

AKT NOTARIALNY

Dnia..... roku (.....-.....-.....), w Gdyni przy ulicy Kartuskiej 14A/3, przede mną notariuszem *Piotrem Pietrzakiem*, prowadzącym tam kancelarię notarialną, stawili się:

1., dalej zwany „**Przedstawicielem DEWELOPERA**”, reprezentujący Spółkę: **GRATI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Gdańsku (80-447) przy ulicy Juliana Niemcewicza nr 30/1A, posiadającą REGON: 388036135 i NIP 5842802122, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000886270, dalej zwaną „**DEWELOPEREM**”, jednoosobowo do tego uprawniony – jako Zarządu, na potwierdzenie czego okazał wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranej (na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym) z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, przy czym zapewnił, że reprezentowana Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, jak również w stosunku do reprezentowanej Spółki nie toczy się postępowanie restrukturyzacyjne, a ponadto że stan prawny reprezentowanej Spółki do chwili obecnej nie zmienił się oraz nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w jego umocowaniu do działania w imieniu reprezentowanej Spółki, a także ze strony reprezentowanej Spółki brak jest jakichkolwiek przeszkód czy ograniczeń do dokonania niniejszej czynności,-----
2. ..., córka ..., dowód osobisty ... ważny do dnia ... roku, PESEL ..., -----
3. ..., syn ..., dowód osobisty ... ważny do dnia ... roku, PESEL ...,-----
-
- oboje zamieszkali w ... (...) przy ulicy ..., -----
- zwani dalej „**NABYWCA**”. -----

Tożsamość stawających stwierdziłem na podstawie polskich dokumentów tożsamości, których rodzaje, serie, numery i terminy ważności wpisałem wyżej obok nazwisk, przy czym stawający oświadczyli, że nie zachodzą okoliczności, które skutkowałyby utratą ważności przez ich dokumenty tożsamości, zaś miejsca zamieszkania stwierdziłem na podstawie oświadczeń stawających.-----

Nabywcy oświadczają, że ich numery PESEL nie są zastrzeżone w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 ze zm.), jak również nie jest rozpatrywany wniosek o takie zastrzeżenie.--

UMOWA DEWELOPERSKA

PREAMBUŁA

Strony zgodnie oświadczają, że niniejszą umowę (zwaną dalej również „Umową”) zawierają w trybie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 695), zwanej w dalszej części aktu: „Ustawą Deweloperską” lub „Ustawą” oraz przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.), zwanej w dalszej części aktu: „Ustawą o własności lokali”, przy czym niniejsza

umowa jest umową deweloperską w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej.-----

Nabywca oświadcza, że przedmiot Umowy nabywa w celu niezwiązanym bezpośrednio z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą lub zawodową. -----

§1. OŚWIADCZENIA STRON

1. Przedstawiciel DEWELOPERA oświadcza, że:-----

- DEWELOPER jest właścicielem nieruchomości gruntowej (dalej zwanej również „**Nieruchomością**”), położonej w Redzie, wpisanej w księdze wieczystej jako działka nr **592/4** (pięćset dziewięćdziesiąt dwa łamane przez cztery), obszaru 0,1048 ha (tysiąc czterdzieści osiem metrów kwadratowych), obręb ewidencyjny 0006 (sześć) Reda, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie założy nową księgę wieczystą po jej odłączeniu z księgi wieczystej **GD2W/00001665/0** (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt pięć łamane przez zero), na podstawie wniosku z dnia 14 stycznia 2026 roku oznaczonego **DZ.KW./GD1W/1212/26/1** (REP.C./NOTA/24047/26), złożonego w oparciu o akt notarialny – umowę sprzedaży z dnia 14 stycznia 2026 roku, Repertorium A nr 127/2026 tutejszej kancelarii,-----

- DEWELOPER jest współwłaścicielem – w udziale wynoszącym **2/14** (dwa łamane przez czternaście) części- nieruchomości gruntowej (dalej zwanej również „**Nieruchomością Drogową**”), położonej w Redzie, wpisanej w księdze wieczystej jako działka nr **592/6** (pięćset dziewięćdziesiąt dwa łamane przez sześć), obszaru 0,1606 ha (tysiąc czterdzieści osiem metrów kwadratowych), obręb ewidencyjny 0006 (sześć) Reda, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie założy nową księgę wieczystą po jej odłączeniu z księgi wieczystej **GD2W/00001665/0** (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt pięć łamane przez zero), na podstawie wniosku z dnia 14 stycznia 2026 roku oznaczonego **DZ.KW./GD1W/1213/26/1** (REP.C./NOTA/24047/26), złożonego w oparciu o akt notarialny – umowę sprzedaży z dnia 14 stycznia 2026 roku, Repertorium A nr 127/2026 tutejszej kancelarii, -----

- w działkach III i IV księgi wieczystej **GD2W/00001665/0** brak jest wpisów, -----
- w żadnym z działków księgi wieczystej **GD2W/00001665/0** nie ma wzmianek o wnioskach, z wyjątkiem:-----

1) działu I-O, w którym wpisane są:-----

- wzmianka o wniosku z dnia 18 grudnia 2025 roku, oznaczona **DZ.KW./GD1W/65756/25/1**, dotycząca wniosku o sprostowanie oznaczenia nieruchomości, między innymi poprzez ujawnienie podziału działki nr 592/2 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa łamane przez dwa) na działki nr 592/3, nr 592/4, nr 592/5 i nr 592/6, na podstawie ostatecznej z dniem 18 listopada 2025 roku decyzji Burmistrza Miasta Redy z dnia 16 października 2025 roku, oznaczonej GN.6831.1.26.2025, przy czym dodaje, że wniosek ten został złożony prawidłowo, wraz ze wszystkimi wymaganymi prawem załącznikami,-----

- wzmianka o wniosku z dnia 14 stycznia 2025 roku, oznaczona **DZ.KW./GD1W/1212/26/1** (REP.C./NOTA/24047/26), dotycząca wniosku o bezciężarowe odłączenie z księgi wieczystej **GD2W/00001665/0** działki nr 592/4 i założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpis w dziale II tej nowo założonej księgi wieczystej prawa własności na rzecz Spółki: **GRATI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku**,-----

- wzmianka o wniosku z dnia 14 stycznia 2025 roku, oznaczona **DZ.KW./GD1W/1213/26/1** (REP.C./NOTA/24047/26), dotycząca wniosku o bezciężarowe odłączenie z księgi wieczystej **GD2W/00001665/0** działki nr **592/6** i założenie dla niej nowej księgi wieczystej wraz z przeniesieniem wpisu prawa własności na dotychczasowej podstawie na rzecz Spółki: „**POL CONSTRUCTIONS**”

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chwaszczynie oraz **wpis w dziale II** tej nowo założonej księgi wieczystej prawa własności w udziale wynoszącym **2/14** części na rzecz Spółki: **GRATI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Gdańsku,-----

