

SUPLEMENT WYJAŚNIAJĄCY DO UMOWY DEWELOPERSKIEJ

1. **Nieruchomość** w świetle brzmienia Umowy Deweloperskiej oznacza grunt, stanowiący własność Dewelopera, na którym to Deweloper będzie budował budynek, w którym będzie znajdowało się Twoje mieszkanie lub też zakupiony przez Ciebie dom jednorodzinny;
2. **Przedsięwzięcie Deweloperskie** to proces budowy Twojego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz wszystkie związane z nim czynności, w tym m.in. nabycie przez Dewelopera materiałów budowlanych, uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych, przygotowanie projektu budowlanego, oddanie zakupionego mieszkania do użytkowania;
3. **Budynek** oznacza przede wszystkim obiekt, w którym będzie znajdowało się Twoje mieszkanie oraz pozostałe obiekty mieszkalne, które będą budowane przez Dewelopera na wyznaczonej nieruchomości;
4. **Udział w nieruchomości wspólnej** jest to Twoja część udziału w gruncie, części budynku i urządzeń, które będą wyłącznie przeznaczone do użytku wspólnego właścicieli wszystkich lokali mieszkalnych; jest to Twoje prawo, nierozzerwalnie związane z prawem własności zakupionego przez Ciebie mieszkania;
5. **Księga Wieczysta** jest to publiczny rejestr, który określa stan prawny Twojej nieruchomości, a także nieruchomości gruntowej, na której Deweloper będzie stawiał budynek; z Księgi Wieczystej będzie wynikać przysługujące danej osobie, w tym Tobie, prawo własności do nieruchomości lub lokalu mieszkalnego;
6. **§ 2 ust. 1 lit. d Umowy Deweloperskiej, w którym mowa jest o zapewnieniu przez Dewelopera środków ochrony wpłaconych przez Ciebie kwot pieniężnych w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** – tj. otwarcia przez Dewelopera rachunku, na który to będziesz zobowiązany uiszczać środki finansowe na poczet ceny zakupionego przez Ciebie mieszkania lub domu jednorodzinnego; więcej informacji o otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym znajdziesz w przygotowanym poradniku „*Jakie masz prawa jako nabywca mieszkania? Praktyczny poradnik praw Konsumenta wynikających z Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*”;
7. **Bez obciążeniowe wyodrębnienie Przedmiotu Umowy**, o którym mowa jest w § 2 ust.3 Umowy Deweloperskiej, jest to Twoje zabezpieczenie, mające na celu zapewnić nabycie mieszkania wolnego od jakichkolwiek obciążeń ustanowionych na rzecz osób trzecich; w sytuacji, gdy budowa Twojego mieszkania (całego budynku) przez Dewelopera będzie finansowana ze środków kredytowanych przez Bank, Bank w chwili zawarcia przez Ciebie Umowy Przyrzeczonej, zwolnieni Twoje mieszkania spod ustanowionej na jego rzecz hipoteki;
8. **Etap realizacji Osiedla, o którym mowa jest w § 2 ust. 4 Umowy Deweloperskiej** jest to stadium procesu budowy Twojego mieszkania lub domu jednorodzinnego, wskazane w załączonym do Umowy Deweloperskiej harmonogramie budowy;
9. **Odrębna własność Lokalu, o której mowa jest w § 3 ust.1 Umowy Deweloperskiej** oznacza przysługujące Ci prawo do swobodnego rozporządzania zakupionym przez Ciebie lokalem mieszkalnym, po założeniu dla Twojego mieszkania wyodrębnionej Księgi Wieczystej;
10. **Prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego, o którym mowa jest w § 3 ust.2 Umowy Deweloperskiej** oznacza nic innego jak to, że tylko Ty będziesz mógł korzystać z zakupionego przez Ciebie Miejsca Postojowego;

