

UMOWA DEWELOPERSKA

Przed dokonaniem czynności Notariuszowi powinny zostać przekazane następujące dane:

* dane osoby fizycznej będącej stroną czynności: imiona, nazwisko, imiona rodziców, stan cywilny, seria i numer dowodu osobistego albo paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania (nie zameldowania), a jeżeli strona będzie działała przez pełnomocnika to dane tej osoby oraz wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,

* dane osoby prawnej będącej stroną czynności: numer KRS, numer NIP, numer REGON, dodatkowo dane osoby fizycznej uprawnionej do reprezentacji osoby prawnej: imiona, nazwisko, seria i numer dowodu osobistego albo paszportu, data ważności dowodu osobistego lub paszportu, numer PESEL, adres zamieszkania, w przypadku pełnomocników dodatkowo wypis aktu obejmującego pełnomocnictwo,

* jeżeli stroną umowy jest spółka – statut spółki, z którego wynika, że nabywanie nieruchomości nie wymaga uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia ani Rady Nadzorczej/ stosowna uchwała

* odpis księgi wieczystej

* ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę

* projekt architektoniczno-budowlany

* wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków

* umowa rachunku powierniczego - informacje dotyczące numeru rachunku, zasady dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku, informacja o kosztach prowadzenia rachunku; gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej.

- informacja o cenie nabycia nieruchomości – w umowie musi być wskazane, czy w cenę nieruchomości wliczona jest należność za inne części składowe lokalu np. balkon, drogi dojazdowe, chodniki, oświetlenie itp.
- Informacja o nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzona inwestycja deweloperska: czyli informacje o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości – ze wskazaniem właściciela lub użytkownika wieczystego, a także obciążeniach hipotecznych i służebnościach, jeśli takie występują.
- Położenie nieruchomości oraz określenie istotnych cech domu lub budynku, w którym ma znajdować się mieszkanie będące przedmiotem umowy, np. wskazanie powierzchni, liczby kondygnacji.
- Usytuowanie lokalu w budynku.
- Określenie powierzchni lokalu i układu jego pomieszczeń, a także wskazanie zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.
- Wskazanie terminu przeniesienia na nabywcę praw do mieszkania.
- Określenie wysokości i terminów lub warunków spełniania świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera,
- Określenie terminu rozpoczęcia oraz zakończenia inwestycji będącej przedmiotem umowy.

- Wskazanie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej, które określone są w art. 29 ustawy deweloperskiej. Dodatkowo, w razie skorzystania z odstąpienia od umowy – wskazanie warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę.
- Wskazanie, jakiej wysokości będą ewentualne odsetki, a także ile wynoszą kary umowne dla stron umowy deweloperskiej.
- Wskazanie, w jaki sposób zrobiony zostanie pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
- Oświadczenie nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a także zapoznaniu się z ich treścią.
- Określenie terminu odbioru lokalu lub domu, a także sposób, w jaki strona zostanie o nim zawiadomiona.
- Informacje o zgodzie banku albo innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego, a następnie przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę, jeżeli takie obciążenie istnieje.
- Zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia mieszkania, a także przeniesienia na nabywcę prawa własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z niego. Albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia tylko ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.