

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Fragmenty oznaczone kolorem żółtym zostaną uzupełnione, zmodyfikowane w projekcie umowy zawieranej przez danego nabywcę albo wybrany zostanie wariant postanowienia odpowiedni do okoliczności lub woli stron.

Repertorium A Nr [■]/[■]

AKT NOTARIALNY

Dnia [■] w Gdyni przy ulicy [■], przede mną [■], prowadzącą tam kancelarię stawili się: -----

1. [■], imiona rodziców: [■], dowód osobisty: [■] ważny do dnia [■], PESEL: [■], zamieszkały według oświadczenia: [■], -----

działający w niniejszym Akcie za Spółkę pod firmą: **MARITIMO PARK** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pruszczu Gdańskim (adres: 83-000 Pruszcz Gdański, ul. Aleksandra Czekanowskiego 8 lok. 18), posiadającą REGON: 521324995 oraz NIP: 6040228971, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000955393, jako Członek Zarządu tej Spółki uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, co potwierdza okazany do niniejszego Aktu wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, ze stanem na dzień sporządzenia niniejszego Aktu. [■] zapewnił, że wydruk ten jest aktualny i wpisy w nim ujawnione nie uległy do dnia dzisiejszego zmianie oraz że jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki i nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające bądź ograniczające możliwość reprezentacji przez niego Spółki, ponadto zapewnia, że nie został z wyżej wymienionej funkcji odwołany, jego mandat nie wygasł oraz że jest uprawniony do podpisania niniejszego Aktu. -----

MARITIMO PARK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pruszczu Gdańskim zwana dalej także „Deweloperem”, a [■] działający za Dewelopera, zwany dalej także: „Przedstawicielem” **Dewelopera**. -----

2. [■], imiona rodziców: [■], dowód osobisty: [■] ważny do dnia [■], PESEL: [■], zamieszkały według oświadczenia: [■], -----

3. [■], imiona rodziców: [■], dowód osobisty: [■] ważny do dnia [■], PESEL: [■], zamieszkały według oświadczenia: [■], -----

[■] oraz [■] zwani dalej łącznie: "Nabywcą" lub "Nabywcami". -----

Tożsamość Stawających stwierdziłam na podstawie okazanych mi dowodów osobistych, których numery wypisałam obok nazwisk, przy czym Stawający oświadczyli, iż nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych. -----

Nabywcy oświadczają, że nie dokonali, jak również nie złożyli wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności. -----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

§ 1.

**[WERSJA UST. 1 PRZED UWZGLĘDNIENIEM PRZEZ SĄD WIECZYSTOKSIĘGOWY
WNIOSKU O ODŁĄCZENIE DZIAŁEK]**

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----
- 1) Deweloper jest właścicielem działek o numerach ewidencyjnych **158/6** (sto pięćdziesiąt osiem łamane przez sześć) o powierzchni **0,0766 ha** (siedemset sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), **158/7** (sto pięćdziesiąt osiem łamane przez siedem) o powierzchni **0,0499 ha** (czteryście dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) i **158/8** (sto pięćdziesiąt osiem łamane przez osiem) o powierzchni **0,0484 ha** (czteryście osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe), zwanych dalej także jako: "**Nieruchomość**", położonych w Gdańsku, w województwie pomorskim, objętych aktualnie księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze **GD1G/00041602/2**, -----
- 2) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: "nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo przejazdu i przechodu do ulicy uzdrowskiej przez działkę nr 158/18 obszaru 0,2712 ha na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu o numerach: 158/4 obszaru 0,0471 ha objętej księgą wieczystą nr GD1G/00198392/1, 158/2 obszaru 0,0464 ha i 158/3 obszaru 0,0483 ha objętych księgą wieczystą nr GD1G/00186107/0, 158/12 obszaru 0,0697 ha i 158/13 obszaru 0,0541 ha objętych księgą wieczystą nr GD1G/00188904/1, 158/9 obszaru 0,0470 ha objętej księgą wieczystą nr GD1G/00194631/1, 158/1 obszaru 0,0617 ha, 158/5 obszaru 0,0527 ha, 158/6 obszaru 0,0766 ha, 158/7 obszaru 0,0499 ha, 158/8 obszaru 0,0484 ha, 158/10 obszaru 0,0574 ha, 158/14 obszaru 0,0541 ha, 158/15 obszaru 0,0541 ha, 158,16 obszaru 0,0541 ha, 158/17 obszaru 0,0573, 158/19 obszaru 0,0496 ha, 158/20 obszaru 0,0505 ha, 158/21 obszaru 0,0506, 158/22 obszaru 0,0505 ha, 158/23 obszaru 0,0541 objętych księgą wieczystą nr GD1G/00041602/2", -----
- 3) w dziale III księgi wieczystej **GD1G/00041602/2** wpisano: ----- ograniczone prawo rzeczowe o treści: "nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na: a) prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na działkach nr 158/10, nr 158/8, nr 158/7 i nr 158/6 urządzeń elektroenergetycznych w postaci: linii napowietrznej sn 15 kv wraz ze słupami elektroenergetycznymi, służących do przesyłu energii elektrycznej; b) obowiązku znoszenia istnienia posadowionych na działkach nr 158/10, nr 158/8, nr 158/7 i nr 158/6 urządzeń, o których mowa w pkt a), po ich posadowieniu; c) prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt a), b), jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajęтым dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego obszarem zajęтым przez służebność, wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim sprzętem, zarówno przez pracowników energa-operator spółki akcyjnej, jak i przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ta spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, z ograniczeniem wykonania służebności do działek nr 158/10, nr 158/8, nr 158/7 i nr 158/6 urządzeń", na rzecz Spółki **Energa-Operator Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, ----- roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży wpisane na rzecz Dewelopera, które stało się bezprzedmiotowe w związku z zawarciem umowy, na podstawie której Deweloper stał się właścicielem Nieruchomości, -----

- 4) dział IV księgi wieczystej **GD1G/00041602/2** wolny jest od wpisów, -----
- 5) w powyższej księdze wieczystej ujawniono następujące wzmianki:
----- w dziale I-O wzmianka DZ.KW./GD1G/3810/25/1 z dnia 16.01.2025 r., która dotyczy odłączenia działek stanowiących Nieruchomość i założenia dla nich nowej księgi wieczystej z wpisem Dewelopera jako właściciela Nieruchomości,
----- w dziale III wzmianka DZ.KW./GD1G/3809/25/1 z dnia 16.01.2025 r., dotycząca wykreślenia roszczenia Dewelopera w związku ze zbyciem na jego rzecz Nieruchomości.