2) działu III, w którym wpisana jest wzmianka o wniosku z dnia 16 grudnia 2025 roku, oznaczona REP.C./NOTA/1133558 25 (DZ.KW./GD1W/65255/25/1), dotycząca wniosku o wpis roszczenia o wybudowanie na działce nr 592/3 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa łamane przez trzy) budynku oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego numer 2 (dwa) znajdującego się w budynku i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu - na nabywcę, na podstawie aktu notarialnego - umowy deweloperskiej z dnia 16 grudnia 2025 roku, Repertorium A nr 5166/2025 tutejszej kancelarii, przy czym dodaje, że w §13 tejsze umowy nabywca wyraził zgodę na wyodrębnienie - bez przenoszenia do działu III nowozałożonej księgi wieczystej roszczenia wpisanego na jego rzecz - działek nr 592/4, nr 592/5 i nr 592/6-----

- DEWELOPER nabył Nieruchomość i udział w Nieruchomości Drogowej od spółki prawa handlowego na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 stycznia 2026 roku, Repertorium A nr 127/2026 tutejszej kancelarii, -----

- Nieruchomość Drogowa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej a Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez Nieruchomość Drogową,-----

- zgodnie z danymi ewidencji gruntów Nieruchomości Nieruchomość Drogowa stanowiąc urbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy oznaczone symbolem Bp, ---

- zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Obwodowej i Rolniczej w Redzie, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/125/2025 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 27 marca 2025 roku, (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 30 kwietnia 2025 roku, poz. 1792), Nieruchomość znajduje się w obszarze przeznaczenia terenu oznaczonym symbolem: „2.MNW” - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej a Nieruchomość Drogowa znajduje się w obszarze przeznaczenia terenu oznaczonym symbolem: „4KR” - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym fragmenty Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, -----

- Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej wydaną na podstawie inwentaryzacji stanów lasów, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 567 ze zm.), -----

- Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa są niezabudowane, ale na Nieruchomości trwają aktualnie prace budowlane.-----

2. Przedstawiciel DEWELOPERA oświadcza, że:-----

- Nieruchomość i Nieruchomość Drogowa wolne są od praw osób trzecich, ograniczeń w zbywaniu, długów oraz pozostałych należności, nieuwajawionych w księdze wieczystej, w tym nie jest przedmiotem dzierżawy, a także nie jest przedmiotem egzekucji, -----

- przedmiot Umowy nie stanowi przedsiębiorstwa ani jego zorganizowanej części,-----

- nie toczą się przeciwko DEWELOPEROWI żadne postępowania sądowe, administracyjne czy podatkowe, będące podstawą do uzyskania przez wierzyciela tytułu egzekucyjnego umożliwiającego wszczęcie egzekucji z Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowej,-----
- nie istnieje na dzień dzisiejszy żaden tytuł, mogący być podstawą wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowej, stosownie do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece czy stosownie do przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, w tym sądowy lub administracyjny tytuł wykonawczy,-----
- niniejsza umowa nie prowadzi do pokrzywdzenia żadnego z wierzycieli DEWELOPERA, ani częściowo ani też całkowicie nie czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej,-----
- DEWELOPER nie ma żadnych zaległości podatkowych lub im równoważnych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego skutkujących powstaniem hipoteki przymusowej oraz zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Socjalnych i Fundusz Pracy związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,-----
- DEWELOPER jest podatnikiem podatku od towarów i usług z tytułu odpłatnej dostawy przedmiotów Umowy,-----
- nie toczy się żadne postępowanie w przedmiocie prawidłowości nabycia Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowej przez DEWELOPERA lub jego poprzedników, ani też żadne inne postępowanie mogące skutkować ustaleniem, że DEWELOPEROWI nie przysługuje własność Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowej, w tym także postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności lub uchylenia się od skutków prawnych umów mających za przedmiot Nieruchomość lub Nieruchomość Drogową,-----
- Nieruchomość znajduje się w wyłącznym, niezakłóconym posiadaniu DEWELOPERA,-----
- nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomością lub Nieruchomością Drogową, w szczególności nie są one położone na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278 ze zm.), nie są objęte dodatkową szczególną ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska oraz ochronie zabytków oraz że na Nieruchomości lub Nieruchomości Drogowej nie znajdują się żadne źródłowe wody stojące ani płynące, ani też wody zdefiniowane w art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.),-----
- do dokonania przez DEWELOPERA czynności objętych niniejszym aktem notarialnym wymagana jest zgoda Zgromadzenia Wspólników Spółki: **GRATI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, przy czym stawający okazał uchwałę, w której Wspólnicy wyrazili zgodę między innymi na zawieranie umów deweloperskich dotyczących lokali znajdujących się na Nieruchomości oraz na zbycie udziałów w Nieruchomości Drogowej, przy czym Przedstawiciel DEWELOPERA oświadczył, że uchwała ta została podjęta przez wszystkich wspólników tej Spółki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, jest w pełni ważna i skuteczna oraz nie została zaskarżona.-----

3. Przedstawiciel DEWELOPERA oświadcza, że zgodnie z treścią art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 110 ze zm.) w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości mogą zostać ujawnione bez zgody DEWELOPERA roszczenia banków hipotecznych o ustanowienie - jednocześnie z wyodrębnieniem lokali - hipotek na nieruchomościach lokalowych na zabezpieczenie spłaty kredytów udzielanych innym nabywcom.-----

4. Przedstawiciel DEWELOPERA oświadcza, że:-----

- 1) na wyżej w §1 ust. 1 opisanej Nieruchomości, DEWELOPER rozpoczął przedsięwzięcie deweloperskie polegające na realizacji inwestycji pod nazwą: „NORTEVIDA PARK Etap I”, w ramach którego wybudowany zostanie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (zwany dalej „**Budynkiem**”) wraz z niezbędną infrastrukturą, oznaczony na **Załączniku**

nr 1 - Planie sytuacyjnym, przy czym Budynek posiadać będzie dwie kondygnacje nadziemne (parter i poddasze) oraz nie będzie posiadać kondygnacji podziemnych; w którym to budynku znajdować się będą 2 (dwa) lokale mieszkalne, przy czym każdy lokal posiadać będzie oddzielne wejście i będzie lokalem samodzielny w rozumieniu Ustawy o własności lokali; w Budynku nie będą znajdować się pomieszczenia przynależne,-----

- 2) nieruchomość wspólną dla wyodrębnianych lokali stanowić będzie grunt - Nieruchomość, na której posadowiony będzie Budynek, a także część podziemna, elewacja Budynku, fundamenty, dachy, ogrodzenie, furtki oraz bramy wjazdowe; z prawem własności każdego lokalu związany będzie udział we współwłasności nieruchomości, z której lokal ten zostanie wydzielony, którą stanowić będzie grunt oraz części wspólne Budynku oraz urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiący iloraz powierzchni lokalu i sumy powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w Budynku;-----

- 3) na Nieruchomości znajdować się będą cztery miejsca postojowe, po dwa miejsca postojowe na jeden lokal - jedno miejsce zewnętrzne i jedno miejsce w garażu znajdującym się w bryle budynku;-----
- 4) właścicielom poszczególnych lokali przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej - ogródków przydomowych i zewnętrznych miejsc postojowych - w ramach ustalonego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, przy czym nabywcy lokali zobowiążą się do pokrywania kosztów eksploatacyjnych związanych z wydzielonymi do wyłącznego korzystania częściami nieruchomości wspólnej;-----

