usług VAT, Deweloperowi przysługuje prawo zmiany Ceny w granicach wynikających ze zaktualizowanej wysokości należnego podatku od towarów i usług VAT. W takim przypadku Nabywca, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania stosownego zawiadomienia, może odstąpić od Umowy.

§ 7. Harmonogram Płatności

Nabywca zobowiązuje się wpłacać Cenę w transzach zgodnie z postępowaniem prac (zgodnie z harmonogramem z Prospektu Informacyjnego):

1. **20% Ceny** – płatne do dnia [DATA] (Etap 1: Stan „0” – planowany termin zakończenia: **24.04.2026 r.**).
2. **20% Ceny** – płatne do dnia [DATA] (Etap 2: Stan surowy otwarty – planowany termin zakończenia: **28.07.2026 r.**).
3. **15% Ceny** – płatne do dnia [DATA] (Etap 3: Stan zamknięty oraz instalacje – planowany termin zakończenia: **15.10.2026 r.**).
4. **15% Ceny** – płatne do dnia [DATA] (Etap 4: Elewacja oraz tynki wewnętrzne – planowany termin zakończenia: **20.11.2026 r.**).
5. **10% Ceny** – płatne do dnia [DATA] (Etap 5: Stan wykończeń wewnątrz – planowany termin zakończenia: **25.11.2026 r.**).
6. **20% Ceny** – płatne do dnia [DATA] (Etap 6: Roboty wykończeniowe zewnętrzne / Pozwolenie na użytkowanie – planowany termin zakończenia: **20.12.2026 r.**).

§ 8. Harmonogram Prac i Termin Odbioru

1. Termin rozpoczęcia prac budowlanych: **15 marca 2026 r.**
2. Termin zakończenia prac budowlanych (pozwolenie na użytkowanie): **15 grudnia 2026 r.**
3. Termin przeniesienia własności (Akt Notarialny Przyrzeczony): **do 30 stycznia 2027 r.**

§ 9. Odbiór Lokalu i Wady

1. Odbiór Lokalu nastąpi po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
2. Z odbioru zostanie spisany Protokół Odbioru. Wszelkie wady zgłoszone w protokole Deweloper usunie w terminie 30 dni.
3. Wady istotne uprawniają Nabywcę do odmowy odbioru.

§ 10. Odstąpienie od Umowy

1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w Ustawie Deweloperskiej oraz w Prospekcie Informacyjnym, m.in. w przypadku: a) Nieprzeniesienia własności w terminie określonym w § 8. b) Niezgodności Prospektu ze stanem faktycznym. c) Zmiany ceny spowodowanej zmianą stawki VAT (w terminie 14 dni od zawiadomienia).
2. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia w przypadku braku zapłaty przez Nabywcę mimo wezwania lub niestawienia się do odbioru/aktu notarialnego.
3. Warunki odstąpienia są szczegółowo opisane w Części Ogólnej Prospektu Informacyjnego.

§ 11. Zmiany w Lokalu (Zmiany Lokatorskie)

Nabywca ma prawo zgłaszać zmiany lokatorskie na koszt własny, po uzgodnieniu technicznym z Deweloperem, pod warunkiem, że nie opóźni to toku budowy.

§ 12. Wniosek Wieczystoksięgowy

Notariusz złoży wniosek do Sądu Rejonowego w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisanie w dziale III księgi wieczystej **WA1L/00087625/3** roszczenia Nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności.

§ 13. Służebności

Działki, na których realizowane będzie Przedsięwzięcie Deweloperskie, mogą zostać obciążone służebnościami koniecznymi dla zapewnienia dostępu do mediów oraz drogi, zgodnie z informacją zawartą w Prospekcie.

§ 14. Koszty

1. Koszty aktu notarialnego (taksa, wypisy) ponoszą Strony po połowie.
2. Opłatę sądową ponosi Nabywca/Deweloper (zgodnie z ustawą).

§ 15. Postanowienia Końcowe

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz Kodeksu Cywilnego.

PODPISY:

.....
(Deweloper – Marcin Czuj, Tomasz Oleszczuk)

.....
(Nabywca)