

AKT NOTARIALNY

Dnia, w Gdańsku, przy ulicy Chlebnickiej nr 45/46/3, przede mną **notariuszem Agatą Dambek**, prowadzącą tam swą kancelarię – stawili się:-----

1.;-----
 - działająca w niniejszym akcie w imieniu i na rzecz: **Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku (80-180)**, przy ulicy Piotrkowskiej nr 33C, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000007726**, REGON 001019906, NIP 584-03-57-480 – jako Prezes Zarządu Spółdzielni uprawniona do jej samodzielnej reprezentacji, co wynika również z pobranej dnia 2026 roku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców;-----
2.;-----
3.;-----
 - oboje zamieszkali według oświadczenia:;-----

Tożsamość stawających i nr PESEL ustaliłam na podstawie dowodów osobistych o seriach i numerach wypisanych wyżej obok nazwisk.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

- §1.1.** - działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku - oświadcza, że:-----
- w księdze wieczystej **KW Nr GD1G/00371537/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych reprezentowana przez nią osoba prawna wpisana jest jako właścicielka nieruchomości gruntowej, położonej w Gdańsku, przy ulicy Pastelowej nr 50, stanowiącej działkę nr 28/9 (dwadzieścia osiem łamane przez dziewięć), obszaru 0,6208 ha (sześć tysięcy dwieście osiem metrów kwadratowych), obręb ewidencyjny 0094 Maćkowy;-----

- w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są:-----
- a) ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z działki numer 28/2 w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 315 mm PCV o długości około 25 mb wraz z uzbrojeniem, a także swobodnego do tej sieci i urządzeń dostępu celem konserwacji, modernizacji i usuwania awarii – na rzecz spółki pod firmą: Gdańska Infrastruktura Wodociągowo – Kanalizacyjna Spółka z ograniczoną odpowiedzialności w Gdańsku;-----
 - b) ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu, na czas nieoznaczony, za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo polegająca na prawie korzystania z działek nr 28/8, 28/9 i 28/11 poprzez posadowienie na nich infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), w tym jej utrzymywania oraz na prawie wejścia i wjazdu na w/w działki i korzystania przez GPEC sp. z o.o. (oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od GPEC sp. z o.o.) z tych działek celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, eksploatacją, utrzymaniem, konserwacją, modernizacją i demontażem infrastruktury przesyłowej, jak i usuwaniem awarii elementów infrastruktury przesyłowej – na rzecz spółki pod firmą: Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku;-----
 - c) ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na: 1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci: - stacji transformatorowej sn/nn wraz z infrastrukturą techniczną, - sieci elektroenergetycznej w postaci linii kablowej SN-15 kv wraz z infrastrukturą techniczną, - sieci elektroenergetycznej w postaci linii kablowej NN-0,4 kv wraz z infrastrukturą techniczną, 2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w pkt 1, po ich posadowieniu, 3) prawie do 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 1, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajętych dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu obszarem zajęty przez służebność wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością - na rzecz spółki pod firmą: ENERGA-

OPERATOR s.a. z siedzibą w Gdańsku;-----

- d) ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej działek nr 28/8, 28/9 oraz 28/11 obręb 0094 w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci wodociągowych wraz z uzbrojeniem oraz sieci kanalizacji sanitarnej wraz z uzbrojeniem, a także swobodnego do tych sieci i urządzeń dostępu celem konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy, rozbudowy i włączeń do tych sieci – na rzecz spółki pod firmą: Gdańska Infrastruktura Wodociągowo – Kanalizacyjna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku;-----
 - e) ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na: a) prawie korzystania z nieruchomości obciążonej, w zakresie niezbędnym do posadowienia na działce nr 28/9 urządzenia elektroenergetycznego w postaci: elektroenergetycznej linii kablowej SN 15 kv, służącej do przesyłu energii elektrycznej, o przebiegu oznaczonym na rzucie graficznym, będącym załącznikiem do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, b) obowiązku znoszenia istnienia posadowionego na działce nr 28/9 urządzenia, o którym mowa w pkt a), po jego 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) i b), 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 wykonywania służebności do działki nr 28/9 a w przypadku zabudowania nieruchomości budynkiem lub budynkami wielolokalowymi, również z ograniczeniem do nieruchomości wspólnej – na rzecz spółki pod firmą: ENERGA - OPERATOR S.A. z siedzibą w Gdańsku;-----
 - f) roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży działki numer 28/8 bliżej określonej w przedwstępnej umowie sprzedaży sporządzonej w kancelarii notarialnej Beaty Necel w Pucku w dniu 25 stycznia 2024 roku, Rep. A nr 559/2024 – na rzecz spółki pod firmą: CENTRUM USŁUG WSPÓLNYCH Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, REGON 221602848;-----
- zaś w dziale IV tej księgi wieczystej brak jest wpisów;-----
- przedmiotową nieruchomość Spółdzielnia nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej dnia 31 marca 2021 roku przed notariuszem w Gdańsku – Mirosławem Kuleszą, aktem notarialnym Rep. A nr 3672/2021;-----
 - działka nr 28/9 powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 28/6 na podstawie

- ostatecznej decyzji nr WG-I.6831.257.2021.RK wydanej dnia 03 listopada 2021 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska;-----
- nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy położona jest na obszarze objętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Maćkowy IV w mieście Gdańsku (MPZP nr 1931) zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/911/09 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 lutego 2009 roku, zgodnie z którym nieruchomość ta oznaczona jest w tym planie symbolami: 017-M/U31 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierający tereny mieszkaniowe M23 i usługowe U33;-----
 - działka wyżej opisana nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, nie jest lasem ani nie jest przeznaczona do zalesienia w rozumieniu przepisów ustawy o lasach;-----
 - nieruchomość wyżej opisana nie jest objęta obowiązującym uproszczonym planem urządzenia lasu lub inwentaryzacją stanu lasów w myśl art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach;-----
 - przedmiotowa nieruchomość nie stanowi gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi ani wodami płynącymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne, w tym na jej terenie brak jest wód śródlądowych w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi oraz wód znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, nie będącymi stawami;-----
 - nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy nie jest położona na żadnym z obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji wyznaczonych w Uchwale nr XXII/607/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 kwietnia 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji w mieście Gdańsku;-----
 - na wyżej opisanej nieruchomości reprezentowana przez nią osoba prawna realizuje przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie **budynku mieszkaniowego PASTELOWA 50** o zabudowie wielorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;-----
 - przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej;-----
 - na nieruchomości wyżej opisanej mogą zostać ustanowione odpowiednie służebności gruntowe umożliwiające realizację inwestycji oraz prawidłowe korzystanie z działki oraz działek sąsiadujących; służebności, o których mowa powyżej, będą polegać w szczególności na prawie przejazdu i przechodu, wybudowania, przeprowadzania przez nieruchomość, rozbudowy, korzystania i dokonywania napraw infrastruktury technicznej i dróg, w tym budowy wszelkich przyłączy sieci, itp. na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz służebności, w tym służebności przesyłu lub użytkowania na rzecz podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w zakresie energetycznym, wodnokanalizacyjnym i telekomunikacyjnym, itp.;-----

- Spółdzielnia planuje wybudować na nieruchomości, stanowiącej działki nr 28/9, budynek mieszkalny wielorodzinny, oznaczony numerem roboczym A z halą garażową i parkingiem naziemnym;-----
- przedstawiony na planie zagospodarowania terenu kształt działki może ulec nieistotnym zmianom wynikającym z przyczyn niezależnych od Spółdzielni tj. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy prawo budowlane, ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne oraz decyzji podziałowych wydawanych przez organy administracji, natomiast przedstawione na szkicach zagospodarowanie terenu ma charakter wyłącznie poglądowy i nie obliguje Spółdzielni do zagospodarowania terenu w sposób na nich uwidoczniiony.-----

2. - działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku - oświadcza, że:-----

- dnia 08 marca 2021 roku Prezydent Miasta Gdańska wydał ostateczną decyzję nr WUiA-V.6740.3-5.2020.IG.496862 zatwierdzającą projekt zagospodarowania przestrzennego działki oraz architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę budynku usługowego B z parkingiem podziemnym, budynku mieszkalnego wielorodzinnego C z halą garażową w kondygnacji podziemnej i usługami w kondygnacji parteru, budynku mieszkalnego wielorodzinnego D z halami garażowymi w kondygnacji podziemnej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego E z halami garażowymi w kondygnacji podziemnej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego E1 z halami garażowymi w kondygnacji podziemnej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego F z halą garażową w kondygnacji podziemnej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego F1 z halą garażową w kondygnacji podziemnej, budynku mieszkalnego wielorodzinnego G z halą garażową w kondygnacji podziemnej, układu drogowego z miejscami postojowymi, sieci wodociągowej z przyłączami, sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączami, zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, oświetlenia terenu, kanalizacji teletechnicznej, na działce nr 28/6 obręb 094 przy ulicy Pastelowej w Gdańsku, zmienionej następnie **ostateczną decyzją nr WUiA-V.6740.3-6.2021.IG.318799 z dnia 13 października 2021 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającą zamienny projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego A z halą garażową w kondygnacji podziemnej i usługami w kondygnacji parteru na działce 28/6 obręb 094 przy ul. Pastelowej w Gdańsku oraz decyzją nr WUiA-V.6740.3-10.2023.IG.487043 z dnia 15 grudnia 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska;**-----
- powyższa decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania, jak również, że do dnia dzisiejszego nie została zaskarżona;-----
- rozpoczęcie prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło w maju 2026

- roku, zaś data ich zakończenia planowana jest na dzień 31 grudnia 2027 roku;-----
- Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania na działce nr 28/9, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami prawa i z zachowaniem należytej staranności: budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z halą garażową, oznaczonego numerem realizacyjnym **A**, który obejmuje 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną, w którym znajdować się będą 32 (trzydzieści dwa) lokale mieszkalne o łącznej projektowej powierzchni użytkowej 1.618,73 m² (jeden tysiąc sześćset osiemnaście i siedemdziesiąt trzy setne metra kwadratowego) oraz 4 (cztery) lokale niemieszkalne – użytkowe, o łącznej projektowej powierzchni użytkowej 707,35 m² (siedemset siedem i trzydzieści pięć setnych metra kwadratowego);-----
 - pod budynkiem znajdować się będzie hala garażowa, obejmująca 39 (trzydzieści dziewięć) miejsc postojowych, która wchodzić będzie w skład nieruchomości wspólnej;--
 - na parterze/..... piętrze, opisanego wyżej budynku nr A, znajdować się będzie samodzielny **lokal mieszkalny numer budowlany**, obejmujący:, o łącznej projektowej powierzchni użytkowej m² (.....), do którego to lokalu przylegać będzie o projektowej powierzchni użytkowej m² (.....), zaś szczegółowy układ pomieszczeń zgodny jest z marketingową kartą lokalu wraz z rzutem kondygnacji z zaznaczeniem położenia lokalu w budynku oraz ze standardem wykończenia lokali i części wspólnych budynku, stanowiącymi Załączniki do prospektu informacyjnego (**Załącznik nr 1**), a będące jego integralną częścią;-----
 - z przedmiotowym lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział w nieruchomości gruntowej, tj. działce nr 28/9, na której posadowiony będzie budynek oznaczony numerem budowlanym A wraz ze stosownym udziałem w częściach wspólnych budynku, z którego lokal ten zostanie wyodrębniony oraz innych urządzeniach, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali; udział ten ustalony zostanie stosownie do treści art. 3 ustawy o własności lokali, po zakończeniu budowy budynku i odbiorze technicznym lokalu, za cenę określoną w §6;-----
 - nabywcy lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności z nimi zawieranych uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z ogródków przylegających do nabywanych przez nich lokali, szczegółowo opisanych w tych umowach; nabywcy, którzy będą uprawnieni do wyłącznego korzystania z ogródka zobowiążą się do zapewnienia osobom upoważnionym swobodnego dostępu do sieci, instalacji i innych urządzeń przebiegających przez ogródek w celu dokonywania napraw, konserwacji i innych czynności związanych z utrzymaniem lub przebudową tych sieci, instalacji i urządzeń; z tych powodów nabywcy nie mogą wznosić w ogródku obiektów oraz zasadzać drzew i krzewów, które utrudniałyby dostęp do sieci, instalacji i urządzeń przebiegających przez

- ogródek; nabywcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w dokumentacji projektowej nr w budynku nr A, przysługiwać będzie na czas nieoznaczony **prawo do wyłącznego korzystania** z o projektowej powierzchni użytkowej m² (.....), przyległego do tego lokalu mieszkalnego;-----
- nabywcy lokali mieszkalnych w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności z nimi zawieranych uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z tarasów i balkonów, położonych na wysokości nabywanych przez nich lokali, szczegółowo opisanych w tych umowach; nabywcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w dokumentacji projektowej nr w budynku nr A, przysługiwać będzie na czas nieoznaczony **prawo do wyłącznego korzystania** z o projektowej powierzchni użytkowej m² (.....), przyległego do tego lokalu mieszkalnego; nabywcy zobowiązani będą do udostępniania Deweloperowi lub Wspólnocie Mieszkaniowej celem dokonywania napraw i remontów części wspólnych budynku;-----
 - w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności zawieranych z nabywcami poszczególnych lokali nabywcy uzyskają prawo do wyłącznego korzystania z **podziemnych miejsc postojowych**, szczegółowo opisanych w tych umowach, a w umowach tych ustalony zostanie sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że nabywcy uzyskają na czas nieoznaczony prawo do wyłącznego korzystania z poszczególnych miejsc postojowych; nabywcom lokalu mieszkalnego oznaczonego w dokumentacji projektowej nr w budynku nr A przysługiwać będzie **prawo do wyłącznego korzystania z samodzielnego podziemnego miejsca postojowego numer budowlany** położonego na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku (zaznaczonego na rzucie pierwszej kondygnacji podziemnej budynku, który jest załącznikiem do prospektu informacyjnego, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy); z pozostałych miejsc postojowych korzystała będzie Spółdzielnia w zakresie, w jakim miejsca te nie zostaną objęte umowami o udział do korzystania i w zakresie w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu z miejsc postojowych przez pozostałych współwłaścicieli.-----

3. - działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku - oświadcza, że:-----

- Spółdzielnia nie jest państwową osobą prawną, nie posiada zaległości ani zobowiązań podatkowych skutkujących powstaniem hipoteki przymusowej oraz zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Socjalnych i Fundusz Pracy związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie toczą się wobec niej postępowania egzekucyjne ani sądowe skutkujące zajęciem nieruchomości, nie jest prowadzona w stosunku do nieruchomości egzekucja, jak również nie jest ona obciążona

- ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami i roszczeniami osobistymi osób trzecich nie wpisanymi w księdze wieczystej;-----
- wpisy w rejestrze przedsiębiorców nie uległy zmianie w sposób mający znaczenie dla ważności i skuteczności niniejszej umowy;-----
 - uprawnienie do reprezentacji Spółdzielni nie wygasło;-----
 - Spółdzielnia nie znajduje się w likwidacji i nie toczy się wobec niej postępowanie upadłościowe ani restrukturyzacyjne, ani też nie zostało wszczęte jakiekolwiek postępowanie na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie zostały podjęte żadne kroki mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań;-----
 - przedmiotem działalności Spółdzielni jest między innymi zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zaś do zbycia nieruchomości i w związku z tym do zawarcia niniejszej umowy wymagana jest uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej, niżej szczegółowo opisana;-----
 - Spółdzielnia Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U.2021.1177), a umowa objęta niniejszym aktem zawierana jest celem ustanowienia i przeniesienia na nabywców prawa, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1) Ustawy;-----
 - dla Spółdzielni prowadzony jest, zgodnie z treścią art. 4 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. w Warszawie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy do regulowania przez nią zobowiązań związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, nr 17 1020 1811 0000 0102 0500 4835, przy czym koszty jego prowadzenia obciążają Spółdzielnię; wpłaty nabywców dokonywane będą na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przeznaczony do gromadzenia środków wpłacanych przez nabywców na cele określone w niniejszej umowie (wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego), a prowadzony przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. w Warszawie, który wskazany jest w treści §7 ust. 3 niniejszej umowy;-----
 - reprezentowana przez nią osoba prawna jest podatnikiem podatku od towarów i usług, w związku z czym przedmiot niniejszej umowy podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54, poz. 535 z późn. zmianami);-----
 - do wyodrębnienia lokali z przedmiotowej nieruchomości będzie dochodzić sukcesywnie i zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903) właściciele lokali już wyodrębnionych nie będą stronami umów o wyodrębnienie dalszych lokali.-----

§2. Przedstawicielka Dewelopera okazała:-----

- 1) ostateczną decyzję nr WUiA-V.6740.3-5.2020.IG.496862 wydaną dnia 08 marca 2021 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającą projekt zagospodarowania przestrzennego działki oraz architektoniczno-budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę, wyżej szczegółowo opisaną;-----
- 2) ostateczną decyzję nr WUiA-V.6740.3-6.2021.IG.318799 wydaną dnia 13 października 2021 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającą zamienny projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wyżej szczegółowo opisaną;-----
- 3) ostateczną decyzję nr WUiA-V.6740.3-10.2023.IG.487043 wydaną dnia 15 grudnia 2023 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającą zamienny projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wyżej szczegółowo opisaną;-----
- 4) Uchwałę nr 9 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” w Gdańsku z dnia 17 sierpnia 2020 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokali zrealizowanych w ramach inwestycji przy ulicy Pastelowej, wybudowanych na działce nr 28/6;-----
- 5) prospekt informacyjny dotyczący przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą PASTELOWA 50 wraz z załącznikami: kartą lokalu mieszkalnego numer budowlany z rzutem kondygnacji określający usytuowanie lokalu w budynku nr A z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego numer budowlany i mapą określającą lokalizację budynku, rzutem pierwszej kondygnacji podziemnej z zaznaczeniem podziemnego miejsca postojowego numer budowlany, standardem wykończenia lokali i części wspólnych, harmonogramem realizacji prac i płatności oraz wzorem umowy deweloperskiej;-----
- 6) służący za podstawę wpisu w księdze wieczystej wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej działki nr 28/9, obszaru 0,6208 ha wydany dnia 24 lutego 2026 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska Gdańska, z treści którego wynika, że działka ta położona jest w Gdańsku, przy ulicy Pastelowej nr 50 oraz oznaczona jest w tym rejestrze symbolami: RIIB – grunty orne, RIVa – grunty orne i PsIV – pastwiska trwałe.-----

§3.1. oświadczają, że:-----

- odebrali od Dewelopera na trwałym nośniku prospekt informacyjny dotyczący przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego (budynku nr A), a obejmującego lokal mieszkalny nr wraz z załącznikami, wyżej w §2 pkt. 5) opisany, a stanowiący **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy i będący jej integralną częścią w rozumieniu art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;-----

- zapoznali się z treścią prospektu informacyjnego i załącznikami do nią oraz nie wnoszą do nich żadnych zastrzeżeń;-----
- zostali poinformowani przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w siedzibie Spółdzielni w Gdańsku, przy ulicy Piotrkowskiej nr 33C z: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielni, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za ostatnie dwa lata, projektem architektoniczno – budowlanym przedsięwzięcia deweloperskiego;-----
- zapoznali się z lokalizacją, planem budynku, planem przedmiotowego lokalu w zakresie zawartym w załączniku do prospektu informacyjnego, a ponadto oświadczają, że akceptują nieistotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, w rozumieniu art. 36a ust. 5 ustawy prawo budowlane, pod tym jednak warunkiem, że odstępstwa te nie będą dotyczyły lokalu i jego standardu określonych niniejszą umową.-----

2. Przedstawicielka Spółdzielni oświadcza, że w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem umowy deweloperskiej, nastąpiły zmiany w treści prospektu informacyjnego i zostały w nim zaznaczone kolorami i kursywą, zaś w załącznikach do prospektu informacyjnego nie nastąpiły zmiany, zaś we wzorze umowy deweloperskiej zmieniono:-----

- 1);
- 2);
- 3);

zaś oświadczają, że **zapoznali się** z wprowadzonymi zmianami, **nie wnoszą** co do nich żadnych zastrzeżeń, w związku z czym **wyrażają zgodę** na ich zamieszczenie w umowie.-----

§4.1. Na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, - działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku - oraz **zobowiązują się zawrzeć – po wybudowaniu budynku w terminie do dnia 31 marca 2028 roku - umowę**, mocą której:-----

- 1) Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku oraz **ustanowią** w trybie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali **odrębną własność lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym**, wyżej szczegółowo opisanego, obejmującego:, o łącznej projektowej powierzchni użytkowej **m2** (.....), do którego to lokalu przylegać będzie o projektowej powierzchni użytkowej **m2** (.....), położonego na piętrze budynku nr A, posadowionego na nieruchomości,

objętej księgą wieczystą **KW Nr GD1G/00371537/7** Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, z którym to lokalem związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, a następnie:-----

- 2) Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku **przeniesie własność**, wyżej opisanego, lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, w ramach którego nabywcy będą korzystać z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z przylegającego do lokalu oraz podziemnego miejsca postojowego numer budowlany położonego na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku - na rzecz, którzy przeniesienie prawa własności lokalu tego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za uzgodnione świadczenie pieniężne na poczet ceny i we wskazanym terminie **przyjmą** oraz oświadczają, że nabycia dokonują ze środków pochodzących z ich majątku objętego ustawową wspólnością majątkową i do tego majątku;-----
- 3) w związku z przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, **spełnią** świadczenie pieniężne na rzecz Spółdzielni na poczet ceny nabycia tych praw w kwocie brutto, **00 zł** (.....).-----

2. - działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku - zobowiązuje reprezentowaną przez siebie osobę prawną do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, **w stanie wolnym od wszelkich długów, obciążeń i zobowiązań na rzecz osób trzecich (w szczególności hipotek) oraz ograniczeń w rozporządzaniu**, z wyjątkiem:-----

- a) ograniczonych praw rzeczowych lub praw obligacyjnych ustanowionych na rzecz Gminy Miasta Gdańska oraz podmiotów zajmujących się gospodarką wodno-kanalizacyjną, ciepłą, elektryczną, telekomunikacyjną mających na celu realizację inwestycji;-----
- b) prawa korzystania z ogródków przydomowych położonych na wysokości poszczególnych lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku, ustanowionego na rzecz każdego z właścicieli poszczególnych lokali;-----
- c) prawa korzystania z tarasów i balkonów, które są przyległe do lokali znajdujących się na wysokości poszczególnych lokali, szczegółowo opisanych w umowach;-----
- d) prawa korzystania z podziemnych miejsc postojowych położonych na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku, szczegółowo opisanych w umowach;-----
- e) prawa nieodpłatnych służebności gruntowych i służebności przesyłu oraz użytkowania, o których mowa w niniejszej umowie.-----