- 5) w ramach opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego Budynek zostanie wyposażony w instalacje: wodną i elektryczną, a także zbiornik na ścieki sanitarne;-----
- 6) przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na podstawie ostatecznej z dniem 05 stycznia 2018 roku decyzji numer AB.6740.II.152.2017.2 wydanej dnia 18 grudnia 2017 roku z upoważnienia Starosty Wejherowskiego, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę (przeniesionej na podstawie ostatecznej z dniem 10 czerwca 2022 roku decyzji numer AB.6740.2.46.2022.22 wydanej dnia 13 maja 2022 roku z upoważnienia Starosty Wejherowskiego oraz na podstawie ostatecznej z dniem 03 listopada 2025 roku decyzji numer AB.6740.2.81.2025.22 wydanej dnia 13 maja 2022 roku z upoważnienia Starosty Wejherowskiego), przy czym decyzja ta:-----
--
- nie została zaskarżona i jest ostateczna; -----
- nie wygasła i DEWELOPER nie dokonał i nie dokonał żadnych czynności zmierzających do jej unieważnienia bądź wygaśnięcia; -----
- nie jest przedmiotem żadnych postępowań odwoławczych czy też dotyczących wznowienia postępowania bądź też stwierdzających jej nieważność przed organami administracji publicznej oraz nie jest przedmiotem żadnej skargi przed sądami administracyjnymi;-----
- 7) prace budowlane wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęły się dnia 20 listopada 2025 roku (dwudziestego listopada dwa tysiące dwudziestego piątego roku), a ich zakończenie planowane jest do dnia 30 czerwca 2026 roku (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku), przy czym poprzez zakończenie robót budowlanych rozumie się dokonanie przez kierownika budowy wpisu do dziennika budowy o zakończeniu robót oraz potwierdzenie tego wpisu przez nadzór inwestorski; dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego opracowany został harmonogram w rozumieniu art. 24 Ustawy Deweloperskiej, który stanowi **Załącznik nr 4** do Umowy oraz do prospektu informacyjnego;-----

- 8) do wyodrębnienia lokali z Nieruchomości dochodzić będzie sukcesywnie, a właściciele lokalu wyodrębnionego nie będą stroną umowy o wyodrębnienie pozostałych lokali - zgodnie z treścią art. 4 ust. 2 Ustawy o własności lokali;-----
- 9) rozpoczęcie sprzedaży w ramach wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło po dniu wejścia w życie Ustawy Deweloperskiej.-----

5. Przedstawiciel DEWELOPERA oświadcza, że DEWELOPER sporządził zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do Ustawy Deweloperskiej prospekt informacyjny dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w ust. 4, realizowanego na Nieruchomości, który zawiera wszelkie informacje wymagane przepisami Ustawy Deweloperskiej. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi **Załącznik nr 5** do Umowy.-----

6. DEWELOPER i NABYWCA oświadczają, że:-----

- przed zawarciem Umowy nie zawierali oni umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art. 29 Ustawy Deweloperskiej ALBO przed zawarciem Umowy zawarli oni umowę rezerwacyjną, o której mowa w art. 29 Ustawy Deweloperskiej, przy czym umowa rezerwacyjna została zawarta w formie pisemnej i określała ona strony, miejsce i datę zawarcia umowy, cenę lokalu mieszkalnego wybranego przez rezerwującego z oferty sprzedaży, wysokość opłaty rezerwacyjnej, okres, na jaki lokal mieszkalny wybrany przez rezerwującego był wyłączony z oferty sprzedaży, określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku oraz określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, powierzchni i układu pomieszczeń.-----
- przy zawarciu umowy rezerwacyjnej NABYWCA wniósł opłatę rezerwacyjną w kwocie nieprzekraczającej 1% ceny lokalu mieszkalnego, to jest w kwocie zł (..... złotych).-----
- DEWELOPER przekazał NABYWCY szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy - w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym.-----

7. NABYWCA oświadcza, że:-----

- odebrał od DEWELOPERA prospekt informacyjny wraz z załącznikami, który został doręczony NABYWCY przed zawarciem Umowy nieodpłatnie na trwałym nośniku - papierze, wobec czego DEWELOPER zgodnie z art. 21 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej nie był zobowiązany do udostępnienia NABYWCY prospektu informacyjnego wraz z załącznikami na papierze lokalu przedsiębiorstwa,-----

--

- NABYWCA zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,-----
- DEWELOPER przed zawarciem Umowy przekazał NABYWCY na trwałym nośniku informację o Nieruchomości oraz przedsięwzięciu deweloperskim, w tym o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu, o Budynku i Lokalu będącym przedmiotem Umowy, o których mowa w części ogólnej w pkt. III oraz części indywidualnej załącznika do Ustawy Deweloperskiej, z wyjątkiem informacji dotyczących finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, środków ochrony wpłat NABYWCY, harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego oraz warunków odstąpienia od Umowy oraz informację o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy Deweloperskiej,-----
- został poinformowany przez DEWELOPERA o możliwości i sposobie zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:-----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----
 - b) aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonej dla DEWELOPERA,-----
 - c) pozwoleniem na budowę,-----
 - d) sprawozdaniem finansowym DEWELOPERA za okres ostatnich dwóch lat,-----
 - e) projektem budowlanym.-----

8. DEWELOPER i NABYWCA oświadczają, że od chwili doręczenia NABYWCY prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nie było zmian danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami.-----

9. NABYWCA oświadcza, że jego stan cywilny to: a nabycia praw wskazanych w Umowie dokona do majątku

§ 2. ZOBOWIĄZANIA STRON

1. DEWELOPER w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „NORTEVIDA PARK Etap I” zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości, Budynku opisanego wyżej w § 1 ust. 5 tego aktu, przedstawionego na planie sytuacyjnym stanowiącym **Załącznik nr 1** do Umowy, w którym znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny numer, usytuowany w Budynku w sposób wskazany na planie stanowiącym **Załącznik nr 1** do Umowy, zwany dalej również „**Lokalem**”, będący przedmiotem niniejszej umowy, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej 130,39m² (sto trzydzieści i trzydzieści dziewięć setnych metra kwadratowego), składający się z na parterze: wiatrołapu, garażu, kotłowni, łazienki, korytarza i salonu z aneksem kuchennym, na poddaszu: korytarza, pomieszczenia gospodarczego, trzech sypialni i łazienki, przy czym układ i projektowane powierzchnie pomieszczeń oznaczono na rzucie Lokalu, stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy, a ponadto DEWELOPER zobowiązuje się do wykończenia Lokalu w zakresie i standardzie prac określonym w **Załączniku nr 3** do Umowy. DEWELOPER i NABYWCA zobowiązują się po wybudowaniu Budynku oraz Lokalu, o którym mowa wyżej w ust. 1 – do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności tego Lokalu i przeniesienia jego własności, w której to umowie DEWELOPER przeniesie na rzecz NABYWCY prawo własności Lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej – stanowiącej grunt Nieruchomości oraz części wspólne Budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (zwanej dalej „Nieruchomością Wspólną”) w stanie wolnym od obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich, zaś NABYWCA zobowiązuje się spełnić świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera, nabyć te prawa za cenę brutto określoną w § 4 niniejszej umowy oraz odebrać Lokal.-----