11. **Umowa Przyrzeczona** jest to zawarta w formie aktu notarialnego umowa, na mocy której zostanie finalnie przeniesiona na Ciebie własność mieszkania lub domu jednorodzinnego oraz inne prawa, których przeniesienie przewidziała Umowa Deweloperska;
12. **Administracja Osiedla** jest to jednostka, która będzie w Twoim imieniu zarządzać nieruchomością wspólną; więcej informacji o Administracji Osiedla znajdziesz w § 5 Załącznika nr 7 do Umowy Deweloperskiej- Ogólne Postanowienia Umowne;
13. **Wspólnota mieszkaniowa** jest to ogół właścicieli, których lokale mieszkaniowe wchodzić będą w skład wybudowanych przez Dewelopera budynków mieszkalnych;
14. **Rękojmia** stanowi ustawową odpowiedzialność Dewelopera za stwierdzone przez Ciebie wady fizyczne zakupionego mieszkania; została ona szczegółowo uregulowana od art. 556 do art. 576 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
15. **Zgoda banku hipotecznego finansującego zakup przez Nabywcę Lokalu na wykreślenie roszczenia o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipoteki, o której mowa jest w § 6 ust. 5 Umowy Deweloperskiej** oznacza dokument pozyskany z Banku kredytującego Twoje mieszkanie, w którym to Bank złoży oświadczenie o zgodzie na wykreślenie jego zabezpieczenia, co do udzielonego przez niego kredytu na zakup Twojego mieszkania;
16. **Odsetki ustawowe, o których mowa jest w § 8 ust. 5 Umowy Deweloperskiej** jest to forma odszkodowania za zwłokę w przypadku opóźnienia w zapłacie przez Ciebie którejkolwiek z rat Ceny Brutto, jej wysokość jest określona ustawą (art. 481 § 2 kodeksu cywilnego); a na dzień sporządzenia niniejszego suplementu **(01/10/2020) wynosi 5,6 % w skali roku;**
17. **Elementy, o których mowa jest w art. 22 Ustawy (§10 ust. 1 lit. a Umowy Deweloperskiej)** są to w świetle Ustawy Deweloperskiej obowiązkowe zapisy Umowy Deweloperskiej, do których należą m.in. cena kupna mieszkania lub domu, wskazanie jego położenia i powierzchni, układu pomieszczeń, terminu, w którym staniesz się jego właścicielem;
18. **Artykuł 18 Ustawy, o którym mowa jest w § 10 ust. 1 lit a Umowy Deweloperskiej** oznacza obowiązek doręczenia przez Dewelopera, na Twoje żądanie, Prospektu Informacyjnego, w sytuacji gdy będziesz zainteresowany zawarciem Umowy Deweloperskiej;
19. **Artykuł 19 Ustawy, o którym mowa jest w § 10 ust. 1 lit a Umowy Deweloperskiej** nakłada na Dewelopera obowiązek doręczenia Ci informacji o naniesionych przez Dewelopera zmianach w Prospekcie Informacyjnym; Deweloper powinien przekazać Ci taką informację w formie aneksu do starego Prospektu Informacyjnego lub przedstawić Ci nowy Prospekt Informacyjny;
20. **Załącznik do Ustawy, o którym mowa jest w § 10 ust. 1 lit e Umowy Deweloperskiej** jest to ustawowy wzór Prospektu Informacyjnego, do którego stosowania jest zobowiązany każdy Deweloper;
21. **Artykuł 31 ust. 1 Ustawy, o którym mowa jest w § 10 ust. 7 Umowy Deweloperskiej**, określa wymóg wyrażenia przez Ciebie zgody (w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi) na wykreślenie Twojego roszczenia o przeniesienie własności zakupywanej nieruchomości, w sytuacji, gdy będziesz odstępował od zawartej Umowy Deweloperskiej oraz złożyłeś wnioski o wpis Twojego roszczenia do Księgi Wieczystej;
22. **Zwłoka w zawarciu Umowy Przyrzeczonej, o której mowa jest w § 11 ust. 2 Umowy Deweloperskiej** oznacza opóźnienie w zawarciu Umowy Przyrzeczonej, z przyczyn leżących po Twojej stronie lub po stronie Dewelopera;

23. **Ograniczone prawa rzeczowe na rzecz dostawców mediów, innych niezbędnych służebności, w tym służebności przesyłu, o których mowa jest w § 12 ust. 1 Umowy Deweloperskiej** oznaczają nieograniczone prawo do korzystania przez określonego przedsiębiorcę z wszelkich urządzeń przesyłowych służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne; w Twojej Umowie Deweloperskiej służebność została ustanowiona m.in. na rzecz spółki pod firmą więcej informacji o ograniczonych prawach rzeczowych znajdziesz w § 8 Załącznika nr 7 do Umowy Deweloperskiej - Ogólne Postanowienia Umowne;
24. **Nieodpłatne i nieograniczone czasowo służebności gruntowe, o których mowa jest w § 12 ust. 1 Umowy Deweloperskiej** oznaczają prawo mieszkańców sąsiednich budynków znajdujących się na wybudowanym Osiedlu, na którym wybudowano Twój lokal mieszkalny do swobodnego po nim się przemieszczania, korzystania np. z placów zabaw, śmietników, chodników, bram, ogrodzeń, infrastruktury rekreacyjnej i sportowej itp.; więcej informacji o ograniczonych prawach rzeczowych znajdziesz w § 8 Załącznika nr 7 do Umowy Deweloperskiej - Ogólne Postanowienia Umowne;
25. **Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy Deweloperskiej na nowego nabywcę, o którym mowa jest w § 13 ust. 7 Umowy Deweloperskiej** oznacza Twoje prawo do rezygnacji z zawartej wcześniej Umowy Deweloperskiej pod warunkiem znalezienia przez Ciebie na Twoje miejsce nowego Klienta, który zakupi od Dewelopera przedmiot zawartej przez Ciebie Umowy Deweloperskiej; prawo do znalezienia nowego Nabywcy będziesz miał wyłącznie przed fizycznym przekazaniem Ci przez Dewelopera mieszkania lub domu;
26. **Spółka celowa (.....)** – spółka, której właścicielem jest Archicom S.A. i która została utworzona specjalnie w celu prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rezultatem będzie wybudowanie Twojego mieszkania lub domu jednorodzinnego; z uwagi na to, że spółka celowa zazwyczaj służy budowie pojedynczego przedsięwzięcia deweloperskiego, w prospekcie informacyjnym nie odnajdziesz żadnych wcześniejszych przedsięwzięć realizowanych przez tę spółkę, niemniej, aby zapoznać się z innymi przedsięwzięciami deweloperskimi realizowanymi przez spółki z grupy Archicom, **odwiedź stronę internetową: <https://www.archicom.pl/poznaj-archicom/inwestycje-zrealizowane/....>**