3. Stawający ustalają, że zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności nastąpi po:-----

- 1) wybudowaniu budynku A;-----

- 2) uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku A;-----
- 3) całkowitej zapłacie przez nabywców ceny (świadczenia pieniężnego, o którym mowa powyżej) oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m. in. odsetek i kosztów aranżacji wnętrza lokalu), jak również po-----
- 4) dokonaniu odbioru przedmiotu niniejszej umowy.-----

4. Spółdzielnia zawiadomi nabywców drogą mailową bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy, o gotowości do zawarcia aktu notarialnego, po czym strony ustalą termin zawarcia aktu notarialnego. W przypadku nieustalenia tego terminu w przeciągu 35 dni od daty wysłania zawiadomienia termin ten może zostać wyznaczony przez Spółdzielnię.-----

§5.1. - działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku – oświadcza, iż planowane zakończenie prac budowlanych budynku nr A nastąpi **w terminie do dnia 31 grudnia 2027 roku, a planowany termin rozpoczęcia odbiorów to 01 lutego 2028 roku.**-----

2. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiej określony jest w prospekcie informacyjnym, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.-----

§6.1. Strony ustalają, że świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego nr, wyżej opisanego, wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, wynosi łączną kwotę **brutto,00 zł** (.....), z zastrzeżeniem ust. 3.-----

2. Świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia lokalu zawiera podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 8%. Świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia lokalu nie będzie podlegać waloryzacji. W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, wyżej określone świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia lokalu, zostanie odpowiednio skorygowane o podatek VAT należny w związku z realizacją niniejszej umowy (co do pozostałej, niewpłaconej części świadczenia na poczet ceny nabycia). W takim przypadku nabywcom przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez nich zawiadomienia Spółdzielni o zmianie świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia lokalu.-----

3. Cena obejmuje należność za wszelkie materiały, jak również wszelkie prace budowlane i projektowe, które są konieczne do zaprojektowania i zbudowania przez Dewelopera lokalu mieszkalnego, zgodnie ze standardem określonym w Załączniku nr 1 (prospekcie informacyjnym).-----

4. Strony postanawiają, że:-----

- a) w przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ustalona w oparciu o pomiary powykonawcze będzie różnić się od projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wskazanej powyżej, strony dokonają stosownej korekty świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia lokalu przyjmując dla potrzeb tej korekty cenę 1 m² lokalu mieszkalnego określoną w Prospekcie informacyjnym;-----
- b) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ustalona w wyniku

pomiaru powykonawczego różni się od projektowanej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego o 2,0% lub więcej, nabywcom przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty wysłania zawiadomienia o różnicach w powierzchni; w takim przypadku nabywcom nie przysługuje roszczenie o zapłatę kary umownej;-----

- c) Deweloper powiadomi nabywców o różnicach w powierzchni w terminie 30 dni przed planowanym terminem odbiorów technicznych lokali, o których mowa w §12 niniejszej umowy.-----

§7.1. Nabywcy zobowiązują się zapłacić Deweloperowi całe świadczenie na poczet ceny nabycia, o którym mowa w §6 ust. 1 niniejszej umowy, przed wydaniem im przedmiotowego lokalu mieszkalnego w posiadanie.-----

2. - działająca w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” z siedzibą w Gdańsku - oświadcza, że Deweloper otrzymał już od nabywców część świadczenia pieniężnego na poczet ceny w łącznej kwocie zł (.....), która to kwota wpłacona została na rachunek bankowy nr i stanowiła opłatę rezerwacyjną w związku z zawarciem przez strony w dniu roku umowy rezerwacyjnej nr, poprzedzającej zawarcie niniejszej umowy.-----

W związku z powyższą wpłatą oraz w związku z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej, nabywcy zlecają Deweloperowi przelanie opłaty rezerwacyjnej na wskazany poniżej mieszkaniowy rachunek powierniczy, a więc służący gromadzeniu środków wpłacanych przez nabywców na cele określone w niniejszej umowie deweloperskiej, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dzisiejszego, a więc nie później niż w terminie do dnia roku.-----

3. zobowiązują się do zapłaty reszty świadczenia pieniężnego na poczet ceny w łącznej kwocie zł (.....) w następujący sposób (harmonogram płatności):-----

- 1) kwotę zł (.....) – w terminie nie później niż do dnia;-----
- 2) kwotę zł (.....) – po wykonaniu wykopu pod budynek oraz wybudowaniu fundamentów w 60%, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;-----
- 3) kwotę zł (.....) – po wykonaniu stropu nad pierwszą kondygnacją podziemną budynku w 80%, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;-----
- 4) kwotę zł (.....) – po wykonaniu stropu nad II kondygnacją budynku w 80%, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą

mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;----

- 5) kwotę zł (.....) – po wykonaniu stropu nad czwartą kondygnacją budynku w 80% oraz ścianek działowych w 20%, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;-----
- 6) kwotę zł (.....) – po wykonaniu konstrukcji budynku z pokryciem w 100%, ścianek działowych w 80% oraz stolarki zewnętrznej w 80%, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;-----
- 7) kwotę zł (.....) – po wykonaniu tynków wewnętrznych w 80% oraz elewacji w 40%, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;-----
- 8) kwotę zł (.....) – po wykonaniu tynków wewnętrznych w 100%, szpachlowaniu i malowaniu w 50% oraz podłoża w 80%, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;-----
- 9) kwotę zł (.....) – po wykonaniu podłoża w 100%, szpachlowaniu w 50% oraz zakończeniu wszystkich robót, o czym Deweloper powiadomi nabywców drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy;-----

- wszystkie kwoty przelewami na wirtualny numer mieszkaniowego rachunku powierniczego nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przeznaczonego do gromadzenia środków wpłacanych przez nabywcę na cele określone w niniejszej umowie, prowadzony przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. w Warszawie, a wskazany przez pełnomocnika Dewelopera, nr-----

4. Za dzień dokonania wpłaty uważa się dzień uznania, wskazanego powyżej, wirtualnego numeru mieszkaniowego rachunku powierniczego nadanego do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przeznaczonego do gromadzenia środków wpłacanych przez nabywców.-----

5. Deweloper informuje, że inne należności niż świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia, o którym mowa w §6 ust. 1 aktu, tj. koszt wykonania projektu zamiennego, odsetki, ewentualne kary umowne i inne, płatne będą na rachunek pomocniczy każdorazowo wskazany nabywcy drogą mailową na 14 dni przed datą płatności bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy.-----

6. W przypadku opóźnienia nabywców w zapłacie na rzecz Dewelopera należności wynikających z niniejszej umowy, Spółdzielni przysługuje prawo do obciążenia nabywców odsetkami ustawowymi od niezapłaconych w terminie należności (odsetki ustawowe za

zwłokę liczone od dnia wymagalności części świadczenia na poczet ceny nabycia do dnia jej uregulowania), przy czym odsetki te zostaną obliczone, a strona nabywająca zostanie poinformowana o ich wysokości po upływie terminu płatności ostatniej raty.-----

7. Strony niniejszej umowy postanawiają, że wysokość odsetek naliczonych przez Dewelopera nabywcom z tytułu opóźnienia w płatnościach, nie może przewyższyć wartości kary umownej zastrzeżonej na rzecz Dewelopera, a określonej w §13 ust. 3.-----