2. DEWELOPER i NABYWCA ustalają, że NABYWCY przysługiwało będzie prawo do współkorzystania z części wspólnych nieruchomości w takim zakresie, jaki da się pogodzić ze współkorzystaniem z Nieruchomości Wspólnej przez właścicieli pozostałych lokali, przy zastrzeżeniu poniższych postanowień:-----

- NABYWCA zrzeka się prawa do korzystania z części Nieruchomości Wspólnej obejmującej część gruntu, co do których przysługiwać będzie prawo wyłącznego korzystania właścicielom poszczególnych lokali, z wyłączeniem części gruntu zaznaczonej na stanowiącym **Załącznik nr 1** – Planie sytuacyjnym, co do której wyłączne prawo do korzystania przysługiwać będzie NABYWCY jako właścicielowi Lokalu.-----
- DEWELOPER zobowiązuje się dokonać podziału do korzystania z wyżej wymienionej części Nieruchomości Wspólnej przez NABYWCĘ, który jako właściciel Lokalu uzyska prawo do wyłącznego korzystania z tej części nieruchomości wspólnej.-----
- NABYWCA oświadcza, że wyraża zgodę na dokonanie przez DEWELOPERA podziału do korzystania z wyżej wymienionej części nieruchomości wspólnej przez właścicieli pozostałych lokali na Nieruchomości, którzy uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej wyłączonej ze wspólnego użytku, niezastrzeżonej do wyłącznego korzystania NABYWCY.-----
- NABYWCA zobowiązuje się do nieutrudniania korzystania z części nieruchomości wspólnej przyznanej do wyłącznego korzystania właścicielom pozostałych lokali i w tym zakresie zrzeka się prawa do korzystania z części nieruchomości wspólnej wyłączonej ze wspólnego użytku.-----

3. Zawarcie umowy, o której mowa wyżej w ust. 1, nastąpi po uzyskaniu przez DEWELOPERA dokumentów niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności Lokalu, dokonaniu przez NABYWCE odbioru Lokalu oraz zapłaceniu przez NABYWCE całości ceny sprzedaży przedmiotu umowy, określonej w §4 tego aktu.-----

4. DEWELOPER i NABYWCA zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności lokalu na NABYWCE nie później niż w terminie do dnia **31 lipca 2026 roku** (trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku).-----

5. DEWELOPER powiadomi NABYWCE o terminie i miejscu zawarcia umowy wskazanej w ust. 5 co najmniej na siedem dni przed tym terminem.-----

6. DEWELOPER i NABYWCA **zobowiązują się zawrzeć** – w terminie do dnia **31 lipca 2026 roku** – umowę sprzedaży, na mocy której DEWELOPERA sprzeda NABYWCE udział wynoszący 1/14 (jeden łamana przez czternaście) części w Nieruchomości Drogowej, za cenę brutto wynoszącą 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), w tym podatek od towarów i usług w wysokości 23% (dwadzieścia trzy procent), a Nabywca udział ten za podaną wyżej cenę kupi.-----
DEWELOPER i NABYWCA oświadczają, że Nabywca w dniu dzisiejszym zapłacił na rzecz Dewelopera – tytułem zaliczki - całą cenę za Działkę Drogową, a wydanie Działki Drogowej do współposiadania NABYWCE nastąpi wraz z wydaniem Lokalu Mieszkalnego.-----

§ 3.

POWIERZCHNIA LOKALU

1. Strony ustalają, że projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu wskazana w §2 ust. 1 Umowy i w prospekcie informacyjnym została wskazana według normy PN-ISO 9836:1997.-----

2. Strony ustalają, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu ustalona będzie w inwentaryzacji powykonawczej według normy PN-ISO 9836:1997.-----

3. Powierzchnia Lokalu może ulec nieznacznej zmianie, przy czym zmiana powierzchni Lokalu nie powinna przekroczyć 2% (dwóch procent) wielkości podanej w §2 ust. 1 Umowy.-----

4. Jeżeli różnica powierzchni rzeczywistej w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w Umowie oraz w prospekcie informacyjnym będzie większa lub mniejsza niż określona powyżej w ust. 3, to NABYWCE przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy, z wyłączeniem sytuacji, w której powodem różnicy powierzchni jest realizacja zmian dokonanych w trakcie budowy na zlecenie NABYWCE.-----

Odstąpienie od umowy winno nastąpić w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia NABYWCE przez DEWELOPERA o zmianie powierzchni wynikającej z dokonanego obmiaru. W przypadku odstąpienia od Umowy przez NABYWCE, NABYWCA otrzyma zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny sprzedaży na warunkach określonych w §7 ust. 11 Umowy, a w przypadku gdy NABYWCA nie odstąpi od Umowy w opisanym wyżej terminie, DEWELOPER wystawi fakturę korygującą. --

5. DEWELOPER zastrzega sobie prawo ewentualnej korekty projektu budowlanego budynków i planu zagospodarowania terenu oraz realizacji tych zmian w trakcie wykonywania przedmiotu umowy, jeśli takie zmiany okażą się niezbędne lub celowe i nie zmniejszą użyteczności i wartości przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem uprawnień NABYWCE wskazanych w ust. 4 powyżej, przy czym DEWELOPER niezwłocznie poinformuje NABYWCE o planowanych zmianach w projekcie.-

§ 4.

CENA

1. Strony ustalają cenę sprzedaży Lokalu, opisanego w §2 ust. 1 Umowy, na kwotę brutto W cenie sprzedaży uwzględniono podatek od towarów i usług obliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień zawarcia Umowy zastosowana

stawka podatku od towarów i usług wynosi 8% (osiem procent). -----

2. NABYWCA zobowiązuje się uiszczyć cenę sprzedaży Lokalu w następujących ratach:-----

- 1) pierwsza rata (odpowiadająca % ceny sprzedaży) w kwocie brutto **zł** (..... **złoty**) w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania przez NABYWCE zawiadomienia o wykonaniu pierwszego etapu zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym część pierwszej raty **w kwocie** **zł** (..... **złoty**) została już zapłacona przez NABYWCE tytułem opłaty rezerwacyjnej, co DEWELOPER potwierdza, przy czym zgodnie z art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej DEWELOPER przekaże opłatę rezerwacyjną na rachunek pomocniczy przypisany NABYWCY, o którym mowa w §6 ust. 2 Umowy - w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia Umowy,-----
- 2) druga rata (odpowiadająca ... % ceny sprzedaży) w kwocie brutto **zł** (..... **złoty**) w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania przez NABYWCE zawiadomienia o wykonaniu drugiego etapu zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego,---
- 3) trzecia rata (odpowiadająca ... % ceny sprzedaży) w kwocie brutto **zł** (..... **złoty**) w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania przez NABYWCE zawiadomienia o wykonaniu trzeciego etapu zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- 4) czwarta rata (odpowiadająca ... % ceny sprzedaży) w kwocie brutto ... **zł** (..... **złoty**) w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania przez NABYWCE zawiadomienia o wykonaniu czwartego etapu zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- 5) piąta rata (odpowiadająca .. % ceny sprzedaży) w kwocie brutto ... **zł** (..... **złoty**) w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania przez NABYWCE zawiadomienia o wykonaniu piątego etapu zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