**[WERSJA UST. 1 PO UWZGLĘDNIENIU PRZEZ SĄD WIECZYSTOKSIĘGOWY
WNIOSKU O ODŁĄCZENIE DZIAŁEK]**

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

- 1) Deweloper jest właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: **158/6** (sto pięćdziesiąt osiem łamane przez sześć) o powierzchni **0,0766 ha** (siedemset sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), **158/7** (sto pięćdziesiąt osiem łamane przez siedem) o powierzchni **0,0499 ha** (czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) i **158/8** (sto pięćdziesiąt osiem łamane przez osiem) o powierzchni **0,0484 ha** (czterysta osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe), położonych w Gdańsku, w województwie pomorskim, dla której to nieruchomości, zwanej dalej także jako: "**Nieruchomość**", Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **[■]**, -----
- 2) w dziale I-Sp powołanej księgi wieczystej wpisano uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: "nieodpłatne i nieograniczone w czasie prawo przejazdu i przechodu do ulicy uzdrowiskowej przez działkę nr 158/18 obszaru 0,2712 ha na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu o numerach: 158/4 obszaru 0,0471 ha objętej księgą wieczystą nr GD1G/00198392/1, 158/2 obszaru 0,0464 ha i 158/3 obszaru 0,0483 ha objętych księgą wieczystą nr GD1G/00186107/0, 158/12 obszaru 0,0697 ha i 158/13 obszaru 0,0541 ha objętych księgą wieczystą nr GD1G/00188904/1, 158/9 obszaru 0,0470 ha objętej księgą wieczystą nr GD1G/00194631/1, 158/1 obszaru 0,0617 ha, 158/5 obszaru 0,0527 ha, 158/6 obszaru 0,0766 ha, 158/7 obszaru 0,0499 ha, 158/8 obszaru 0,0484 ha, 158/10 obszaru 0,0574 ha, 158/14 obszaru 0,0541 ha, 158/15 obszaru 0,0541 ha, 158,16 obszaru 0,0541 ha, 158/17 obszaru 0,0573, 158/19 obszaru 0,0496 ha, 158/20 obszaru 0,0505 ha, 158/21 obszaru 0,0506, 158/22 obszaru 0,0505 ha, 158/23 obszaru 0,0541 objętych księgą wieczystą nr GD1G/00041602/2", -----
- 3) w dziale III księgi wieczystej **[■]** wpisano ograniczone prawo rzeczowe o treści: "nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na: a) prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na działkach nr 158/10, nr 158/8, nr 158/7 i nr 158/6 urządzeń elektroenergetycznych w postaci: linii napowietrznej sn 15 kv wraz ze słupami elektroenergetycznymi, służących do przesyłu energii elektrycznej; b) obowiązku znoszenia istnienia posadowionych na działkach nr 158/10, nr 158/8, nr 158/7 i nr 158/6 urządzeń, o których mowa w pkt a), po ich posadowieniu; c) prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt a), b), jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajęтым dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego obszarem zajęтым przez służebność, wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim

sprzętem, zarówno przez pracowników energa-operator spółki akcyjnej, jak i przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ta spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, z ograniczeniem wykonania służebności do działek nr 158/10, nr 158/8, nr 158/7 i nr 158/6 urządzeń", na rzecz Spółki **Energa-Operator Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, -----

- 4) dział IV księgi wieczystej [■] wolny jest od wpisów, -----
5) żaden z działów powyższej księgi wieczystej nie zawiera wzmianek o wnioskach, **poza [■]**. -----

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

- 1) Deweloper jest współwłaścicielem - w udziale wynoszącym **543/1000** (pięćset czterdzieści trzy tysięczne) części - nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym **158/18** (sto pięćdziesiąt osiem łamane przez osiemnaście) o powierzchni **0,2712 ha** (dwa tysiące siedemset dwanaście metrów kwadratowych), położonej w Gdańsku, w województwie pomorskim, dla której to nieruchomości, zwanej dalej także jako: "**Droga**", Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD1G/00199273/8**, -----

- 2) w dziale III powołanej księgi wieczystej wpisano trzy ograniczone prawa rzeczowe o treści -----

----- "nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebności gruntowa przejazdu i przechodu do ulicy uzdrowiskowej przez działkę nr 158/18 obszaru 0,2712 ha na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu o numerach: 158/4 obszaru 0,0471 ha objętej księgą wieczystą nr GD1G/00198392/1, 158/2 obszaru 0,0464 ha i 158/3 obszaru 0,0483 ha objętych księgą wieczystą nr GD1G/00186107/0, 158/12 obszaru 0,0697 ha i 158/13 obszaru 0,0541 ha objętych księgą wieczystą nr GD1G/00188904/1, 158/9 obszaru 0,0470 ha objętej księgą wieczystą nr GD1G/00194631/1, 158/1 obszaru 0,0617 ha, 158/5 obszaru 0,0527 ha, 158/6 obszaru 0,0766 ha, 158/7 obszaru 0,0499 ha, 158/8 obszaru 0,0484 ha, 158/10 obszaru 0,0574 ha, 158/14 obszaru 0,0541 ha, 158/15 obszaru 0,0541 ha, 158/16 obszaru 0,0541 ha, 158/17 obszaru 0,0573, 158/19 obszaru 0,0496 ha, 158/20 obszaru 0,0505 ha, 158/21 obszaru 0,0506, 158/22 obszaru 0,0505 ha, 158/23 obszaru 0,0541 objętych księgą wieczystą nr GD1G/00041602/2", -----

----- "nieodpłatna służebność przesyłu polegająca na: prawie korzystania z części działki gruntu nr 158/18 w zakresie niezbędnym do wybudowania na niej sieci gazowej oraz do korzystania z tej działki w zakresie niezbędnym do posadowienia urządzeń przesyłowych, przesyłania gazu i innej eksploatacji sieci gazowej, wykonywania wszelkich prac eksploatacyjnych na sieci gazowej, swobodnym dostępie służb gazowniczych w tym przejazdu i przechodu w celu usunięcia awarii, wykonywania prac konserwacyjnych, rozbiórkowych, modernizacyjnych i remontowych sieci gazowej", na rzecz Pomorskiej Spółki Gazownictwa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, -----

----- "Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej: działki nr 158/18 obręb 0142 świbno w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci wodociągowej dn 110 pe o długości około 278 metrów wraz z uzbrojeniem, a także swobodnego do tej sieci i urządzeń dostępu celem konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy, rozbudowy i włączeń do tej sieci, przy czym podmiot uprawniony z tytułu służebności zobowiązany jest korzystać z niej w sposób najmniej uciążliwy dla każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, a ponadto w sytuacji, gdy wykonywanie służebności wiązało

- się będzie z przeprowadzeniem jakichkolwiek prac, nieruchomość ma być przywrócona do stanu sprzed tych prac.", na rzecz Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo - Kanalizacyjnej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, -----
- 3) działły I-Sp i IV księgi wieczystej **GD1G/00199273/8** wolne są od wpisów, -----

3. Stawający oświadczają, że stan prawny i faktyczny Nieruchomości i Drogi jest im znany i okazują wydruki pobrane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl> dotyczące treści księgi wieczystej **GD1G/00257346/6 / [■]** oraz **GD1G/00199273/8** z dnia sporządzenia niniejszego Aktu.