8. Nabywcy zobowiązują się do finansowania kosztów budowy przedmiotów niniejszej umowy poprzez dokonanie płatności zgodnie z harmonogramem płatności wyżej opisanym. Jednocześnie zobowiązują się do zapłaty należności określonych w niniejszej umowie, we wskazanych terminach, a w razie opóźnienia w ich zapłacie zobowiązują się do ich zapłaty z odsetkami ustalonymi powyżej.-----

9. Przedstawicielka Dewelopera wyraża zgodę na wskazany wyżej sposób i termin płatności reszty świadczenia pieniężnego na poczet ceny.-----

§8.1. Nabywcy zobowiązują się do udzielenia w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności **zgody** na dalsze ustanawianie przez Dewelopera odrębnej własności lokali znajdujących się w budynku na przedmiotowej nieruchomości i przeniesienie ich własności wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i ustalanie z nabywcami sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, jednocześnie wyrażą zgodę na to, że:-----

- części nieruchomości wspólnej budynkowej, stanowiące balkony i tarasy z bezpośrednim dostępem od strony niektórych lokali, przeznaczone będą do wyłącznego korzystania i utrzymania przez nabywców tych lokali; koszty związane z korzystaniem, eksploatacją, utrzymywaniem w należyтым stanie (w tym w czystości i porządku), remontami oraz bieżącą konserwacją będą ponosić wyłącznie właściciele tych lokali; w ramach nabytego udziału we współwłasności nieruchomości związanego z lokalem nabywcy będą mieli prawo do wyłącznego i nieograniczonego korzystania z przylegającego do lokalu; odnośnie tychże części nieruchomości wspólnej, z wyjątkiem przylegającego do nabywanego przez nich lokalu, nabywcy zrzekną się roszczeń wynikających z art. 12 ustawy o własności lokali;-----
- wydzielone części nieruchomości wspólnej, a stanowiące ogródki z bezpośrednim dostępem od strony niektórych lokali, przeznaczone będą do wyłącznego korzystania i utrzymania przez nabywców tych lokali; w ramach nabytego udziału we współwłasności nieruchomości związanego z lokalem nabywcy będą mieli prawo do wyłącznego i nieograniczonego korzystania z przylegającego do lokalu; odnośnie tychże części nieruchomości wspólnej, z wyjątkiem ogródka przydomowego przylegającego do nabywanego przez nich lokalu, nabywcy zrzekną się roszczeń wynikających z art. 12 ustawy o własności lokali;-----

- ustalony zostanie stosowny podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, który ujawniony zostanie w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej, a polegający m.in. na tym, że w ramach nabytego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej nabywcy lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem budowlanym będą mieli prawo do wyłącznego i nieograniczonego korzystania z podziemnego miejsca postojowego numer położonego na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku, natomiast odnośnie pozostałej części nieruchomości - każdy z jej współwłaścicieli będzie uprawniony do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli; posiadacze miejsc postojowych nie mają prawa zabudować przypadających im do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej, zaś wszelkie pożytki i dochody z posiadanych miejsc postojowych przypadać będą uprawnionym właścicielom lokali.-----

2. Strony niniejszej umowy postanawiają, że Deweloper będzie korzystał z tarasów, balkonów, ogródków przydomowych oraz podziemnych miejsc postojowych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, w zakresie w jakim nie zostaną one objęte umowami o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu i przeniesienia jego własności, jednocześnie nabywcy zrzekną się prawa do korzystania i posiadania oraz wszelkich innych roszczeń w odniesieniu do wszystkich tarasów, balkonów, ogródków przydomowych i podziemnych miejsc postojowych, innych niż przez nich nabywane niniejszym aktem. Nabywcy oświadczają, że nie będą wносить, w szczególności wobec Spółdzielni, jakichkolwiek roszczeń z tytułu przyszłych podziałów do korzystania z nieruchomości wspólnej dokonywanych przez Dewelopera z nabywcami innych lokali w przedmiotowych budynkach, o ile te podziały nie będą uszczuplać praw nabywców. Nabywcy zobowiążą się do udostępniania przylegającego do nabywanego przez nich lokalu Deweloperowi lub Wspólnocie Mieszkaniowej celem dokonywania napraw i remontów części wspólnych budynku -----

3. Warunki zarządzania nieruchomością wspólną określać będzie umowa o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, nabywcy wyrażą zgodę na powierzenie zarządu nieruchomością wspólną Spółdzielni Mieszkaniowej na okres przejściowy, tj. od dnia odbioru lokalu przez nabywców do dnia podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w przedmiocie zmiany zarządcy lub zarządu nieruchomością wspólną. Nabywcy przyjmują do wiadomości i wyrażają zgodę na to, że umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną może podlegać zmianom przyjętym przez wspólnotę mieszkaniową właścicieli w formie uchwały zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.-----

§9. Strony ustalają, że dokonanie pomiaru wybudowanego lokalu zostanie dokonane w oparciu o Normę ISO 9836:2022, przy czym pomiaru dokonuje się na poziomie podłogi z

wymiarów budynków w stanie wykończonym, a więc z tynkami, zaś powierzchnię użytkową pomniejsza się o powierzchnię rzutu stałych przegród budowlanych oraz otworów i wnęk w tych przegrodach.-----

§10.1. Po zapłaceniu minimum 10% świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia, nabywcom przysługuje prawo do złożenia Spółdzielni wniosku z proponowanymi zmianami wewnętrznymi w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nr, tj. usytuowania ścian działowych oraz zmiany w projektach instalacji: elektrycznej, hydraulicznej, centralnego ogrzewania. Do wniosku powinien być załączony stosowny projekt techniczny, uwzględniający proponowane zmiany – bez naruszenia struktury budynku. Powyższy wniosek uwzględniony zostanie przez Dewelopera biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy lub stan zaawansowania prac w danym lokalu. Nabywcom służy prawo do złożenia Spółdzielni projektu zamiennego i uzgodnień zmian aranżacyjnych z Deweloperem w terminie do dnia-----

2. Nabywcy poniosą wszelkie koszty związane ze zmianami aranżacyjnymi w przedmiotowym lokalu mieszkalnym (prace architektoniczne, naniesienia zmian w projektach wykonawczych, koszty wyburzenia lub wybudowania ścian i innych robót) przez nich zaproponowanymi. Spółdzielnia przystąpi do wykonania prac wynikających z proponowanych przez nabywców zmian po pisemnym zaakceptowaniu przez nabywców kosztów. Nabywcy w terminie 7 (siedem) dni od dnia otrzymania wyceny tych zmian, złożą Deweloperowi pisemne oświadczenie w przedmiocie akceptacji tych kosztów. Wszelkie uzgodnienia zmian będą robione z Deweloperem na piśmie w terminie do dnia roku.-----

3. Deweloper zrealizuje zatwierdzone zmiany pod warunkiem zapłaty przez nabywców kosztów tych zmian w terminie 7 (siedmiu) dni od daty ich akceptacji. W przypadku braku zapłaty kosztów, o których mowa powyżej, lokal zostanie wykonany zgodnie z projektem stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.-----

4. Ewentualna zmiana powierzchni powstała wskutek realizacji projektu zamiennego, o którym mowa w ust. 1, złożonego przez nabywców nie wpływa na zmianę świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia lokalu.-----

5. W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości w przypadku nie złożenia przez nabywców wniosku wraz z projektem, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, braku ustaleń projektu, akceptacji kosztów i zapłaty w terminach określonych w ust. 1 – 3, Spółdzielnia nie ma obowiązku odrębnego informowania nabywców o realizowaniu przedmiotu umowy zgodnie z załącznikiem nr 1.-----