3. DEWELOPER zawiadomi NABYWCE na trwałym nośniku - papierze wysłanym na adres korespondencyjny NABYWCY wskazany w niniejszej umowie o ukończeniu każdego z etapów prac określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

4. Należności wynikające z Umowy NABYWCA zobowiązany jest uiszczać na rachunek pomocniczy o numerze.....przypisany NABYWCY, o którym mowa w §6 ust. 2 Umowy, prowadzony przez Kaszubski Bank Spółdzielczy z siedzibą w Wejherowie, zwany dalej „Rachunkiem Pomocniczym”.-----

5. Za dzień dokonania wpłaty przez NABYWCE przyjmuje się dzień wpływu zapłaconej kwoty na rachunek bankowy wyżej wskazany.-----

6. DEWELOPER ma prawo obciążyć NABYWCE odsetkami za opóźnienie w płatności należnych DEWELOPEROWI kwot wynikających z Umowy w wysokości 0,01% (jedna setna procenta) zaległej kwoty za każdy dzień opóźnienia.-----

7. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących wysokości stawek podatku od towarów i usług odnoszących się do przedmiotu Umowy, przed zawarciem Umowy przenoszącej własność - zostanie zastosowana właściwa stawka podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. DEWELOPER zawiadomi niezwłocznie NABYWCE pisemnie - listem poleconym o zmianie stawki podatku od towarów i usług-----

8. NABYWCA może w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7 złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem §7 ust. 5 Umowy.-----

Strony przyjmują, że w przypadku niezłożenia powyższego oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej z chwilą upływu terminu do jego złożenia NABYWCA wyraża zgodę na zmianę ceny.-----

W przypadku odstąpienia od Umowy przez NABYWCE, NABYWCA otrzyma zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny sprzedaży na warunkach określonych w §7 ust. 12 Umowy, a w

przypadku gdy NABYWCA nie odstąpi od Umowy w opisanym wyżej terminie, DEWELOPER wystawi fakturę korygującą.-----

9. W przypadku zmiany powierzchni Lokalu cena sprzedaży przedmiotu Umowy ulegnie odpowiedniemu obniżeniu lub podwyższeniu. Należna kwota wyliczona zostanie na podstawie dokumentu odrębnego rozliczenia dostarczonego NABYWCY, a DEWELOPER wystawi fakturę korygującą.-----

10. W przypadku podwyższenia ceny w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni Lokalu NABYWCA dopłaci DEWELOPEROWI różnicę - w terminie do dnia zapłaty ostatniej raty z tytułu ceny sprzedaży. -----

11. W przypadku obniżenia ceny w wyniku zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni Lokalu DEWELOPER zwróci NABYWCY różnicę - w terminie płatności ostatniej raty z tytułu cenysprzedaży. -----

12. DEWELOPER zobowiązuje się do niezwłocznego udzielenia informacji niezbędnychNABYWCY do uzyskania kredytu na sfinansowanie nabycia Lokalu. DEWELOPER nie ponosi odpowiedzialności za nieudzielenie NABYWCY kredytu przez bank.-----

§ 5.

ODBIÓR I PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU UMOWY

1. Lokal mieszkalny oraz części wspólneBudynku zostaną wybudowane - w standardzie określonym w Załączniku nr 3 do Umowy - w terminie do dnia 30 czerwca 2026 roku, zaś odbiór i przekazanie Lokalu NABYWCY nastąpi w terminie do dnia01 lipca 2026 roku, po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.-----

2. NABYWCA może na zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej z DEWELOPEREM ustalić indywidualnie inny rodzaj wykończenia lub aranżacji czy standardu Lokalu.-----

3. Termin planowanego odbioru Lokalu wyznaczy DEWELOPER i powiadomi NABYWCĘ o terminie odbioru listem poleconym wysłanym z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem na adres korespondencyjny NABYWCY wskazany w niniejszej Umowie.-----

4. Odbiór dokonywany jest w obecności NABYWCY, który zobowiązuje zgłosić się do odbioru w terminie nie krótszym niż 7 (siedem) dni nie dłuższym niż 14 (czternaście) dni od daty otrzymania od DEWELOPERA zawiadomienia o odbiorze.-----

W odbiorze uczestniczą: NABYWCAlub osoba przez niego upoważniona, przedstawiciel DEWELOPERA oraz ewentualnie Kierownik Budowy.-----

5. Z odbioru sporządza się protokół, do którego NABYWCA może zgłosić wady Lokalu.-----

W protokole odnotowuje się ewentualną odmowę dokonania odbioru przez NABYWCĘ w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez DEWELOPERA albo odmowę uznania wady istotnej przez DEWELOPERA.-----

6. DEWELOPER jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu przekazać NABYWCY na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.-----

Jeżeli DEWELOPER nie poinformuje NABYWCY o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach w powyższym terminie, uważa się, że uznał wady.-----

7. DEWELOPER jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu usunąć uznane wady Lokalu.-----

Jeżeli DEWELOPER, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje on inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla NABYWCY. -----

8. Jeżeli DEWELOPER nie usunie wad we wskazanym przez siebie nowym terminie usunięcia wad albo nie wskaże takiego terminu, NABYWCA wyznacza DEWELOPEROWI nowy termin na

usunięcie wad; po bezskutecznym upływie nowego terminu NABYWCA może usunąć wady na koszt DEWELOPERA.-----

9. NABYWCA może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie DEWELOPER odmówi uznania jej w protokole.-----

-Odmowa dokonania odbioru w przypadku wskazanym powyżej nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w § 7 ust. 3 Umowy.-----

10.W przypadku uznania przez DEWELOPERA wady istotnej w protokole stosuje się postanowienia ust. 7-8 tego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej NABYWCA może odstąpić od Umowy.-----

11. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając DEWELOPEROWI usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru; do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia ust. 4-9 tego paragrafu.-

12. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez NABYWCE opini rzeczoznawcy budowlanego; NABYWCA występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.-----

Bieg terminu, o którym mowa w §7 ust. 3 Umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez NABYWCE DEWELOPEROWI opinii rzeczoznawcy budowlanego.-----

W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa powyżej, istnienia wady istotnej, NABYWCA może odstąpić od Umowy.-----

W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości NABYWCE.-----

W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości DEWELOPERA.-----

Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między DEWELOPEREM a NABYWCA następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na NABYWCE prawa wynikające z Umowy albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.-----

13. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez NABYWCE w okresie od dnia podpisania protokołu do dnia zawarcia z DEWELOPEREM umowy przenoszącej na NABYWCE prawa wynikające z Umowy, NABYWCA może zgłosić taką wadę DEWELOPEROWI.-----

W powyższym przypadku postanowienia ust. 6-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów określonych w ust. 6 i 7 rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

14. W zakresie nieuregulowanym niniejszą Umową do odpowiedzialności DEWELOPERA za wady fizyczne i prawne Lokalu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi.-----

15. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku opóźnienia DEWELOPERA w wydaniu Lokalu, z przyczyn innych aniżeli określonych poniżej, NABYWCY przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 0,01% ceny brutto przedmiotu Umowy za każdy dzień opóźnienia.-----

16. Jeżeli opóźnienie w wydaniu Lokalu przez DEWELOPERA nastąpi na skutek siły wyższej, NABYWCY nie przysługuje prawo naliczenia kary umownej za opóźnienie w wydaniu.-----

17. NABYWCA ma prawo wprowadzić własnych wykonawców robót wykończeniowych Lokalu dopiero z chwilą protokolarnego wydania Lokalu NABYWCY. Za szkody na terenie Nieruchomości powstałe w wyniku działania wyżej wymienionych wykonawców odpowiada NABYWCA.-----

§6.

MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY ORAZ DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

1. DEWELOPER oświadcza, że:-----

1) zapewnia NABYWCY środek ochrony, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1) Ustawy Deweloperskiej, to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy;-----

2) nie zapewnia NABYWCY środka ochrony, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2) Ustawy Deweloperskiej, to jest zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

2. DEWELOPER zawarł dnia roku z Kaszubskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Wejherowie, zwanym dalej „Bankiem”, Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, numer rachunku, który służy do gromadzenia środków pieniężnych pochodzących z wpłat dokonywanych przez klientów DEWELOPERA, przy czym dla NABYWCY w ramach rachunku technicznego przypisano indywidualny numer rachunku: („Rachunek Pomocniczy”).-----

Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa wyżej, są następujące: -----

- NABYWCA dokonuje wpłat na Rachunek pomocniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym wysokość wpłat dokonywanych przez NABYWCE jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego; NABYWCA dokonuje wpłat na Rachunek Pomocniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,---

- Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego NABYWCY, a na żądanie NABYWCY podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy, której stroną jest NABYWCA występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,-----

- DEWELOPER ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,-----

- Bank wypłaca DEWELOPEROWI środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego; stwierdzenie zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego dokonywane jest przez Bank w trybie kontroli, o której mowa w art. 17 Ustawy; W trakcie kontroli Bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi deweloper, -----

- w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie Bank wypłaca DEWELOPEROWI pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez NABYWCE na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na NABYWCE prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które NABYWCA wyraził zgodę,-----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron na zasadach określonych w §7 tego aktu, Bank wypłaca NABYWCY przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy oraz innych dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego; Bank wypłaca NABYWCY przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po odstąpieniu od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne;-----

- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na zasadach określonych w § 7 tego aktu, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez NABYWCEŃ na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca zgromadzone środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa wyżej oraz innych dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego,-----

- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają DEWELOPERA,-----

- prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów, przy czym termin wypowiedzenia umowy wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem, że termin ten ulega skróceniu w przypadku, gdy przed jego upływem DEWELOPER zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej również jako „kasa”); Bank poinformuje NABYWCEŃ na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.-----

3. DEWELOPER oświadcza, że w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego DEWELOPER niezwłocznie zawrze z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.-----

Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostaną niezwłocznie przekazane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez DEWELOPERA w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez DEWELOPERA oświadczenia z tego banku lub tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku.-----

W przypadku gdy DEWELOPER nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwróci NABYWCY środki znajdujące się na tym rachunku.-----

DEWELOPER w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej, poinformuje NABYWCEŃ na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie.-----

NABYWCA może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez DEWELOPERA obowiązku, o którym mowa powyżej.-----

4. DEWELOPER w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 487 ze zm.) wobec banku lub kasy prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą.-----

W przypadku zawarcia z innym bankiem lub kasą umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego DEWELOPER w terminie 10 dni od dnia zawarcia tej umowy poinformuje NABYWCEŃ na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekaże mu

oświadczenie banku potwierdzające, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej.-----

5. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyżej opisanej oraz w okresie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody NABYWCY, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania określony jest w tej umowie.-----

NABYWCA oświadcza, że został poinformowany przez DEWELOPERA o możliwości i sposobie zapoznania się z umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyżej opisaną i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.-----

6. DEWELOPER oświadcza, że jest on zobowiązany do odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej „Funduszem”).-----

Składki na Fundusz są wyliczane przez DEWELOPERA, przy czym podstawą wyliczenia ich wysokości jest wartość wpłaty dokonanej przez NABYWCĘ (oraz wartość zapłaconej na rzecz DEWELOPERA opłaty rezerwacyjnej) na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej.-----

Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 Ustawy oraz:--

- 1) wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo
- 2) wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4.

Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej.-----

DEWELOPER wpłaca składkę do Banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie później niż przed wypłatą środków na rzecz DEWELOPERA.-----

-

Bank lub kasa odprowadza składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez DEWELOPERA i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz DEWELOPERA.-- Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym stawka procentowa nie może przekraczać 1%.-----

Zgodnie z art. 48 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadku:-----

- 1) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku syndyka o udzielenie zgody na dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie art. 425e ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe;-----
- 2) wydania przez sędziego-komisarza postanowienia o wyrażeniu zgody na odstąpienie od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425e ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe;-----
- 3) uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza o udzieleniu zgody na zaprzestanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 425h ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe;-----
- 4) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe;-----

5) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne;-----

6) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 1-11 Ustawy i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 Ustawy;-----

7) odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 12 Ustawy;-----

8) niewydania przez sędziego-komisarza postanowienia w przedmiocie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, o którym mowa w art. 425e ust. 2a ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe.---

Zgodnie z art. 48 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej w przypadku spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego środki z Funduszu przeznacza się również na zwrot nabywcom kwot odpowiadających ich udziałowi w kwocie zgromadzonej na mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizacją umowy deweloperskiej, w części nieobjętej świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji; udział ten ustala się według stanu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym na dzień spełnienia warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 10 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.-----

Zgodnie z art. 48 ust. 8 Ustawy Deweloperskiej dokonanie przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa powyżej, powoduje z mocy prawa przejście na Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny roszczenia nabywcy wobec dewelopera, banku lub kasy, także po ogłoszeniu upadłości dewelopera, banku lub kasy, o zwrot wypłaconych nabywcy kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia dokonania przez Fundusz zwrotu wpłat lub kwot, o których mowa powyżej.-----