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że przytoczone przez niego powyżej stany prawne ujawnione w powołanych księgach wieczystych nie uległy zmianie ani nie jest mu wiadome, aby złożono wniosek o zmianę tych stanów, **z zastrzeżeniem zmian wynikających z wniosków wieczystoksięgowych, których dotyczą opisane powyżej wzmianki.** -----

5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) Deweloper nabył Nieruchomość i Drogę od osoby fizycznej na podstawie Umowy sprzedaży oraz umowy przeniesienia własności, zawartych dnia 15.01.2025 r., przed notariuszem w Gdańsku, Małgorzatą Działakiewicz-Posiła (Rep. A Nr 10/2025), -----
- 2) Nieruchomość i Droga (w tym udział Dewelopera we współwłasności Drogi) wolne są - z zastrzeżeniem ograniczonych praw rzeczowych, o których mowa powyżej oraz **[■]** - od praw osób trzecich oraz ograniczeń w zbywaniu, jak również wolne są od długów czy też innych należności, nie są przedmiotem egzekucji, żadnej osobie trzeciej nie przysługuje w odniesieniu do przedmiotu umowy umowne prawo pierwokupu, przez Nieruchomość i Drogę nie przepływają wody płynące, nie są one położone w granicach portów ani przystani morskich, nie leżą na terenie strefy ekonomicznej, obszarze rewitalizacji, ani obszarze zdegradowanym, -----
- 3) w skład Nieruchomości i Drogi nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami stojącymi w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi ani grunty pokryte wodami znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka,-----
- 4) nie toczą się przeciwko Deweloperowi żadne postępowania sądowe, administracyjne czy podatkowe będące podstawą do uzyskania przez wierzyciela tytułu egzekucyjnego umożliwiającego wszczęcie egzekucji wobec majątku Dewelopera, ani też nie istnieje żaden tytuł mogący być podstawą wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i Drogi oraz zapewnia, że niniejsza umowa nie prowadzi do pokrzywdzenia żadnego z wierzycieli Dewelopera, ani częściowo ani też całkowicie nie czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, -----
- 5) w stosunku do Dewelopera nie toczy się postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne i nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takiego postępowania, nie została podjęta uchwała o rozwiązaniu Dewelopera, ani nie zachodzą żadne inne okoliczności powodujące rozwiązanie Dewelopera, nie złożono wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego lub innego postępowania mającego podobne skutki wobec Dewelopera, -----
- 6) na zawarcie niniejszych umów nie są wymagane zgody organów Dewelopera, osób trzecich bądź innych podmiotów, poza uchwałą nr **[■]** Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki **MARITIMO PARK** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pruszczu Gdańskim z dnia **[■]**, na podstawie której wyrażono jednogłośnie zgodę na zawieranie umów deweloperskich dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy niniejsza umowa, umów przedwstępnych sprzedaży

dotyczących udziałów we współwłasności Drogi, umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności w wykonaniu zawartych umów deweloperskich, a także umów sprzedaży udziałów we współwłasności Drogi i dodaje, że uchwała ta nie została zaskarżona, uchylona, zmieniona, ani odwołana.

§ 2.

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

- 1) na Nieruchomości Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie o nazwie „**Pura Vida III**”, zwane dalej także: "**Przedsięwzięciem Deweloperskim**", obejmujące budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, z których każdy składał się będzie z parteru, piętra oraz poddasza, oznaczonych projektowo numerami **1-8** (jeden do osiem) wraz z infrastrukturą techniczną, 8 tymczasowymi szczelnymi zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości ciekłe, ogródkami przylegającymi do każdego z budynków, balkonami przylegającymi do każdego lokalu położonego na piętrze, zewnętrznymi miejscami postojowymi; na Nieruchomości wykonane zostaną przyłącza i sieci: [■], -----
- 2) budynki oznaczone numerami projektowymi **1-3** (jeden do trzy) wybudowane zostaną w całości na działce nr **158/6**, budynek oznaczony numerem projektowym **4** (cztery) wybudowany zostanie częściowo na działce nr **158/6** i częściowo na działce nr **158/7**, budynek oznaczony numerem projektowym **5** (pięć) wybudowany zostanie w całości na działce nr **158/7**, budynek oznaczony numerem projektowym **6** (sześć) wybudowany zostanie częściowo na działce nr **158/7** i częściowo na działce nr **158/8**, budynki oznaczone numerami projektowymi **7-8** (siedem do osiem) wybudowane zostaną w całości na działce nr **158/8**; położenie budynków określone zostało w załączniku nr 3 do Prospektu Informacyjnego doręczonego Nabywcy, zwanego dalej także: "Prospektem Informacyjnym", który wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
- 3) realizacja Przedsięwzięcia Deweloperskiego podzielona została na dwa etapy, stanowiące odrębne zadania inwestycyjne, -----
- 4) w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 2, zwanego dalej także jako: "Zadanie 2" wybudowane zostaną cztery budynki oznaczone projektowo numerami **4-8**, -----
- 5) na części parteru budynku oznaczonego projektowo numerem "[■]", zwanego dalej także: "**Budynkiem**", znajdować się będzie samodzielny lokal mieszkalny oznaczony jako: "[■]", zaś na pozostałej części parteru i piętrze (wraz z poddaszem) Budynku, znajdować się będzie samodzielny lokal mieszkalny oznaczony jako: "[■]"; -----
- 6) lokal mieszkalny położony w Budynku oznaczony projektowo jako: [■] o projektowanej powierzchni użytkowej [■], w tym powierzchni użytkowej poddasza [■], zwany dalej także: "**Lokalem**", będzie składał się z następujących pomieszczeń: [■]; usytuowanie Lokalu w Budynku, powierzchnia i układ pomieszczeń określone zostały w załączniku nr 1 do Prospektu Informacyjnego, -----
- 7) w ramach podziału Nieruchomości do korzystania (quoad usum) każdorazowemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego, korzystania z zewnętrznego miejsca postojowego oznaczonego numerem [■] [ALBO] zewnętrznych miejsc postojowych oznaczonych numerami: [■] na Załączniku nr [■] do niniejszego Aktu oraz z przylegającego do Lokalu ogródka oznaczonego na Załączniku nr [■] do niniejszego Aktu [ALBO] balkonu, -----
- 8) Budynek, Lokal, infrastruktura techniczna, zewnętrzne miejsca postojowe, ogródki, balkony, pozostałe elementy Przedsięwzięcia Deweloperskiego wykonane i wyposażone będą zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, zasadami sztuki budowlanej, pozwoleniem na budowę oraz zakresem i standardem prac wykończeniowych

- określonym w Prospekcie Informacyjnym, -----
- 9) Nieruchomość wraz z częściami wspólnymi budynków wybudowanymi w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nieprzeznaczonymi do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali będzie przedmiotem współwłasności właścicieli lokali położonych w tych budynkach i stanowić będzie nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, -----
- 10) zamierzeniem Dewelopera jest, aby cały przedmiot Przedsięwzięcia Deweloperskiego posadowiony był na Nieruchomości i wchodził w skład jednej wspólnoty mieszkaniowej,
- 11) Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – ulicy Uzdrowskiej poprzez Droge, która stanowi drogę wewnętrzną. -----

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

- 1) na Nieruchomości i Drodze, przed lub po rozpoczęciu przenoszenia własności lokali mieszkalnych, mogą zostać ustanowione, w tym nieodpłatnie i na czas nieoznaczony lub dożywotnie, ograniczone prawa rzeczowe w postaci odpowiednich służebności lub praw użytkowania koniecznych w celu wykonania przyłączy, sieci, budowy urządzeń, instalacji, służących do przesyłu energii elektrycznej, ciepłej, sygnałów telekomunikacyjnych, doprowadzenia wody, odbioru ścieków i innych podobnych urządzeń, instalacji, infrastruktury, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynków budowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Nieruchomości i Drogi lub w celu zapewnienia dostępu i korzystania z tych przyłączy, sieci, urządzeń, instalacji lub w innych powiązanych celach, na co Nabywca wyraża zgodę, -----
- 2) Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje obciążenia Nieruchomości i Drogi ograniczonymi prawami rzeczowymi, o których mowa w § 1., -----
- 1) przedmiot umowy wybudowany zostanie przez Dewelopera w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a odpłatne zbycie przedmiotu umowy podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług,-----
- 2) do Przedsięwzięcia Deweloperskiego stosuje się przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej także: "**Ustawą**". -----

§ 3.

1. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami oraz że zapoznał się z ich treścią, a nadto zostały mu przedstawione szczegółowe dane i informacje – w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym - dotyczące Zadania 2, w tym Lokalu oraz sytuacji prawno-finansowej Dewelopera, -----
- 2) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy (z uwzględnieniem obecnego stanu prawnego i faktycznego dotyczącego Dewelopera i inwestycji) w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera pod adresem: 83-000 Pruszcz Gdański, ul. Aleksandra Czekanowskiego 8 lok. 18. -----

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nastąpiła zmiana informacji zawartych w treści doręzonego Nabywcy prospektu informacyjnego lub jego załączników w czasie pomiędzy jego doręczeniem, a podpisaniem niniejszej umowy, w postaci fragmentów, które oznaczone były

kolorem żółtym we wzorze umowy deweloperskiej oraz [■], a Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią zmian i wyraża zgodę na ich włączenie do treści niniejszej umowy. -----

[ALBO]

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nie nastąpiła żadna zmiana informacji zawartych w treści doręzonego Nabywcy prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie pomiędzy jego doręczeniem, a podpisaniem niniejszej umowy, poza fragmentami, które oznaczone były kolorem żółtym we wzorze umowy deweloperskiej a Nabywca oświadcza, że zapoznał się z treścią zmian i wyraża zgodę na ich włączenie do treści niniejszej umowy. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że stan prawny opisany w dokumentach, o których mowa w ust. 3 nie uległ zmianie. -----

§ 4.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zobowiązuje Dewelopera do: -----

- 1) wybudowania na Nieruchomości Budynku wraz z Lokalem, infrastrukturą i innymi elementami Zadania 2, zgodnie z postanowieniami § 2. niniejszej Umowy, -----
- 2) ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia na Nabywcę jego własności, w stanie wolnym od niezaakceptowanych wcześniej przez Nabywcę obciążeń i praw osób trzecich, wraz ze związanym z Lokalem odpowiednim udziałem w Nieruchomości, -----

- 3) określenia prawa do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości przez właściciela Lokalu, zgodnie z postanowieniami § 12., -----

2. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się nabyć prawa wynikające z niniejszej umowy i zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego określonego w niniejszej umowie na poczet nabycia tych praw. -----

3. Nabywca oświadcza, że [oświadczenie o stanie cywilnym, ew. ustroju majątkowym małżeńskim i nabyciu do wskazanego majątku]. -----

4. Nabywca oświadcza, że niniejszą umowę zawiera w celu niezwiązanym bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową. -----

§ 5.

1. Strony oświadczają, że cena za przedmiot niniejszej umowy, zwana dalej także: "Ceną" wynosi [■] (słownie) brutto. -----

2. W Cenie zawarty jest podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 8%. W przypadku gdy w trakcie obowiązywania niniejszej umowy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, Cena zostanie niezwłocznie zmieniona zgodnie z obowiązującą stawką tego podatku. W przypadku obniżenia stawki Deweloper zwróci Nabywcy różnicę w terminie do 14 (czternastu) dni od dostarczenia do Dewelopera oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wskazującego numer rachunku bankowego, na który Deweloper ma zwrócić środki. -----

Jeżeli stawka VAT ulegnie podwyższeniu, to Nabywca ma prawo w terminie do 14 (czternastu) dni od daty powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie tej stawki VAT do odstąpienia od niniejszej umowy bez ponoszenia żadnych kosztów wynikających z kar umownych. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z powodu okoliczności opisanych wyżej, Deweloper zwraca Nabywcy wpłacone na poczet Ceny kwoty – w terminie do 14 dni od daty odstąpienia od umowy i dostarczenia do Dewelopera oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wskazującego numer rachunku bankowego, na który Deweloper ma zwrócić środki. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia ceny podwyższonej zgodnie z otrzymanym od Dewelopera oświadczeniem w terminie 30 dni od jego otrzymania. -----

Deweloper zobowiązany jest do poinformowania Nabywcy o zmianie stawki VAT niezwłocznie

od wejścia w życie tej zmiany. -----
Powyższe postanowienia stanowią także podstawę do złożenia zgodnych oświadczeń stron co do sposobu podziału środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę na indywidualny rachunek powierniczy Nabywcy, o którym mowa poniżej i na nim pozostałych w chwili skutecznego odstąpienia od umowy.

3. Nabywca dokonuje wpłat na poczet Ceny, na mieszkaniowy rachunek powierniczy, zgodnie z postępowaniem realizacji Zadania 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Zadania 2, określonych w jego harmonogramie. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Zadania 2, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania 2. W związku z powyższym, przy uwzględnieniu powyższych zasad, Nabywca zobowiązuje się **solidarnie** zapłacić na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o numerze: [■] cenę w wysokości [■] następująco: -----

a) kwotę [■] (20%) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera informacji o zakończeniu I etapu Zadania 2 określonego w harmonogramie Zadania 2, **przy czym kwota w wysokości [■] (słownie) została już przez Nabywcę zapłacona tytułem opłaty rezerwacyjnej, o której mowa poniżej,** -----

b) kwotę [■] (15%) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera informacji o zakończeniu II etapu Zadania 2 określonego w harmonogramie Zadania 2, -----

c) kwotę [■] (15%) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera informacji o zakończeniu III etapu Zadania 2 określonego w harmonogramie Zadania 2, -----

d) kwotę [■] (15%) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera informacji o zakończeniu IV etapu Zadania 2 określonego w harmonogramie Zadania 2, -----

e) kwotę [■] (15%) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera informacji o zakończeniu V etapu Zadania 2 określonego w harmonogramie Zadania 2, -----

f) kwotę [■] (10%) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera informacji o zakończeniu VI etapu Zadania 2 określonego w harmonogramie Zadania 2, -----

g) kwotę [■] (10%) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera informacji o zakończeniu VII etapu Zadania 2 określonego w harmonogramie Zadania 2. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że **na podstawie zawartej z Nabywcą w dniu [■] umowy rezerwacyjnej, Nabywca zapłacił kwotę [■] tytułem opłaty rezerwacyjnej, którą to kwotę Deweloper zobowiązuje się przelać w terminie 7 (siedmiu) dni od zawarcia niniejszej umowy na indywidualny otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w ust. 3 [ALBO] nie zawierał z Nabywcą umowy rezerwacyjnej.** -----

5. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z harmonogramem Zadania 2 określonym w Prospekcie Informacyjnym. -----

6. **[umieszczenie i treść postanowienia zależy od tego, na którym etapie zostanie zawarta umowa deweloperska przez danego nabywcę] Deweloper oświadcza, że etap [■] Zadania 2 został/y faktycznie zakończony/e, w związku z czym Nabywca zobowiązany jest do zapłaty w [■] dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, kwot/kwoty, o której/których mowa w ust. 5 lit. [■], pomniejszonej/pomniejszonych o opłatę rezerwacyjną, to jest kwoty w wysokości łącznej [■]. / -**

7. W przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności Ceny, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od wartości wymagalnej kwoty głównej na poczet ceny za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna kwota odsetek nie może przekroczyć 2% Ceny.

