

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ dwa tysiące dziewiętnastego roku / _____ /, przede mną notariuszem _____, w Kancelarii Notarialnej w _____ przy ulicy _____ numer _____, stawili się:-----

1. _____, działający w niniejszym akcie w imieniu spółki prowadzonej pod firmą: **INWEST-KOM W GNIEWIE** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości Gniew przy ulicy Wiślanej numer 6, kod pocztowy: 83-140, **REGON 191605137, NIP 5932124915**, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000110050 – jako _____, uprawniony do samodzielnego składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki-----
zwanej w treści umowy „Deweloperem”,-----
2. _____
zwana w treści umowy „Nabywcą”.-----

Tożsamość Stawających ustaliłam na podstawie okazanych mi dowodów osobistych, których numery wypisałam obok nazwisk, ponadto Stawający oświadczają, że nie wystąpiły przesłanki wymienione w art. 50 w związku z art. 46 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych skutkujące unieważnieniem dowodów osobistych.-----

Uprawnienia do działania Stawającego wymienionego w punkcie 1 w imieniu reprezentowanej Spółki ustaliłam na podstawie okazanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców, pobranego na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.) z elektronicznego Rejestru Przedsiębiorców udostępnionej na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości dnia _____ roku; przy czym Stawający wymieniony w punkcie 1 zapewnia, że nie zaszły żadne zmiany danych objętych obowiązkiem wpisu do rejestru, w szczególności nie został odwołany z pełnionej funkcji, a reprezentowana Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, jak również w stosunku do reprezentowanej Spółki nie toczy się postępowanie układowe ani naprawcze, a ponadto że stan prawny reprezentowanej Spółki do chwili obecnej nie zmienił się oraz że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w jego umocowaniu do działania w imieniu Spółki.-----

UMOWA DEWELOPERSKA**§1.****OŚWIADCZENIA STRON**

Deweloper oświadcza, że:-----

1/ w księdze wieczystej Numer **GD1T/00056882/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tczewie dla nieruchomości położonej w Gniewie, przy ulicy Gniewskie Młyny 12, gmina Gniew, powiat tczewski, województwo pomorskiego łącznego obszaru 0.7431 ha, obejmującej między innymi działkę numer **20/2** /dwadzieścia łamane na dwa/ obszaru **0.2407 ha** /dwa tysiące czterysta siedem metrów kwadratowych/ o identyfikatorze 221402_4.0019.AR_25.20/2, sposób korzystania BP – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy - Spółka prowadzona pod firmą: **Inwest – Kom w Gniewie** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gniewie, REGON

191605137, KRS 0000110050 - wpisana jest jako właścicielka,-----

- **działy I-SP, IV wymienionej wyżej księgi wieczystej** wolne są od wpisów i wzmianek, w **dziale III** wpisane są sukcesywnie pojawiające się roszczenia, wynikające z zawartych umów deweloperskich,--

2/ przedmiotową nieruchomość reprezentowana Spółka nabyła od _____ na podstawie umowy zamiany sporządzonej dnia 27 lipca 2016 roku przez Joanne Bolduan – notariusza w Tczewie za numerem Repertorium A 1725/2016,-----

3/ przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, wolna jest od innych obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich oraz nie toczą się w stosunku do tej nieruchomości jak i do Dewelopera jakiegokolwiek postępowania sądowe, administracyjne ani egzekucyjne, ograniczające zbycie przedmiotowych praw lub w jakiegokolwiek _____ sposób _____ obciążające _____ przedmiotowe prawo,-----

4/ Deweloper nie ma jakiegokolwiek zobowiązań ani zaległości podatkowych wobec Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,-----

5/ Deweloper w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie budownictwa mieszkaniowego - na **podstawie ostatecznej decyzji** zatwierdzającej projekty budowlane i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwusegmentowego wraz z infrastrukturą techniczną (przyłącza wod- kan, wewnętrzna, doziemna linia zasilania energetycznego, wewnętrzna instalacja gazowa, instalacja telekomunikacyjna), wydanej z upoważnienia Starosty Tczewskiego dnia 1. września 2017 roku za numerem WB.6740.1.128.2017 – **realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie** polegające na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego dwusegmentowego **położonego w Gniewie na działce nr 20/2**, o powierzchni użytkowej **wynoszącej – 776,70 m² / siedemset siedemdziesiąt sześć i 70/100 metra kwadratowego/** o 3 (trzech) kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony, bez kondygnacji podziemnej, w którym to budynku znajdować się będzie 18 /osiemnaście/ **samodzielnych lokali mieszkalnych;** ,-----

