

UMOWA DEWELOPERSKA

- dane osobowe nabywcy, takie jak imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL i stan cywilny (panna/kawaler, zamężna/żonaty, wdowa/wdowiec, rozwiedziona/rozwiedziony)
- wypis aktu notarialnego umowy majątkowej małżeńskiej lub odpis orzeczenia sądu w tym zakresie dotyczące nabywcy – jeśli takowe były zawierane/wydane
- dane i dokumenty dotyczące dewelopera:
 - (a) osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą (czyli tzw. Kowalska/Kowalski):
 - dane osobowe, takie jak imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL
 - NIP
 - REGON
 - stan cywilny z chwili nabycia nieruchomości, jak i obecny (panna/kawaler, zamężna/żonaty, wdowa/wdowiec, rozwiedziona/rozwiedziony)
 - jeśli deweloper pozostaje w związku małżeńskim – określenie, jaki ustrój majątkowy małżeński panuje w tym małżeństwie (wspólność majątkowa/rozdzielność/rozdzielność z wyrównaniem dorobków)
 - wypis aktu notarialnego umowy majątkowej małżeńskiej lub odpis orzeczenia sądu w tym zakresie dotyczące dewelopera – jeśli takowe były zawierane/wydane
 - (b) osoba prawna (np. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna) lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (np. spółka komandytowa, spółka komandytowo - akcyjna):
 - numer KRS
 - tekst jednolity umowy/statutu spółki dewelopera
 - uchwała – zgoda korporacyjna na realizację inwestycji, w tym zawieranie umów deweloperskich, ustanawianie odrębnej własności lokali i ich zbywanie, zawieranie umów o udział do korzystania
 - dane osobowe przedstawiciela dewelopera, takie jak imiona, nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania z kodem pocztowym, seria, numer i termin ważności dokumentu tożsamości, PESEL
- dokument pełnomocnictwa - jeśli w imieniu nabywcy/dewelopera działa pełnomocnik

- numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja
- podstawa nabycia nieruchomości przez dewelopera
- podstawy ustanowienia służebności gruntowych, służebności przesyłu, praw użytkowania – o ile nieruchomość jest obciążona służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu, prawami użytkowania
- informacja, czy inwestycja jest kredytowana, a nieruchomość obciążona jest hipoteką. Jeśli jest obciążenie hipoteczne – umowa kredytu oraz promesa z banku – wierzyciela hipotecznego gwarantująca, że zapłata przez nabywcę całej ceny na rachunek powierniczy spowoduje po stronie banku obowiązek wydania zaświadczenia – zgody na zwolnienie spod obciążenia hipotecznego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej
- umowa rachunku powierniczego
- zaświadczenie o tym, czy nieruchomość jest położona na obszarze rewitalizacji lub na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
- zaświadczenie o tym, czy nieruchomość jest nieruchomością przeznaczoną do zalesienia, czy stanowi grunt, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, objęty uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 tej ustawy
- informacja o tym, w jaki sposób nieruchomość, na której jest realizowana inwestycja deweloperska ma zapewniony dostęp do drogi publicznej
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wyrys z mapy ewidencyjnej
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wypis z rejestru gruntów
- wypis z aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zaświadczenie potwierdzające, że dla nieruchomości nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ostateczna decyzja o warunkach zabudowy – o ile była wydana
- ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (wraz z wszystkimi zmianami)

- dokument potwierdzający przyjęcie budynku do użytkowania (ostateczna decyzja o przyjęciu budynku do użytkowania/zawiadomienie o zakończeniu budowy wraz z potwierdzeniem braku sprzeciwu ze strony Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) – o ile już jest wydany
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej aktualny wypis z rejestru/kartoteki budynków dla budynku – o ile jest już wydany
- część projektu budowlanego zawierająca opis inwestycji i parametry budynku
- rzuty lokalu, garażu, komórki lokatorskiej na kondygnacji budynku
- prospekt informacyjny
- zaświadczenie o samodzielności lokalu – o ile takowe zostało już wydane
- stanowiący podstawę wpisu do księgi wieczystej wypis z rejestru/kartoteki lokali dla lokalu – o ile takowy już został wydany
- świadectwo charakterystyki energetycznej budynku i lokalu – jeśli zostało już sporządzone
- informacja, czy garaż będzie stanowił odrębną nieruchomość czy też stanowi część nieruchomości wspólnej, a tym samym będzie zawierana umowa o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie miejsc postojowych
- informacja, czy komórki lokatorskie stanowią pomieszczenia przynależne do lokali czy też stanowią część nieruchomości wspólnej, a tym samym będzie zawierana umowa o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie komórek lokatorskich
- dotyczące dewelopera zaświadczenia o niezaleganiu wobec ZUS i US oraz dotyczące nieruchomości zaświadczenia o niezaleganiu wobec gminy z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste/podatku od nieruchomości – o ile nabywca tego żąda
- warunki umowne – cena i harmonogram płatności, numer rachunku powierniczego właściwy do zapłaty, termin odbioru lokalu, termin wydania lokalu, termin zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia/sprzedazy, kary umowne, odsetki, umowne odstąpienia, itp.