§11.1. Spółdzielnia może powiadomić nabywców drogą mailową bądź w sposób określony w §18 ust. 2 umowy o gotowości do odbioru technicznego lokalu w terminie do dnia 01 lutego 2028 roku. Odbiór techniczny lokalu nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni po zapłacie całego świadczenia na poczet ceny. Termin odbioru technicznego zostanie ustalony przez obie strony za pośrednictwem poczty elektronicznej lub poprzez ustalenia pisemne (listem

poleconym). W przypadku niemożności ustalenia takiego terminu przez obie strony, zostanie on wyznaczony przez w/w Dewelopera jednostronnie za pośrednictwem listu poleconego, przy czym termin odbioru zostanie wyznaczony z wyprzedzeniem co najmniej 21 dni. Odbiór techniczny jest dokonywany w obecności nabywców.-----

2. Jeżeli w wyniku odbioru technicznego strony stwierdzą, że lokal jest zgodny ze standardem wykończenia określonym w Załączniku do prospektu informacyjnego, strony są zobowiązane do podpisania protokołu odbioru technicznego stwierdzającego, że lokal został przyjęty przez nabywców. W razie stwierdzenia usterek w lokalu, wszelkie usterki i wady lokalu zostaną ujęte w podpisanym protokole; w protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez nabywców w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. Strony ustalają, że wydanie nabywcom kluczy tj. fizyczne przekazanie lokalu nastąpi po usunięciu usterek uniemożliwiających eksploatację lokalu. Z chwilą podpisania protokołu i odbioru kluczy przyjmuje się, że nabywcy dokonali odbioru technicznego lokalu.-----

3. Deweloper jest zobowiązany doręczyć na papierze lub innym trwałym nośniku nabywcom w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Deweloper zobowiązany jest usunąć uznane wady i usterki lokalu mieszkalnego w terminie nie dłuższym niż 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania protokołu. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywców o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach we wskazanym powyżej terminie, uważa się, że uznał wady. Jednak jeżeli Spółdzielnia, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywców.-----

Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym powyżej albo nie wskaże takiego terminu, nabywcy wyznaczają Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad; po bezskutecznym upływie tego terminu nabywcy mogą usunąć wady na koszt Dewelopera.--

4. Nabywcy zobowiązują się do odbioru technicznego przedmiotów niniejszej umowy, pomimo nieukończenia prac na terenie nieruchomości wspólnej.-----

5. Nabywcy mogą odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w poprzednim zdaniu, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w §14 ust. 2 niniejszego aktu notarialnego, to jest dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie przez Dewelopera na rzecz nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym, przed skorzystaniem z przysługującego nabywcom prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy.-----

6. W przypadku uznania przez Spółdzielnię wady istotnej w protokole, stosuje się postanowienia ust. 1 - 3 niniejszego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywcy mogą odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej.-----

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 którego stosuje się postanowienia poprzednich ustępów niniejszego paragrafu umowy-----

Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywców opinii rzeczoznawcy budowlanego; nabywcy występują z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy; bieg dodatkowego 120-dniowego terminu na przeniesienie przez Dewelopera na rzecz nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem notarialnym, przed skorzystaniem z przysługującego nabywcom prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na nabywców praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w niniejszym ustępie.---

Strony ustalają, że w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości nabywców, zaś 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 nabywców następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywców prawa wynikające z umowy deweloperskiej, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

7. W przypadku niestawienia się nabywców celem dokonania odbioru lokalu, Deweloper wyznaczy nabywcom ponowny termin (w odstępie co najmniej 60 dni) i wezwie ich do odbioru za pośrednictwem listu poleconego.-----

8. Po wydaniu decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku strony zobowiązane są do odbioru lokalu, zgodnie z treścią art. 41 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego. Odbiór lokalu, o którym mowa w art. 41 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zostanie wyznaczony w terminie 30 dni od dnia zakończenia budowy, lecz nie później niż do dnia 01 marca 2028 roku.-----

§12. Strony zgodnie ustalają, że przeniesienie przez stronę nabywającą praw i/lub

obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz innych osób, w tym m.in. na rzecz banku lub innego podmiotu, w którego statutowej działalności znajduje się udzielanie kredytów może nastąpić za uprzednią zgodą Spółdzielni wyrażoną w oświadczeniu złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym Deweloper nie odmówi wyrażenia takiej zgody w przypadku, gdy przelew ten nie będzie obejmował kwot należnych Deweloperowi w związku z rozwiązaniem lub odstąpieniem od niniejszej umowy.-----

§13.1. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy:-

- a) nabywcy nie spełniają świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania nabywców w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywców świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;----
- b) nabywcy nie stawiają się do odbioru lokalu mieszkalnego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywców spowodowane jest działaniem siły wyższej;-----
- c) nabywcy dwukrotnie nie stawiają się do podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wyznaczonym przez Dewelopera terminie, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywców spowodowane jest działaniem siły wyższej;-----

- przy czym oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno wskazywać podstawę odstąpienia od umowy i określać nabywcom termin do złożenia zgody z podpisem notarialnie poświadczonym na wykreślenie ich roszczenia z księgi wieczystej oraz adres Banku, do którego oświadczenie powinno zostać doręczone, jeśli nabywcy nie doręczą go Deweloperowi.-----

2. W przypadku wystąpienia szkody spowodowanej odstąpieniem przez Dewelopera od umowy w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt. a) Deweloperowi przysługuje odszkodowanie na zasadach ogólnych.-----

3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn, o których mowa w ust. 1 pkt. b) i c), nabywcy zobowiązują się do zapłaty Spółdzielni **kary umownej** w wysokości 2,5% całego świadczenia na poczet ceny nabycia. Termin zapłaty kary umownej strony ustalają na 7 (siedem) dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.---

4. Odstąpienie od umowy przez Dewelopera w sytuacji, o których mowa w ust. 1, powinno zostać poprzedzone pisemnym wezwaniem dokonanym listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z wyznaczeniem dodatkowego 30-sto bądź 60-cio dniowego terminu na spełnienie świadczenia (zapłaty świadczenia pieniężnego, stawiennictwa do odbioru lokalu i podpisanie protokołu odbioru lub przystąpienie do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności).-----

5. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie nabywców, koszty

związane z doprowadzeniem lokalu do stanu przed dokonaniem zmian w lokalu na żądanie nabywców, będą obciążać nabywców. Sposób i termin zwrotu wpłaconych przez nabywców wpłat tytułem świadczenia na poczet ceny nabycia, w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, określone zostały w §16 tego aktu notarialnego.-----

6. W przypadku, gdy wartość szkody poniesionej przez Dewelopera, a wynikającej z odstąpienia od umowy, przewyższy wartość w/w kary umownej Deweloperowi przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.-----

7. **udziela** Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” w Gdańsku **pełnomocnictwa** – z prawem substytucji – do złożenia oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności w terminie do dnia 31 marca 2028 roku dotyczącej lokalu mieszkalnego numer budowlany w budynku A wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, w ramach którego będą... mieli... prawo do wyłącznego korzystania z przyległego do lokalu balkonu/tarasu/ogródka przydomowego oraz podziemnego miejsca postojowego nr położonego na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku - wpisanego na rzecz w księdze wieczystej **KW Nr GD1G/00371537/7** Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych na podstawie niniejszej umowy deweloperskiej – w przypadku skorzystania przez Dewelopera z przysługującego mu prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, szczegółowo opisanego w §13 niniejszej umowy, jeżeli nabywcy nie złożą tego oświadczenia zgodnie z postanowieniami §16 umowy deweloperskiej, a więc w terminie wskazanym przez Dewelopera w jego oświadczeniu o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----