– na _____ (_____ **kondygnacji**), znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony w projekcie **numerem** _____ / _____ / składający się z _____ o powierzchni _____ **m²** / _____ metra kwadratowego/ bez pomieszczeń przynależnych,-----

6/ rozpoczęcie sprzedaży, to jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali w ramach wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego nastąpiło dnia 10.06.2018 roku, to jest po wejściu w życie ustawy O Ochronie Praw Nabywcy Lokalu Mieszkalnego lub Domu Jednorodzinne, co oznacza iż na mocy art. 37 tej ustawy Deweloper ma obowiązek stosowania środków ochrony wpłat o których mowa w art. 4 tej ustawy, wobec czego Deweloper **zapewnia otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w §4** niniejszej umowy,-----

7/ roboty budowlane związane z przedsięwzięciem deweloperskim zostały rozpoczęte dnia 09.03.2019 roku, zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31.12.2020 roku,-----

8/ przedmiotowa nieruchomość zabudowana będzie ponadto małą architekturą, infrastrukturą techniczną, to jest między innymi: drogami dojazdowymi, ciągami komunikacyjnymi, miejscami parkingowymi, terenami zielonymi (zielen niska w postaci trawników), oświetleniem terenu, miejscem gromadzenia odpadów - śmietnikiem,-----

9/ z własnością lokalu mieszkalnego związany będzie udział, w nieruchomości wspólnej, który zostanie wyliczony na zasadach określonych w art. 3 ustęp 3 ustawy o własności lokali jako stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (o ile będzie ono przysługiwać) do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi (o ile będą one występować), wyodrębnionych w budynku wzniesionym na przedmiotowej nieruchomości,-----

10/ na przedmiotowej nieruchomości wybudowane i umieszczone zostaną sieci i urządzenia stanowiące dostarczające media: energia elektryczna, ciepła, i inne media służące eksploatacji zarówno nieruchomości wspólnej jak i poszczególnych lokali znajdujących się w budynku; Deweloper jest upoważniony do ustanowienia na rzecz dostawców, o których mowa wyżej ograniczonego prawa rzeczowego lub zawarcia umowy zobowiązaniowej w zakresie usytuowania tych sieci i urządzeń na przedmiotowej nieruchomości, przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu; z powodu wybudowania i umieszczenia na przedmiotowej nieruchomości powyższych sieci i urządzeń Nabywcy nie będą się domagali żadnych opłat lub innych świadczeń i w umowie przeniesienia własności lokalu wyrażą zgodę na udostępnienie przedmiotowej nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją, rozbudową oraz eksploatacją sieci i urządzeń wyżej opisanych oraz zrzekną się roszczeń z tego tytułu w stosunku do Dewelopera i właścicieli powyższych sieci i urządzeń. -----

Nabywca oświadcza, że:-----

1/ jest _____/określenie stanu cywilnego/,-----

2/ przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z dokumentacją techniczną budynku, lokalu mieszkalnego w nim usytuowanego, jak również z projektem zagospodarowania nieruchomości, a także założeniami materiałowo – konstrukcyjnymi oraz parametrami standardu budynku, lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych budynku i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,-----

3/ został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 21 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1377), to jest: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera, kopią pozwolenia na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, projektem architektoniczno-budowlanym,-----

4/ dnia _____ roku otrzymał od Dewelopera prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowią integralną część umowy jako **załącznik numer 1** i nie wnosi co do nich żadnych zastrzeżeń. -----