§ 6.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że - w związku z rozpoczęciem sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Zadania 2, Deweloper zobowiązany jest do stosowania środków

ochrony przewidzianych w art. 6 Ustawy i w tym zakresie zapewni Nabywcy środek ochrony polegający na prowadzeniu przez Bank Rumia Spółdzielczy z siedzibą w Rumi, zwany dalej także: "**Bankiem**", otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze ■, prowadzonego, na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Indywidualny otwarty rachunek powierniczy o numerze wskazanym w § 5. ust. 3 przeznaczony jest dla ewidencji wpłat i wypłat Nabywcy. **Rachunek o numerze wskazanym w zdaniu pierwszym nie służy do dokonywania wpłat przez Nabywcę.** -----

2. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego dla Zadania 2 do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej umowy deweloperskiej, w ramach tego zadania. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy 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. Zgodnie z zasadami dysponowania przez Dewelopera środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym Bank dokona wypłaty należnych Deweloperowi środków z rachunku na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy po każdorazowym potwierdzeniu zakończenia realizacji danego etapu Zadania 2 zgodnie z harmonogramem zadania określonym w Prospekcie Informacyjnym oraz wywiązaniu się przez Dewelopera z obowiązków określonych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego 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. Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. W czasie obowiązywania umowy, o której mowa w art. 7 ust. 1 Ustawy, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3 Ustawy, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, informuje nabywcę 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 w zdaniu poprzedzającym. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Zadania 2, dla którego jest prowadzony ten rachunek. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca Deweloperowi środki

pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania 2, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania 2 oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania 2, określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania 2 przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Zadania 2. Koszty kontroli ponosi deweloper. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 Ustawy od niniejszej umowy przez jedną ze stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w ust. 3 i 4, natomiast w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym. --

Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń woli oraz dokumentów, o których mowa w poniższym ust. 3 albo 4. ----
Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o zasadach dysponowania środkami zgromadzonymi na indywidualnym rachunku powierniczym przez Bank, w tym o warunkach, sposobie i zasadach wypłaty tych środków, także w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy deweloperskiej i miał możliwość zapoznania się z treścią umowy o prowadzenie rachunku powierniczego Dewelopera. -----

3. Gdy nabywca odstąpi od niniejszej umowy na podstawie art. 43 Ustawy, ma obowiązek przedstawić: -----

- dokument tożsamości; -----
- oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodą nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; -----
- oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa powyżej; -----
- umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; -----
- pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. -----

4. Gdy deweloper odstąpi od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić: -----

- dokument tożsamości; -----
- oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; -----
- umowę deweloperską jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; -----
- pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego. -----

5. Nabywca dokonywał będzie płatności Ceny na wskazany w § 5. ust. 3 indywidualny rachunek powierniczy. Dokonując przelewu, Nabywca zobowiązany jest podać swoje imiona i nazwiska oraz Nr Repertorium niniejszego aktu notarialnego. Za datę dokonania płatności uważa się dzień uznania rachunku bankowego wskazanego w § 5. ust. 3.

6. Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej także: "**Funduszem**" odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, to jest otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na zasadach określonych w art. 49 Ustawy. Fundusz stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, który zapewnia obsługę Funduszu.

7. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją niniejszej umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, które zastosowano w niniejszej umowie, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, zgodnie, z którym opłata rezerwacyjna jest zaliczana na poczet ceny nabycia praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub art. 3 albo art. 4. Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez dewelopera.

8. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, określi, w drodze rozporządzenia wysokość tej stawki mając na uwadze zróżnicowanie wysokości stawki z uwzględnieniem rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, uwzględnienie konieczności zapewnienia właściwej ochrony wpłat nabywców oraz potrzeby finansowe Funduszu związane z realizacją zadań wynikających z ustawy. W dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Zadania 2, zgodnie z rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na deweloperski fundusz gwarancyjny, wysokość składki należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosiła 0,45%.

9. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 8 oraz wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4. Ustawy. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 7. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.

10. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 7, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera.

11. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Zadania 2.

§ 7.

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że rozpoczęcie prac budowlanych związanych z Zadaniem 2 nastąpiło w dniu **12 maja 2025 roku**

2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zobowiązuje Dewelopera do:

- 1) zakończenia robót budowlanych związanych z realizacją Zadania 2 w terminie do dnia **31 lipca 2026 roku**,

2) przystąpienia do zawarcia z Nabywcą umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę, zwanej dalej także: "**Umową przeniesienia własności**", w terminie do dnia **31 grudnia 2026 roku**, po wcześniejszej zapłacie Ceny przez Nabywcę. -----

§ 8.

1. Powierzchnia użytkowa Lokalu zostanie wyliczona na podstawie pomiarów powykonawczych według Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem treści Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z treścią której Nabywca zapoznać się może w siedzibie Dewelopera. Wielkość powierzchni użytkowej Lokalu wyliczona zgodnie z niniejszym paragrafem służy skalkulowaniu Ceny.

2. Jeżeli po wybudowaniu Lokalu jego rzeczywista powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od określonej w § 2 ust. 1 pkt. 7 niniejszej umowy, to Cena zostanie odpowiednio obniżona najpóźniej do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności, a Nabywca otrzyma zwrot nadpłaty niezwłocznie, nie później niż w dniu podpisania Umowy przeniesienia własności. W przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2 (dwa) procent, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania informacji od Dewelopera o rzeczywistej powierzchni użytkowej, bez ponoszenia żadnych kosztów wynikających z kar umownych. W przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności opisanych wyżej, Deweloper zwraca Nabywcy wpłacone na poczet Ceny kwoty – w terminie do 14 dni od daty odstąpienia od umowy i dostarczenia do Dewelopera oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wskazującego numer rachunku bankowego, na który Deweloper ma zwrócić środki.

3. Jeżeli po wybudowaniu Lokalu jego rzeczywista powierzchnia użytkowa będzie większa od określonej w § 2 ust. 1 pkt. 7 niniejszej umowy, to Deweloper będzie uprawniony do proporcjonalnego podwyższenia Ceny. W przypadku poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu Ceny w związku ze zwiększeniem powierzchni użytkowej Lokalu o więcej niż 2 (dwa) procent, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania takiej informacji od Dewelopera, bez ponoszenia żadnych kosztów wynikających z kar umownych. W przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności opisanych wyżej, Deweloper zwraca Nabywcy wpłacone na poczet Ceny kwoty – w terminie do 14 dni od daty odstąpienia od umowy i dostarczenia do Dewelopera oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wskazującego numer rachunku bankowego, na który Deweloper ma zwrócić środki. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od umowy, Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia ceny podwyższonej zgodnie z otrzymanym od Dewelopera oświadczeniem w terminie 30 dni od jego otrzymania. -----

4. Deweloper zobowiązany jest do poinformowania Nabywcy o rzeczywistej powierzchni użytkowej niezwłocznie po dokonaniu pomiarów, nie później niż przy odbiorze Lokalu. -----

5. Powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od powierzchni określonej w § 2 ust. 1 pkt. 7 niniejszej umowy o zmiany powierzchni wynikające z wprowadzonych przez Nabywcę zmian Lokalu, które nie powodują zmian ustaleń dotyczących wysokości Ceny oraz nie uprawniają – z powyższego powodu – do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca może zlecać Deweloperowi wykonanie zmian Lokalu w ramach odrębnej umowy zawartej z Deweloperem, przy czym Deweloper nie ma obowiązku przyjęcia takiego zlecenia.

§ 9.