§14.1. Nabywcom przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku, gdy:-

- a) umowa niniejsza nie zawiera wszystkich elementów wymienionych w art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;-----
- b) informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy;-----
- c) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
- d) informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zostaje zawarta niniejsza umowa, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu dzisiejszym;-----
- e) prospekt informacyjny, na podstawie którego zostaje zawarta niniejsza umowa, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do ustawy;-----

- f) Deweloper nie przeniesie na nabywców własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w terminie określonym §4 niniejszej umowy, tj. Deweloper nie przystąpi do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności bądź nie zawrze przyrzeczonej umowy w tym terminie;-----
 - g) Deweloper nie wykona obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;-----
 - h) Deweloper nie usunie wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 ustawy;-----
 - i) rzeczoznawca stwierdza istnienie wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 ustawy;
 - j) syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie [art. 98](#) ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;-----
 - k) nastąpiła zmiana podatku VAT, o czym mowa w §6 ust. 2 tego aktu;-----
 - l) nastąpiła zmiana powierzchni powykonawczej lokalu w stosunku do powierzchni projektowej, o czym mowa w §6 ust. 4 tego aktu;-----
- przy czym oświadczenie woli nabywców o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Sposób i termin zwrotu wpłaconych przez nabywców wpłat z tytułu świadczenia na poczet ceny nabycia określone zostały w §16 tego aktu.-----

2. W sytuacjach określonych w ust. 1 pkt. a) – e) nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia dzisiejszego, a więc nie później niż w terminie do dnia 2026 roku, natomiast w sytuacji określonej w pkt. k) i l) w terminie określonym w §6 tego aktu. W przypadku określonym w pkt. f) nabywcy wyznaczają Deweloperowi 120-sto dniowy termin na podpisanie aktu notarialnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt g) nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy, w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt h) nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 60 dni od dnia dzisiejszego, zaś w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt i) nabywcy mają prawo do odstąpienia od niniejszej umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy.-----

3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku skorzystania przez nabywców z przysługującego im prawa do odstąpienia, w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt. b) – j), Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty **kary umownej** w wysokości 2,5% całego świadczenia na poczet ceny nabycia. Termin zapłaty kary umownej strony ustalają na 7 (siedem) dni od daty doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----

4. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywców o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcom środki

wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, przy czym:-----

- 1) wraz ze zwrotem środków wpłaconych Deweloperowi, Deweloper zapłaci nabywcom w podanym wyżej terminie również inne kwoty należne nabywcom na podstawie umowy deweloperskiej dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym;-----
- 2) środki zostaną zwrócone nabywcom przelewem na rachunek bankowy nabywców wskazany przez nabywców w oświadczeniu o odstąpieniu, a w przypadku braku wskazania numeru rachunku bankowego nabywców w oświadczeniu o odstąpieniu na rachunek, z którego następowały wpłaty poszczególnych części świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia lokalu.-----

5. W przypadku, gdy wysokość szkody poniesionej przez nabywców przewyższy wysokość wyżej opisanej kary umownej, nabywcom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.-----

6. Deweloper w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywców o odstąpieniu od umowy przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywcom w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę w sytuacjach, o których mowa w ust. 1 pkt a) - k) niniejszego paragrafu i nieotrzymania przez nabywcę zwrotu środków w terminie, o którym mowa w art. 44 ust. 3 ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcom w związku z odstąpieniem przez nich od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

§15.1. Deweloper, w celu realizacji opisanego w §1 ust. 2 tego aktu notarialnego, przedsięwzięcia deweloperskiego zawarł w dniu roku z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 17 1020 1811 0000 0102 0500 4835. Celem prawidłowej ewidencji wpłat, wpłaty nabywców kierowane będą na indywidualnie przypisane im numery rachunków bankowych, zwane „rachunkami indywidualnymi”.-----

2. Bank prowadzący rachunek ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy.-----

3. Wpłaty środków na indywidualny rachunek powierzającego nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego mogą być dokonywane w formie gotówkowej i bezgotówkowej.-----

4. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.-----

5. Koszty przelewu na rachunek powierniczy w całości obciążają stronę nabywającą.-----

6. Deweloper zobowiązuje się do dysponowania środkami wypłacanymi z mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji przedmiotowego zadania inwestycyjnego, wyżej w §1 ust. 2 opisanego.-----

7. W przypadku dokonania przez nabywców nadpłaty z tytułu płatności poszczególnych części świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia nadpłata zostanie zaliczona na poczet kolejnej wymagalnej części świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia.-----

8. Prawo wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów, a do dnia dzisiejszego umowa ta nie została wypowiedziana.-----

9. Przedstawicielka Spółdzielni zobowiązuje się poinformować nabywców na piśmie o wypowiedzeniu przez Bank powołanej wyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej wypowiedzenia.-----

10. Deweloper jest zobowiązany do odprowadzania należnej składki (zwanej dalej „Składką”) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej „Funduszem”), zgodnie z art. 49 Ustawy, przy czym Środki Funduszu w szczególności przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1 pkt 1) – pkt 8) ustawy:-----

- podstawą, co do zasady (z zastrzeżeniem przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy), wyliczenia wysokości Składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywców 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: i) wartości wpłaty dokonanej przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo ii) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy;-----
- maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość Składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego;-----
- 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. 1 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;-----
- wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego; Deweloper oświadcza nadto, że w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego stawka procentowa, według której jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, która została ustalona na mocy rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1341) od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wynosi 0,45 %;-----

- wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana kwota składki należna od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy jest określana przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w drodze rozporządzenia;-----
- składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

§16.1. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera albo nabywców, Bank wypłaci nabywcom środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, z zachowaniem warunków określonych w ust. 2 – 3 poniżej.-----

2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo nabywców, zgodnie z postanowieniami ustawy deweloperskiej, Bank wypłaca nabywcom przypadające im środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów:-----

- 1) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od umowy powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli nabywców o odstąpieniu od umowy powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;-----
- 2) oryginału (lub kopii) oświadczenia nabywców, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, a odstępującym od umowy deweloperskiej są nabywcy (zgoda ta może być zawarta w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1);-----
- 3) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej drugiej stronie umowy, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od umowy deweloperskiej.-----

3. Bank wyłącznie weryfikuje, czy przedstawiono dokumenty wymienione w ust. 1 - 2. Bank nie bada zdarzeń stanowiących podstawę odstąpienia oraz nie bada skuteczności odstąpienia.-----

4. Zwrot środków nabywcom następuje w formie przelewu na rachunek wskazany w „Oświadczeniu o zawarciu Umowy deweloperskiej”, chyba że Bank otrzyma zawiadomienie, iż uprawnionym do otrzymania środków jest bank kredytujący nabycie przedmiotu umowy deweloperskiej przez nabywców.-----

5. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż określonego w §13 i §14, strony przedstawią Bankowi zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez nabywców na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank dokonuje wypłaty środków na podstawie zgodnego, pisemnego oświadczenia nabywców i Dewelopera (posiadacza rachunku) na rachunki bankowe wskazane w tym oświadczeniu.-----

6. W przypadku przedłożenia umowy cesji do umowy deweloperskiej zwrot wpłaconych przez nabywców na mieszkaniowy rachunek powierniczy i niewypłaconych z mieszkaniowego rachunku powierniczego środków zostanie dokonany na rachunek bankowy wskazany w umowie cesji, który powinien być zgodny z numerem rachunku wskazanym w oświadczeniu, o którym mowa powyżej.-----