Nabywca ponadto oświadcza, że:-----

- wyraża zgodę na ustanowienie na przedmiotowej nieruchomości nieodpłatnych służebności, których ustanowienie będzie konieczne lub uzasadnione ze względów technicznych lub formalnych, w szczególności dla zapewnienia prawidłowej realizacji i eksploatacji infrastruktury przedmiotowych nieruchomości w zakresie dróg, instalacji, przyłączy, sieci przesyłowych lub innych urządzeń technicznych, w tym urządzeń przeznaczonych do przesyłu sygnału telewizyjnego i internetowego,-----

- wyraża zgodę na posadowienie na nieruchomości sieci i urządzeń stanowiących własność dostawców energii cieplnej, operatorów telefonicznych, telewizji kablowej i innych mediów służących eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz poszczególnych lokali i do ustanawiania na rzecz tych podmiotów służebności, zapewniających posadowienie powyższych sieci i urządzeń,---

- zobowiązuje się zapewnić gestorom sieci i urządzeń prawo dostępu do tychże sieci i urządzeń w celu wykonywania prac remontowo-konserwacyjnych,-----

- zobowiązuje się do zapewnienia Zarządcy, Administratorowi obiektu, Zarządowi Wspólnoty i odpowiednim służbom konserwatorskim i technicznym dostępu do ogródków przydomowych /o ile będą występować/, w przypadku konieczności przeprowadzenia prac konserwatorskich, okresowych przeglądów technicznych albo okresowych napraw lub remontów budynku,-----

- **wyraża zgodę na odłączanie wszystkich**, poza będącym przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej, **lokali**, bez przenoszenia do nowo założonych ksiąg wieczystych dla tych lokali roszczenia, o którym mowa w §12 umowy deweloperskiej.-----

Deweloper ponadto oświadcza, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu informacyjnego wraz z załącznikami w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy.-----

Do aktu notarialnego przedłożono uchwałę Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia _____ roku Nr _____ opis dokumentu.

§2

LOKAL

1. Określenie standardu podstawowego w zakresie wykonania, wykończenia i aranżacji oraz szkic lokalu, jego usytuowanie i rozkład przedstawiają załączniki do prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z powyższym załącznikiem i nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Nabywca oświadcza, iż znany jest mu sposób i stan wykończenia lokalu oraz skład i stan wyposażenia i nie wnosi co do tego żadnych zastrzeżeń.-----

Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego nastąpi Wg normy PN-ISO 9836 z 1997 r z uwzględnieniem z rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity Dz.U poz. 1935 z 2018 r): powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń jako 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, w wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.-----

2. Standard, sposób zagospodarowania i wykończenia nieruchomości wspólnej określi projekt wykonawczy wraz ze Standardem wykonania budynku oraz lokali. Jakikolwiek materiały informacyjne i reklamowe, w szczególności „rendery” (wizualizacje) i prospekty nie mają zastosowania dla określenia zobowiązań Dewelopera, jeżeli nie zostały wprost przywołane w niniejszej umowie jako załączniki. -----

3. Nabywca może wносить o wprowadzenie przez Dewelopera określonych zmian dotyczących sposobu wykonania, wykończenia lub aranżacji Lokalu oraz zwrócić się do Dewelopera z zapytaniem o możliwość wykonania prac dodatkowych lub o możliwość rezygnacji z części prac objętych standardem podstawowym. Uzgodnienie takich zmian, przyjęcie przez Dewelopera prac dodatkowych lub rezygnacji następuje w drodze dodatkowych pisemnych porozumień. Porozumienia te określają w szczególności zasady rozliczeń między Stronami w związku z wprowadzeniem odstępstw od standardu podstawowego. Deweloper może uzależnić wykonanie zmian, prac dodatkowych oraz wyrażenie zgody na rezygnację od wpłacenia przez Nabywcę zaliczki na poczet kosztów takich zmian, prac dodatkowych lub rezygnacji, w kwocie nie niższej niż 30% (procent) tych kosztów. W przypadku wprowadzenia zmian, rezygnacji lub prac dodatkowych Deweloper ma prawo do zmiany terminu przekazania Lokalu o okres niezbędny do ich wykonania.-----