1. Odbiór Lokalu przez Nabywcę oraz wydanie go Nabywcy w celu prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi po odpowiednio uprawnomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na

użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy Budynku przy braku sprzeciwu ze strony tego organu, nie później jednak niż do dnia [■], po wcześniejszej zapłacie Ceny przez Nabywcę. O terminie odbioru i wydania Lokalu Deweloper powiadomi Nabywcę pisemnie listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem odbioru i wydania. -----

2. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy. -----

3. Z Odbioru sporządza się protokół, zwany dalej także: "**Protokołem**", do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania Protokołu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: -----

1) informację o uznaniu wad albo -----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----

5. Jeżeli deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady. -----

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu, usunąć uznane wady Lokalu. -----

7. Jeżeli

Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----

8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego 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. -----

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy. -----

11. W przypadku uznania przez dewelopera wady istotnej w Protokole, stosuje się postanowienia ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy. -----

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia ust. 2-9. -----

13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----

14. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od niniejszej umowy. -----

15. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, zaś w przypadku stwierdzenia takiej wady, koszty te obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy przenoszącej własność albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. -----

16. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania

Protokołu do dnia zawarcia z deweloperem Umowy przenoszącej własność, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Postanowienia ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

17. Korzyści i ciężary związane z posiadaniem Lokalu oraz współposiadaniem Nieruchomości, w tym również ryzyko ich uszkodzenia przejdą na Nabywcę z chwilą protokolarnego wydania Lokalu, z wyłączeniem podatków i opłat publicznoprawnych obciążających Nabywcę po zawarciu Umowy przeniesienia własności. -----

18. Strony postanawiają, że zarząd Nieruchomością sprawować będzie odpłatnie Deweloper lub podmiot określony przez Dewelopera przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i będzie sprawował go najpóźniej do upływu miesiąca od momentu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o powierzeniu zarządu Nieruchomością innemu podmiotowi i poinformowania dotychczasowego zarządcy o podjęciu i treści takiej uchwały. Miesięczny koszt sprawowania zarządu Nieruchomością nie będzie przekraczał stawki ■ za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, jednakże koszt ten nie może odbiegać od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji), a w przypadku cen rynkowych niższych od maksymalnej stawki wskazanej powyżej, musi być on odpowiednio niższy od tej stawki. -----

19. Od dnia wydania Lokalu do dnia zawarcia Umowy przenoszącej własność, Nabywca ponosić będzie koszty utrzymania Lokalu oraz Nieruchomości obejmujące między innymi koszty ogrzewania, dostawy wody, energii elektrycznej, ochrony, ubezpieczenia, sprzątania, odśnieżania, napraw, konserwacji i pielęgnacji zieleni. Koszty te Nabywca będzie pokrywał poprzez wnoszenie na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera stosownych zaliczek. Zaliczki płatne będą z góry do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca na podstawie zawiadomień doręczanych przez Dewelopera Nabywcy, z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem. Udział Nabywcy w ponoszeniu tych kosztów będzie odpowiadał proporcji powierzchni użytkowej Lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Koszty te nie mogą przekraczać cen rynkowych niezbędnych dla utrzymania tego typu Lokalu i Nieruchomości. -----

§ 10.

1. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę przeniesienia własności w terminie do dnia **31 grudnia 2026 roku**, po wcześniejszej zapłacie Ceny przez Nabywcę. Przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy jest poprzedzone odbiorem Lokalu. -----

2. Strony zgodnie oświadczają, że miejscem zawarcia Umowy przeniesienia własności będzie Kancelaria Notarialna Pauliny Kierus-Tunowskiej w Gdyni, a dokładny termin zawarcia powyższej umowy wyznaczy Deweloper i zawiadomi o tym Nabywcę, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Najpóźniej do 10 (dziesięciu) dni przed wyznaczonym terminem zawarcia Umowy przeniesienia własności Nabywcy przysługuje prawo pisemnego wskazania Deweloperowi innej kancelarii notarialnej właściwej do zawarcia tej umowy, znajdującej się na terenie Gdańska, Gdyni lub Sopotu.

3. Koszty zawarcia niniejszej umowy strony ponoszą w równych częściach, a koszty zawarcia Umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca, z wyjątkiem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, opłaty sądowej za ujawnienie budynków w księdze wieczystej, ujawnienie sposobu korzystania z Nieruchomości. -----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w związku z brakiem istnienia obciążeń hipotecznych na Nieruchomości, nie posiada zgody banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę lub zobowiązania do jej udzielenia. W przypadku, gdyby obciążenia takie istniały, zobowiązuje się do przedstawienia takiej zgody przy zawarciu Umowy przeniesienia własności. Ponadto zapewnia, że w dniu zawarcia Umowy

przeniesienia własności Deweloper nie będzie posiadał żadnych innych zobowiązań powodujących odpowiedzialność Nabywcy. -----

§ 11.

1. Poza innymi przypadkami wynikającymi z odrębnych przepisów lub o których mowa w niniejszej umowie, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:-----

- 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----
- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,-----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, -----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie wynikającym z tej umowy, -----
- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia przez bank dotychczasowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana, -----
- 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 art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, -----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. ----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od jej zawarcia. -----

---6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. -----

-----7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie

pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. Jakikolwiek oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy nie jest skuteczne, jeżeli nie zawiera zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w § 20. i nie jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

10. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 7 lub ust. 8, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w § 20., w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć ją Deweloperowi w oryginale w ciągu 14 (czternastu) dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu. -----

11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją niniejszej umowy. W pozostałych przypadkach odstąpienia zastosowanie ma, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, art. 494 § 2. Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym zwrot świadczenia na rzecz konsumenta powinien nastąpić niezwłocznie. -----

12. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę bądź Dewelopera, bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany Nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez nabywcę dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

13. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 Ustawy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na rachunku w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu zgodnego oświadczenia woli oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

14. Odstąpienie od niniejszej umowy przez Dewelopera lub Nabywcę nie powoduje utraty prawa dochodzenia przez strony kar umownych uregulowanych w niniejszej umowie, z zastrzeżeniem odrębnych postanowień. -----

15. Ze względu na funkcjonalne powiązanie pomiędzy Lokalem oraz Drogą, w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę lub Dewelopera, rozwiązaniu ulega także przedwstępna umowa sprzedaży. -----

§ 12.

1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na ustalenie w akcie notarialnym obejmującym pierwszą umowę ustanowienia odrębnej własności któregośkolwiek z lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego podziału Nieruchomości do korzystania (quoad usum), zgodnie z którym: ----

- 1) każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego, korzystania z zewnętrznego miejsca postojowego oznaczonego numerem

[■] [ALBO] zewnętrznych miejsc postojowych oznaczonych numerami: na Załączniku nr [■] do niniejszego Aktu oraz z przylegającego do Lokalu ogródka oznaczonego na Załączniku nr [■] do niniejszego Aktu [albo] balkonu, -----

- 2) każdemu każdorazowemu właścicielowi lokalu położonego w budynkach wybudowanych na Nieruchomości przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego, korzystania z jednego lub więcej zewnętrznych miejsc postojowych wskazanych przez Dewelopera, --
 - 3) każdemu każdorazowemu właścicielowi lokalu położonego na parterze budynków wybudowanych na Nieruchomości przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego, korzystania z przylegającego do danego budynku ogródka, -----
 - 4) każdemu każdorazowemu właścicielowi lokalu położonego na piętrze budynków wybudowanych na Nieruchomości przysługiwać będzie prawo do wyłącznego, nieodpłatnego, korzystania z przylegającego balkonu do danego lokalu, -----
 - 5) właściciele, którym przyznane zostanie prawo do wyłącznego korzystania z ogródka, nie będą mogli wykonywać prac ziemnych, wznosić obiektów budowlanych i dokonywać nasadzeń roślinności (w szczególności silnie ukorzenionych) mogących naruszyć lub uszkodzić budynek lub instalacje czy urządzenia. -----
2. Nabywca oświadcza, że zrzeka się prawa do korzystania i posiadania wyżej wymienionych części Nieruchomości, z których korzystać będzie na wyłączność właściciel innego lokalu. Nabywca zobowiązuje się do powtórzenia niniejszego oświadczenia w Umowie przenoszącej własność. -----
3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że sposób korzystania z Nieruchomości zostanie ustalony w powyższym kształcie w akcie notarialnym obejmującym pierwszą umowę ustanowienia odrębnej własności któregośkolwiek z lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego i na podstawie powyższego aktu notarialnego złożony zostanie wniosek wieczystoksięgowy obejmujący wpis tego sposobu korzystania do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

§ 13.

1. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę oraz udziela Deweloperowi pełnomocnictwa na ustanawianie na Nieruchomości i Drodze ograniczonych praw rzeczowych lub praw użytkowania, o których mowa w § 2. ust. 2 pkt 1. niniejszej umowy. -----
2. Nabywca oświadcza, że pełnomocnik może być drugą stroną czynności lub pełnomocnikiem drugiej strony czynności oraz może udzielać dalszych pełnomocnictw w powyższym zakresie. --
3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na wstęp na teren Nieruchomości i Drogi, w tym budynków, lokali, ogródków, balkonów, zewnętrznych miejsc postojowych przez Dewelopera, każdorazowego zarządcę lub administratora budynków lub osoby przez nich wskazane w celu wykonywania obsługi, montażu, remontu, napraw, konserwacji, przeglądów i utrzymania części wspólnych oraz wszelkiej infrastruktury technicznej, znajdującej się na Nieruchomości i Drodze, w tym instalacji i urządzeń w przypadku zaistnienia takiej konieczności. -----
4. Nabywca oświadcza, iż jest świadomy, że Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane będzie w ramach dwóch etapów, stanowiących odrębne zadania inwestycyjne, z których każdy może być zakończony w innym terminie, wobec czego w trakcie prac budowlanych w ramach poszczególnych etapów mogą wystąpić utrudnienia związane z prowadzeniem prac budowlanych, obejmujące m.in. nadmierne w stosunku do normalnych warunków hałas, pylenie, zabrudzenie oraz inne immisje typowe dla prowadzenia prac budowlanych, a także okresowe ograniczenie w możliwości korzystania z części Nieruchomości i Drogi. Nabywca wyraża zgodę, aby w ramach realizacji zadań inwestycyjnych Deweloper i osoby wykonujące prace budowlane korzystały z części Nieruchomości i Drogi do czasu zakończenia prac budowlanych ostatniego z etapów, z tym zastrzeżeniem, że korzystanie to nie może

uniemożliwiać korzystania lub odpowiedniego przejazdu lub przechodu umożliwiającego dostęp do Lokalu. Nabywca zobowiązuje się nie wysuwać do Dewelopera, ani osób wykonujących prac budowlane, roszczeń związanych z występowaniem takich uciążliwości, a Developer zobowiązuje się do usunięcia ewentualnych zabrudzeń i naprawienia zniszczeń spowodowanych prowadzonymi pracami budowlanymi. Powyższa zgoda i zobowiązanie ważne jest 10 lat od zawarcia Umowy. -----

5. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na bezzieçarowe wyodrębnianie pozostałych lokali z księgi wieczystej. -----

6. Nabywca oświadcza, że przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że każda osoba, z którą ewentualnie zawrze w przyszłości umowę zbycia Lokalu lub udziału w nim, udzieli zgody, pełnomocnictwa i zobowiąże się w tej umowie w taki sam sposób i w takim samym zakresie, jak to wynika z ust. 1-6. -----

7. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do odpowiedniego powtórzenia oświadczeń złożonych w ust. 1-6 także w Umowie przenoszącej własność. -----

§ 14. [PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY]

1. Deweloper oraz Nabywca zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży, w której Deweloper sprzeda Nabywcy udział w wysokości ☐ części we współwłasności Drogi, w stanie wolnym od niezaakceptowanych wcześniej przez Nabywcę obciążeń i praw osób trzecich, za cenę wynoszącą ☐ brutto, zwaną dalej także "Ceną 2", a Nabywca udział ten za powyższą cenę kupi. -----

2. W Cenie 2 zawarty jest podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23%. W przypadku, gdy w trakcie obowiązywania przedwstępnej umowy sprzedaży stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, Cena 2 zostanie niezwłocznie zmieniona zgodnie z obowiązującą stawką tego podatku. W przypadku obniżenia stawki Deweloper zwróci Nabywcy różnicę w terminie do 14 (czternastu) dni od dostarczenia do Dewelopera oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wskazującego numer rachunku bankowego, na który Deweloper ma zwrócić środki. -----

Jeżeli stawka VAT ulegnie podwyższeniu, to Nabywca ma prawo w terminie do 14 (czternastu) dni od daty powiadomienia go przez Dewelopera o zmianie tej stawki do odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży bez ponoszenia żadnych kosztów wynikających z kar umownych. W przypadku odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży z powodu okoliczności opisanych wyżej, Deweloper zwraca Nabywcy wpłacone na poczet Ceny 2 kwoty – w terminie do 14 dni od daty odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży i dostarczenia do Dewelopera oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wskazującego numer rachunku bankowego, na który Deweloper ma zwrócić środki. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży, Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia ceny podwyższonej zgodnie z otrzymanym od Dewelopera oświadczeniem w terminie 30 dni od jego otrzymania. -----

Deweloper zobowiązany jest do poinformowania Nabywcy o zmianie stawki VAT niezwłocznie od wejścia w życie tej zmiany. -----

3. Zwrot wpłaconej przez Nabywcę Ceny 2 w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej lub przedwstępnej umowy sprzedaży następuje na warunkach określonych w ust. 2 i w umowie deweloperskiej, jednakże z uwzględnieniem, iż Cena 2 jest płatna na rachunek bankowy Dewelopera. -----

4. W przypadku odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży przez Dewelopera, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia, o którym mowa w § 20., w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i doręczyć ją w oryginale Deweloperowi w ciągu 14 (czternastu) dni od doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu.

5. Cenę 2 Nabywca zapłaci Deweloperowi dokonując wpłaty na rachunek bankowy Dewelopera o numerze: ☐, najpóźniej do dnia: ☐. -----

6. W przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie Ceny 2, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od wartości wymagalnej kwoty głównej na poczet Ceny 2 za każdy dzień opóźnienia, przy czym łączna kwota odsetek z tego tytułu nie może przekroczyć 2% Ceny 2. -----

7. Wydanie Drogi we współposiadanie Nabywcy nastąpi w dniu wydania Lokalu, po wcześniejszej zapłacie Ceny 2 przez Nabywcę. -----

8. Korzyści i ciężary związane ze współposiadaniem Drogi, w tym również ryzyko jej uszkodzenia przejdą na Nabywcę z chwilą protokolarnego wydania Drogi, z wyłączeniem podatków i opłat publicznoprawnych obciążających Nabywcę po zawarciu umowy sprzedaży. -----

9. Od dnia wydania Drogi do dnia zawarcia umowy sprzedaży, Nabywca ponosić będzie koszty utrzymania Drogi obejmujące między innymi koszty energii elektrycznej, melioracji i odprowadzania wód, ochrony, ubezpieczenia, sprzątania, odśnieżania, napraw, konserwacji i pielęgnacji zieleni. Koszty te Nabywca będzie pokrywał poprzez wnoszenie na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera stosownych zaliczek. Zaliczki płatne będą z góry do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca na podstawie zawiadomień doręczanych przez Dewelopera Nabywcy, z co najmniej pięciodniowym wyprzedzeniem. Udział Nabywcy w ponoszeniu tych kosztów będzie proporcjonalny do przyrzeczonego udziału Nabywcy we współwłasności Drogi. Koszty te nie mogą przekraczać cen rynkowych niezbędnych dla utrzymania tego typu nieruchomości. -----

10. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży nie później niż do dnia ■ i nie wcześniej niż przed zapłatą przez Nabywcę całości Ceny 2. Umowa ta zostanie zawarta wraz z Umową przeniesienia własności, w jednym akcie notarialnym. -----

§ 15.