7. Bank wypłaca zgromadzone i pozostałe na rachunku środki pieniężne w wysokości nominalnej.-----

8. W przypadku gdy wypłata dokonana przez Bank – w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy – nie pokrywa należnych nabywcom środków pieniężnych, zwrotu tej brakującej należnej nabywcy części dokonuje Deweloper w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia.-----

9. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, gdy wypłata dokonana przez Bank, zgodnie z postanowieniami §16 niniejszej umowy, nie pokrywa wszystkich należności przypadających na rzecz nabywców w związku z odstąpieniem od niniejszej umowy lub w związku z jej rozwiązaniem, brakujące należności Deweloper zwróci nabywcom w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty skutecznego odstąpienia od umowy lub od daty jej rozwiązania, na rachunek bankowy wskazany przez nabywców o numerze przy czym w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Deweloper zwróci nabywcom brakujące należności w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, po złożeniu przez nabywców oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę nabywców na wykreślenie roszczenia z działu III księgi wieczystej wpisanego na ich rzecz.-----

§17.1. Przedstawicielka Spółdzielni Mieszkaniowej „ZAKONICZYN” w Gdańsku oświadcza, że Deweloper ponosi odpowiedzialność na zasadzie rękojmi za wady w lokalu, które ujawnią się w okresie obowiązywania rękojmi, za wyjątkiem wad spowodowanych przez nabywców, podmiot trzeci działający na zlecenie nabywców lub będących następstwem działania siły wyższej. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za wady powstałe w robotach wykonywanych lub materiałach dostarczonych samodzielnie przez nabywców lub przez wykonawców działających na zlecenie nabywców lub osób zatrudnionych przez nabywców.-----

2. Zgodnie z treścią art. 568 par.1 k.c. Deweloper odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna lokal zostanie stwierdzona przed upływem 5 (pięciu) lat od dnia wydania

lokalu nabywcom, natomiast w stosunku do przynależności tj. rzeczy ruchomych potrzebnych do korzystania z lokalu, jeżeli wada zostanie stwierdzona przed upływem 2 (dwóch) lat od wydania rzeczy nabywcom.-----

§18.1. Strony ustalają następujące adresy do korespondencji:-----

Deweloper: 80-180 Gdańsk, ulica Piotrkowska 33C, email:
sekretariat@smzakonieczyn.pl,-----

Nabywcy:, email:,-----

2. Wszelka korespondencja związana z wykonaniem niniejszej umowy będzie przekazywana na w/w adresy poczty elektronicznej, a w przypadku niepotwierdzenia przez drugą stronę jej odebrania korespondencja ta będzie przekazywana pisemnie i doręczana:-----

a) bezpośrednio stronom;-----

b) listem poleconym na adres wskazany w pkt. 1.-----

3. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o zmianach adresu.-----

§19.1. Ciężary i ryzyka związane z lokalem przechodzą na nabywców z chwilą dokonania odbioru technicznego lokalu. Nabywcy zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, zarządu nieruchomości wspólną, w szczególności: opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody itp. w części dotyczącej lokalu i nieruchomości wspólnej, opłaty, np. za ubezpieczenia, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, koszty ochrony budynku, koszty działania zarządcy i administratora budynku itp. Koszty te powinny być enumeratywnie wyliczone.-----

2. Obciążenie nabywców kosztami opisanymi w ust. 1 powyżej odbywać się będzie w oparciu o fakturę kosztów plus podatek VAT, którymi zarządca, administrator obciąży Spółdzielnię lub bezpośrednio wystawioną nabywcom przez zarządcę, administratora lub dostawcę mediów, a do czasu utworzenia wspólnoty i przejęcie zobowiązań na podstawie rozliczenia wykonawcy/Spółdzielni dokonanego w oparciu o faktury od dostawców mediów plus podatek VAT w sytuacji przewidzianej przez prawo.-----

Nabywcy zobowiązują się zapłacić kwotę wynikającą z faktury w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury.-----

3. W przypadku stwierdzenia w protokole odbioru technicznego występowania usterek uniemożliwiających korzystanie z lokalu, ciężary i ryzyka związane z lokalem przechodzą na nabywców z datą fizycznego oddania lokalu, po usunięciu stwierdzonych usterek.-----

4. Podatek od nieruchomości będą ponosili nabywcy od dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.-----

5. Po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, nabywcy zobowiązani będą do niezwłocznego zawarcia z dostawcą mediów stosownej umowy o dostawie energii elektrycznej do lokalu. Powyższy obowiązek nabywców stosuje się odpowiednio do zawarcia umów o dostawę innych mediów, jeżeli okaże się to konieczne.-----

6. Nabywcy zobowiązali się do zachowania w tajemnicy warunków niniejszej umowy i nieinformowania o nich osób trzecich.-----

§20. Niniejsza umowa wraz z załącznikami stanowi całość ustaleń pomiędzy stronami umowy. Wcześniejsze, zarówno ustne, jak i pisemne ustalenia i uzgodnienia poczynione między stronami zostają zastąpione postanowieniami niniejszej umowy.-----

§21. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności. Strony zgodnie ustalają, że zmiana treści prospektu informacyjnego, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy i będący jego integralną częścią, z wyjątkiem ceny za metr kwadratowy lokalu, po dacie zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej, nie wymaga zmiany niniejszej umowy deweloperskiej.-----

§22.1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz ustawy prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi do niej.-----

2. Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy Strony rozwiązywać będą na drodze negocjacji, a w braku porozumienia spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego.-----

§23. Koszty niniejszej umowy, w tym koszty opłaty sądowej ponoszą strony po połowie, zaś koszty umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności ponoszą nabywcy, z wyjątkiem wypisu aktu notarialnego dla Dewelopera, który pokrywa Spółdzielnia.-----

§24. Deweloper oświadcza, że przedłożył nabywcom, do zapoznania się i podpisu, oświadczenie o przetwarzaniu danych osobowych, w formie odrębnego dokumentu, którego przekazanie do zapoznania się i podpisania towarzyszyło zawarciu umowy rezerwacyjnej.-----

§25.1. W związku z zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wnioski wieczystoksięgowy obejmujący następujące żądanie - wpisanie w dziale III księgi wieczystej **KW Nr GD1G/00371537/7** - roszczenia o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności w wykonaniu niniejszej umowy w terminie do dnia 31 marca 2028 roku dotyczącej lokalu mieszkalnego nr w budynku nr A wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, w ramach którego nabywcy będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z przyległego do lokalu oraz podziemnego miejsca postojowego nr położonego na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku - na rzecz:-----

2. Poinformowałam stawających o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa po stronie czynności notarialnej.-----

Nabywcy oświadczają, że nie zastrzegli, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191 z późniejszymi zmianami).-----

POBRAŁAM:-----

a) tytułem wynagrodzenia notariusza z §3, 6 i 16 rozp. Min. Spraw. z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - kwotę,**00 zł**

b) tytułem podatku od towarów i usług należnego od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 5, 41 i 146a ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (wg stawki 23%) - kwotę..... **zł**

c) tytułem opłaty sądowej za wpis roszczenia z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kwotę.....**150,00 zł**

Opłata sądowa pobrana przy niniejszym akcie zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Podatek od czynności cywilnoprawnych zostanie pobrany przy przyrzeczonej umowie.-

Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT w kwocie brutto **zł** opłaty w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej zgodnie z art. 84a §5 ustawy Ordynacja podatkowa oraz kosztów wypisów aktu notarialnego, przy czym wynagrodzenie notariusza za złożenie wniosku zostanie zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku, zaś koszty wypisów aktu notarialnego wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----