§7.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. NABYWCA ma prawo odstąpić od Umowy: -----
 - 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;-----
 - 2) 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.35 ust. 2 Ustawy;-----
 - 3) jeżeli DEWELOPER nie doręczył NABYWCY zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacjami zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
 - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy deweloperskiej;-----
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy;-----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na NABYWCĘ praw wynikających z niniejszej umowy w terminie określonym w niniejszej umowie;-----
 - 7) w przypadku gdy DEWELOPER nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym Bankiem lub kasą w trybie i terminie określonym w § 6 ust. 3 Umowy,-
 - 8) w przypadku gdy DEWELOPER nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy;-----
 - 9) w przypadku niewykonania przez DEWELOPERA obowiązku, o którym mowa w § 6 ust. 4 tego aktu, w terminie 10 dni od dnia zawarcia z innym bankiem lub inną kasą umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego;-----

10) w przypadku nieusunięcia przez DEWELOPERA wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w § 5 ust. 10 Umowy;-----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w § 5 ust. 12 Umowy;-----

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe.-----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej NABYWCA wyznacza DEWELOPEROWI 120 (stu dwadziestu) - dniowy termin na przeniesienie praw, stanowiących przedmiot umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.-----

NABYWCA zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 7 NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z § 6 ust. 3 Umowy.-----

W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 8 NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.-----

W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt 9 NABYWCA ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w § 6 ust. 4 Umowy.-----

4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez NABYWCE z przyczyn, o których mowa wyżej w ust. 1, Umowę uważa się za niezawartą, a NABYWCA nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy.-----

5. Dla swojej skuteczności oświadczenie woli NABYWICY o odstąpieniu od niniejszej Umowy musi zawierać zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (zwane dalej „Zgodą na wykreślenie roszczenia”).-----

6. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez NABYWCE w sytuacji określonej wyżej w ust. 1 pkt 6 z przyczyn leżących po stronie DEWELOPERA, NABYWCA uprawniony będzie do żądania od DEWELOPERA zapłaty kary umownej w kwocie równej 2% (dwa procent) ceny sprzedaży brutto przedmiotu Umowy.-----

7. DEWELOPER ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez NABYWCE świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w § 4 Umowy, mimo wezwania NABYWICY w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez NABYWCE świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. DEWELOPER ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się NABYWICY do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na NABYWCE prawo stanowiące przedmiot umowy pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się NABYWICY jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. W przypadku odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA w sytuacjach opisanych w ust. 7 i 8 powyżej, NABYWCA zobowiązany jest doręczyć DEWELOPEROWI Zgodę na wykreślenie roszczenia w terminie 21 (dwadziestu jeden) dni od dnia odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA.-----

10. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA z przyczyn wskazanych w ust. 7 i 8 powyżej DEWELOPER uprawniony będzie do żądania od NABYWICY zapłaty kary umownej w kwocie równej wysokości 2% (dwa procent) ceny

sprzedaży brutto przedmiotu Umowy.-----

11. W przypadku odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania DEWELOPER zobowiązany jest zwrócić NABYWCY środki pieniężne wypłacone DEWELOPEROWI z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w §6 tego aktu; zwrot nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez DEWELOPERA oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wraz ze Zgodą na wykreślenie roszczenia lub od dnia skutecznego odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA lub od dnia rozwiązania Umowy.-----

12. W przypadku rozwiązania Umowy po wydaniu Lokalu, NABYWCA zobowiązuje się wydać DEWELOPEROWI Lokal w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania Umowy.-----

13. Ze względu na funkcjonalne powiązanie pomiędzy Lokalem Mieszkalnym oraz nieruchomością określoną jako Nieruchomość Drogowa, jeżeli NABYWCA lub DEWELOPER złożą oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym, należy je tłumaczyć jako odstąpienie także od przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w prawie własności Nieruchomości Drogowej – w takiej sytuacji wpłacona na poczet ceny sprzedaży udziału w prawie własności Nieruchomości Drogowej kwota zaliczki zostanie zwrócona przez DEWELOPERA w terminie określonym w ust. 11.-----

§8.

ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ I OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. -----

Z chwilą ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży przez DEWELOPERA pierwszego lokalu, powstanie z mocy prawa wspólnota właścicieli lokali.-----

Każdy kolejny nabywca lokalu z mocy prawa stanie się z chwilą nabycia członkiem tej wspólnoty i będzie zobowiązany do przestrzegania zasad zarządu Nieruchomością Wspólną i wspólnotą mieszkaniową.-----

NABYWCA od dnia odbioru Lokalu zobowiązany będzie ponosić wydatki związane z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej oraz swojego lokalu mieszkalnego, utrzymaniem ich w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, korzystać z Nieruchomości Wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez właścicieli pozostałych lokali oraz współdziałać z nimi w ochronie Nieruchomości Wspólnej.-----

2. NABYWCA wyraża zgodę na ustanowienie wszelkich służebności gruntowych i służebności przesyłu niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Budynku wybudowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym służących dostawie wszelkich mediów, odprowadzeniu ścieków, doprowadzeniu do Budynku i lokali oraz do innych okolicznych nieruchomości instalacji telefonicznych, teletechnicznych i innych, składających się na infrastrukturę Budynku, a także przejazdu i przechodu, bądź zobowiązuje się udzielić odpowiedniego pełnomocnictwa przy zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu w przypadku konieczności ustanowienia tych służebności po nabyciu przez niego własności Lokalu.-----

3. NABYWCA zobowiązuje się zapewnić gestorom sieci prawo dostępu z prawem wykonywania prac remontowo – konserwacyjnych do urządzeń, instalacji i sieci: wodnej, kanalizacyjnej (zbiorników), elektrycznej oświetlenia terenu.-----

4. NABYWCA wyraża zgodę na to, że w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu oraz przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, zostanie określony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie

opisanym w Umowie. NABYWCA zobowiązuje się w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności wyrazić zgodę na korzystanie przez nabywców pozostałych lokali z przyznanym im do wyłącznego korzystania części Nieruchomości Wspólnej.-----

§9.

ZMIANA ADRESU ZAMIESZKANIA PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

1.NABYWCA oświadcza, że niezwłocznie powiadomi DEWELOPERA o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu korespondencyjnego,a w wypadku niemożliwości samodzielnego działania ustanowi pełnomocnika umocowanego do dokonywania wszelkich czynności związanychz wykonaniem niniejszej umowy.-----

Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej, a pełnomocnictwo do zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu – formy aktu notarialnego.-----

2.Strony zgodnie ustalają, iż każdy z NABYWCÓW jest upoważniony do dokonywania ze skutkiemwiążącym następujących czynności związanych z wykonywaniem umowy:-----

a) dokonania odbioru Lokalu,-----

b) określenia rodzaju wykończenia Lokalu i dokonywania ustaleń dotyczących aranżacji i wyposażenia Lokalu, nie wyłączając zawarcia stosownych umów w tym zakresie,-----

-

c) przyjmowania pism i zawiadomień,-----

-

d) innych czynności związanych ze zwykłym, bieżącym wykonywaniem Umowy.-----

3. DEWELOPER oświadcza nadto, że w zakresie przetwarzania danych osobowych NABYWCY stosuje się do Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE.L Nr 119, str. 1). DEWELOPER poinformował NABYWCĘ o przetwarzaniu jego danychosobowych przez Bank w związku otwarciem rachunku.-----

NABYWCA został poinformowany, że Bank, w celu prawidłowej realizacji Umowy oraz Umowy Rachunku Powierniczego:-----

- gromadzi i przetwarza dane osobowe NABYWCY lub jego przedstawicieli,-----

- gromadzi i przetwarza informacje dotyczące NABYWCY lub jego przedstawicieli, stanowiące tajemnicę bankową.-----

§10.