1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany, że w związku z art. 20 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych mogą być składane do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wnioski o wpis roszczeń banków hipotecznych o ustanowienie na rzecz banków hipotecznych hipotek, dla zabezpieczenia spłaty kredytów, na nieruchomościach lokalowych jednocześnie z wyodrębnieniem lokali, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

2. Strony oświadczają, że jeżeli Nabywca nabycia Lokalu dokona ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym i w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości zostanie ujawnione roszczenie tego banku, o którym mowa w wyżej wymienionej ustawie, Nabywca zobowiązuje się do dostarczenia Deweloperowi, w terminie 1 (jednego) miesiąca od ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wyżej wymienionego roszczenia banku hipotecznego, promesy tego banku hipotecznego, z której wynikać będzie, że: -----

a) bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 tygodni po dokonaniu wpisu hipoteki na zabezpieczenie spłaty kredytu w dziale IV księgi wieczystej, która zostanie założona dla Lokalu, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie wyżej wymienionego roszczenia, ----

b) w przypadku rozwiązania niniejszej umowy – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu wypisu aktu notarialnego dokumentującego rozwiązanie niniejszej umowy, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia, -----

c) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę – bank hipoteczny, najpóźniej w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy na zasadach z niej wynikających, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia, -----

d) w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera – bank hipoteczny,

najpóźniej w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu przez Dewelopera oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od niniejszej umowy na zasadach wynikających z niniejszej umowy, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia, -----

3. Nabywca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów wykreślenia wyżej wymienionego roszczenia banku hipotecznego z księgi wieczystej. -----

4. Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego i niegasnącego w chwili śmierci pełnomocnictwa upoważniającego do występowania do banku hipotecznego, którego roszczenie zostanie ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i do kontaktów z tym bankiem oraz odbioru dokumentów związanych z wydaniem przez ten bank promesy lub bezwarunkowej zgody, o których mowa powyżej, w sytuacji, w której Nabywca nie dostarczył Deweloperowi wyżej wymienionej promesy. Deweloper uprawniony jest do wyznaczenia dalszego pełnomocnika. -----

§ 16.

1. W przypadku opóźnienia w zawarciu Umowy przenoszącej własność, które skutkować będzie odstąpieniem od niniejszej Umowy przez Nabywcę, w sytuacji określonej w § 11. ust. 3, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 2% Ceny. -----

2. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej § 11. ust. 7 niniejszej Umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 2% Ceny. -

§ 17.

1. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych na potrzeby wykonania niniejszej umowy oraz realizacji obowiązków prawnych ciążących na Deweloperze. Nabywca upoważnia ponadto Dewelopera do ewentualnego przekazania swoich danych osobowych dostawcom mediów, a w przypadku powstania wad – wykonawcom usuwającym wady w ramach rękojmi. Administratorem danych osobowych jest Deweloper, którego dane adresowe i rejestrowe podane zostały w komparycji niniejszego aktu. -----

2. Deweloper informuje Nabywcę o przetwarzaniu jego danych osobowych przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – Bank Rumia Spółdzielczy z siedzibą w Rumi, będący w tym zakresie administratorem danych osobowych. W sprawach przetwarzania danych przez Bank Rumia Spółdzielczy z siedzibą w Rumi należy kontaktować się bezpośrednio z tym bankiem.

3. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, zwanym dalej także „RODO”, dane osobowe Nabywcy przetwarzane będą na podstawie: -----

a) art. 6 ust. 1 pkt b) RODO zgodnie z jego treścią, w celu niezbędnym do wykonania umowy, której Nabywca jest stroną; -----

b) art. 6 ust. 1 pkt c) RODO zgodnie z jego treścią, w celu wywiązania się przez administratorów z ciążących na nich obowiązków prawnych.

4. Odbiorcą danych osobowych Nabywcy będą: -----

a) osoby upoważnione przez administratorów, pracownicy i współpracownicy, którzy muszą mieć dostęp do danych, aby wykonywać obowiązki w imieniu administratorów wynikające z przepisów obowiązującego prawa oraz umowy, której Nabywca jest stroną, -----

b) podmioty przetwarzające takie jak: biura rachunkowe, kancelarie notarialne, kancelarie prawne, banki, generalny wykonawca lub podwykonawcy usuwający wady w imieniu Dewelopera, pracownia architektoniczna, -----

którym zostaną udostępnione dane w celu niezbędnym do wykonania umowy, której Nabywca jest stroną i/lub w związku z obowiązującymi przepisami prawa do przestrzegania których

zobowiązani są administratorzy. -----

5. Dane osobowe będą przechowywane do czasu przedawnienia się ewentualnych roszczeń deliktowych z tytułu zawartej umowy, tj. przez okres 6 lat, liczony od dnia zdarzenia wywołującego szkodę. -----

6. Nabywca posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu. -----

7. Nabywca ma prawo wniesienia skargi do ma prawo wniesienia skargi dotyczącej przetwarzania jego danych osobowych do organu nadzorczego, którym jest: Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres: Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, gdy Nabywca uzna, iż przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy prawa. -----

§ 18.

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

1) Nabywca może porozumiewać się z Deweloperem telefonicznie pod numerem [■], za pośrednictwem poczty elektronicznej pod adresem [■] oraz listownie na adres siedziby Dewelopera podany w komparycji tego aktu,-----

2) Deweloper ponosi odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy na zasadach opisanych w Kodeksie cywilnym w art. 556 i następne.-----

2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, aby korespondencja od Dewelopera związana z realizacją i wykonaniem niniejszej umowy była przesyłana na jego adres mailowy: [■], jeżeli przepisy prawa nie wymagają innej formy. -----

§ 19.

Strony postanawiają, że wypisy niniejszego aktu należy także wydawać na żądanie Banku prowadzącego rachunek powierniczy. -----

§ 20.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, Nabywca żąda, aby Notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: wpisanie w dziale III księgi wieczystej o numerze [■] / wpisanie w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona na podstawie wniosku wieczystoksięgowego, którego dotyczy wzmianka nr [■] z dnia [■] prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych / która będzie prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych roszczenia o wybudowanie budynku oznaczonego projektowo numerem [■] oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego projektowo jako [■] i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na rzecz [■] (imiona rodziców: [■], PESEL: [■]) oraz [■] (imiona rodziców: [■], PESEL: [■]),

oraz do przesłania do właściwego Sądu dokumentów stanowiących podstawę wpisu.-----

1. Adres do doręczeń korespondencji kierowanej do Wnioskodawców podany w komparycji Aktu. -----

1. Stawający wskazują, że uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 jest Deweloper, adres do korespondencji podany w komparycji niniejszego Aktu.-----

§ 21.

Notariusz pouczyła strony: -----



Koszty niniejszego Aktu wynoszą:



AKT ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.