INFORMACJA BANKU I OŚWIADCZENIA STRON

1.DEWELOPER informuje, że realizowana inwestycja może być współfinansowana w ramach odnawialnego kredytu budowlanego; w takim przypadku DEWELOPER zobowiązuje się, że - w przypadku, gdy kredyt zostanie zabezpieczony hipoteką - Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe odłączenie przedmiotu Umowy do odrębnej księgi wieczystej po wpłacie na mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w niniejszej umowie pełnej ceny nabycia Lokalu, wskazanej w §4 Umowy oraz zobowiązuje się doręczyć tę zgodę (promesę) NABYWCY w terminie czternastu dni od jej wydania.-----

2. DEWELOPER zastrzega sobie prawo do zmiany stanu wpisów w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Wejherowie w związku z ewentualnym obciążeniem Nieruchomości hipoteką; jednocześnie zobowiązuje się uzyskać zgodę banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie bądź innego podmiotu na rzecz którego wpisana by została hipoteka w dziale IV wymienionej księgi wieczystej – na bezobciążeniowe

wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności na NABYWCE po wpłacie przez NABYWCE pełnej ceny za ten Lokal- po spełnieniu warunków określonych przez Bank w odrębnych promesach.-----

3. NABYWCA wyraża zgodę na przeniesienie przez DEWELOPERA praw i obowiązków dewelopera wynikających z Umowy na bank finansujący przedsięwzięcie deweloperskie; przeniesienie praw i obowiązków wynikających z Umowy na inną osobę trzecią wymaga uprzedniej zgody NABYWCY.-----

§11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, a oświadczenia o odstąpieniu od umowy wymagają formy pisemnej, przy czym Zgoda na wykreślenie roszczenia wymaga podpisu poświadczonego notarialnie.-----

2. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy Deweloperskiej.-----

3. Strony postanawiają, że wszelkie spory, które mogą powstać między nimi w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla miejsca położenia przedmiotu umowy lub miejsca zawarcia umowy. -----

§12. OPŁATY

Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach DEWELOPERA i NABYWCE, a koszty umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności obciążają NABYWCE.-----

§13. ZGODY NA WYODRĘBNIENIE

NABYWCA wyraża zgodę na wyodrębnienie bez przenoszenia do działu III nowozałożonej księgi wieczystej roszczenia wpisanego na jego rzecz pozostałych lokali z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, przy czym powyższa zgoda nie dotyczy Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy. -----

§14. ZAŁĄCZNIKI

Załącznikami do niniejszego aktu są:-----

- Załącznik nr 1 - Plan sytuacyjny,-----

- Załącznik nr 2 - Rzut lokalu,-----

-

- Załącznik nr 3 - Technologia i standard budynku i lokali,-----

- Załącznik nr 4 - Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

- Załącznik nr 5 - Prospekt Informacyjny dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami.-----

§15. ZMIANY W PROSPEKCIE INFORMACYJNYM I ZAŁĄCZNIKACH

1.Strony zgodnie oświadczają, że w okresie od doręczenia NABYWCY Prospektu Informacyjnego do chwili zawarcia niniejszej umowyw treści Prospektu wraz z załącznikami nie nastąpiły żadne zmiany poza zmianami w załączniku – umowie deweloperskiej, które w niniejszym akcie zostały zaznaczone pogrubioną czcionką kursywą i podkreśleniem.-----

W stosunku do projektu umowy deweloperskiej częściowej zmianie uległa także jej treść poprzez wykreślenie następujących zapisów:-----

-
2. NABYWCA wyraża zgodę na włączenie powyższych zmian do treści umowy deweloperskiej.---
3. NABYWCA oświadcza, że jest mu wiadome, że w związku z oświadczeniem złożonym w pkt 2 powyżej wyszczególnione zmiany do Prospektu Informacyjnego oraz załączników do niego mają dla niego charakter wiążący.-----

§ 16. POUCZENIA

1. Notariusz pouczył stawających, że w przypadku, gdyby postanowienia Umowy były mniej korzystne dla NABYWCY niż przepisy Ustawy, to postanowienia te są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy.-----

2. Notariusz poinformował strony o:-----

- treści art. 46 i art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1753 ze zm.), -----
- treści art. 626⁴ §4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1568 ze zm.), zgodnie z którym w przypadku wniosków wieczystoksięgowych składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także o treści art. 626¹⁰ §1 i nast. tej ustawy, zgodnie z którym: o dokonany wpis do księgi wieczystej sąd zawiadamia uczestników postępowania, nie zawiadamia się uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, a zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis; na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie.-----

2. NABYWCA oświadcza, że według jego wiedzy nie toczy się wobec niego postępowanie restrukturyzacyjne ani postępowanie o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego oraz że nie zawarł umowy z doradcą restrukturyzacyjnym o sprawowanie nadzoru nad postępowaniem o zatwierdzenie układu w rozumieniu ustawy z dnia 15 maja 2015 roku – Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2309 ze zm.), a także że nie toczy się wobec niego postępowanie w przedmiocie ogłoszenia upadłości, ani też nie ogłoszono jego upadłości w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1520 ze zm.).-----

§ 17. WNIOSEK WIECZYSTOKSIĘGOWY

1.Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, jej strony przyjmują do wiadomości, że notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1001ze zm.), dokona czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:-----

- wpis w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona przez Sąd Rejonowy w Wejherowie dla działkinr 592/4po jej odłączeniu z księgi wieczystejGD2W/00001665/0, na podstawie wniosku z dnia 14 stycznia 2026 roku oznaczonego **DZ.KW./GD1W/1212/26/1** (REP.C./NOTA/24047/26)– roszczenia o wybudowanie Budynku oraz wyodrębnienie

lokalu mieszkalnego numerznajdującego się w Budynku i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu – na NABYWCE –- na warunkach określonych w umowie deweloperskiej będącej podstawą wpisu (bez ujawniania ceny przedmiotu umowy).-----

2.Strony wskazują, że wnioskodawcą powyższego wniosku jest DEWELOPERa uczestnikiem postępowania jest NABYWCA, a adresy podane w komparycji aktu są ich adresami dla doręczeń.-
Należne opłaty: -----

(...)

Opłata sądowa pobrana przy akcie oraz taksa notarialna za złożenie wniosku wraz z podatkiem VAT zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, zaś taksa notarialna za wypisy wraz z podatkiem VAT zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerami poszczególnych wypisów.-----

Niniejsza umowa nie należy do zakresu czynności objętych przedmiotem opodatkowania podatkiem od czynności cywilnoprawnych zgodnie z art. 1 ust. 1 (*a contrario*) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 295ze zm.).-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.