4. Wszelkie zmiany, prace dodatkowe lub rezygnacje określone wyżej oraz ustalenia dotyczące realizacji prac zleconych podlegają uzgodnieniu z Deweloperem wymagają formy pisemnej. Uzgodnieniu podlegają warunki techniczne, organizacyjne oraz cenowe proponowanych zmian. Ustalone zmiany, rezygnacje lub prace dodatkowe potwierdza się w postaci pisemnego zlecenia podpisanego przez obie Strony.-----

5. Deweloper zastrzega, że z uwagi na bezpieczeństwo Budynku i obowiązki gwarancyjne nie wykona zmian dotyczących: **elementów architektury zewnętrznej, elementów pomiaru**

i regulacji, usytuowania mierników i regulatorów, elementów konstrukcyjnych, usytuowania pionów wodno-kanalizacyjnych oraz przewodów wentylacyjnych, stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, podłoży pod posadzkami. Deweloper zastrzega także, iż podjęcie jakichkolwiek prac budowlanych przez Nabywcę lub osoby działające na jej rzecz przed podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego jest niemożliwe. Deweloper nie przyjmuje do wbudowania materiałów powierzonych przez Nabywcę lub osoby trzecie. -----

6. W przypadku nie zgłoszenia przez Nabywcę indywidualnych zmian do zatwierdzonego projektu lub niemożności ich uwzględnienia, albo nie osiągnięcia przez Strony porozumienia, co do warunków rezygnacji lub wykonania prac dodatkowych, Deweloper wyda lokal w standardzie, zgodnym z załącznikami do prospektu informacyjnego.-----

§3

1. Deweloper zobowiązuje się: -----

- **wybudować** na wyżej opisanej nieruchomości - działce numer **20/2** obszaru **0.2407 ha** wyżej w §1 niniejszego aktu opisany budynek oznaczony numerem _____, w którym to budynku znajdować się będzie wyżej w §1 punkt 5 opisany samodzielny lokal mieszkalny,
- wspólnie z **Nabywcą ustanowić** odrębną własność wymienionego wyżej **lokalu mieszkalnego i przenieść** na jego rzecz wolny od obciążeń roszczeń i praw osób trzecich lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, obliczonym zgodnie z postanowieniami art. 3 ustęp 3 ustawy o własności lokali.---

Nabywca zobowiązuje się powyższe prawa nabyć, za cenę brutto niżej określoną.-----

2. Stawający niniejszym oświadczają, że zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na Nabywcę wraz z prawami z nim związanymi nastąpi **w terminie do dnia 31.03.2021 roku.** -----

§4

MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY, CENA ORAZ PŁATNOŚCI

1. Deweloper oświadcza, że dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego Bank _____ prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, którego posiadaczem jest Spółka prowadzona pod firmą: **Inwest – Kom w Gniewie** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gniewie o numerze _____,-----

2. Deweloper oświadcza, że koszty prowadzenia tego rachunku obciążają Dewelopera. ---

3. Deweloper oświadcza, że dla **Nabywcy** otwarty został przez wyżej wymieniony Bank rachunek techniczny o numerze _____, na który Nabywca dokonywać będzie wpłat.-----

4. Deweloper oświadcza, że wpłaty pochodzące od Nabywcy będą wypłacane przez Bank na rzecz Dewelopera po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem określonym w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez osobę wyznaczoną przez Bank, posiadającą _____ uprawnienia budowlane .-----

5. Cenę sprzedaży przedmiotu umowy Strony ustalają w sposób następujący: -----

Cena lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej stanowi iloczyn ilości metrów kwadratowych powierzchni lokalu – (____m²) i stawki _____zł / _____złoty/ za 1 metr kwadratowy tej powierzchni obejmującej należy podatek od towarów i usług (VAT).-----

6. Przy zastosowaniu obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej Umowy stawek podatku od towarów i usług (VAT) cena przedmiotu umowy brutto wynosi _____zł / _____/.....

7. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Dewelopera ceny sprzedaży brutto przedmiotu umowy w kwocie _____zł w następujących ratach i terminach:-----

- kwota _____zł / _____złoty/ została już zapłacona, co niniejszym Deweloper potwierdza,-----
- kwotę _____
- opis transz _____

8. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że obowiązująca podstawowa stawka podatku od towarów i usług (VAT) wynosi 23%, oraz że zgodnie z art. 41 ust. 12 w zw. z art. 146a pkt 2) ustawy o podatku od towarów i usług stawkę podatku VAT w wysokości 8% stosuje się do dostawy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, a stosownie do art. 41 ust.12a i 12b powyższej ustawy przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się m.in. obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części z wyłączeniem lokali użytkowych oraz nie zalicza się do tego budownictwa budynków mieszkalnych jednorodzinnych których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m² oraz lokali mieszkalnych których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m². Nabywcy również przyjmują do wiadomości, że w odniesieniu do dostawy lokali i budynków, jeżeli wpłaty częściowe są dokonywane przed wydaniem budynku/lokalu, obowiązek podatkowy powstaje każdorazowo z chwilą otrzymania przez Inwestora zapłaty poszczególnych rat, a tym samym właściwa stawka podatku od towarów i usług (VAT) ustalana jest na datę wpłaty każdorazowej raty, określonej zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu. -----

9. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do wartości podanych powyżej w ust. 5, Deweloper przekaże Nabywcy na piśmie zaktualizowany stosownie do zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) Harmonogram Wpłat, ze szczegółową informacją o zmianie stawki podatku od towarów i usług (VAT) i aktualnej wysokości rat pozostałych do zapłaty. Nabywca ma prawo, w terminie 14 dni od daty doręczenia mu przez Dewelopera informacji o zmianie ceny brutto i aktualnej wysokości rat pozostałych do zapłaty, odstąpić od niniejszej umowy. W przypadku nieodstąpienia Nabywcę od umowy, Strony podpiszą stosowny aneks. -----

10. W przypadku różnicy w powierzchni (po pomiarze powykonawczym) w stosunku do powierzchni wynikającej ze szkicu lokalu **Załączniki nr 1** do prospektu informacyjnego, Deweloper przekaże Nabywcy na piśmie szczegółową informację o podstawie zmiany ceny i aktualnej wysokości kwoty pozostałej do zapłaty/zwrotu. Nabywca w przypadku, gdy różnica w powierzchni, o której mowa w zdaniu poprzednim, przekroczy 2%, ma prawo, w terminie 7 /siedem/ dni od daty doręczenia jej przez Dewelopera informacji o zmianie ceny i aktualnej wysokości kwoty pozostałej do zapłaty, odstąpić od niniejszej umowy. W przypadku nieodstąpienia Nabywca od umowy, Strony podpiszą stosowny aneks. W przypadku gdy zgodnie z obmiarem powykonawczym przez osobę uprawnioną, powierzchnia Lokalu różni się będzie w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej Umowie, Cena za lokal ulegnie odpowiedniej zmianie, proporcjonalnie do wielkości różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu wynikającą z obmiaru powykonawczego a powierzchnią określoną w niniejszej Umowie.-----

11. W przypadku zwiększenia się ceny lokalu w wyniku zlecenia przez Nabywcę wykonania zmian w zakresie standardu, wykonania prac dodatkowych lub rezygnacji, Nabywcy zobowiązani są dokonać zapłaty, należnych z tego tytułu kwot, w terminach określonych w porozumieniu, o którym mowa w §2 ust. 4. -----

12. Płatności dokonywane będą przelewem na rachunek techniczny Nabywcy o którym mowa w §4 ustę 3 niniejszej umowy. -----

13. Ostateczne rozliczenie wynikające ze zlecenia przez Nabywcę wykonania prac dodatkowych, zmian, rezygnacji, a nadto w wyniku zmiany powierzchni ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej lub zmiany wysokości podatku od towarów i usług (VAT) dokonane zostanie do dnia wydania lokalu. Jednocześnie do dnia poprzedzającego dzień wydania lokalu Nabywca dokona zapłaty całości ceny uwzględniającej powyższe rozliczenie oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie w płatności. -----

14. Za dzień zapłaty uznaje się dzień, w którym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy został uznany kwotą przelewu. -----

W razie opóźnienia w płatności Deweloper ma prawo obciążyć Nabywcę odsetkami ustawowymi. -----

15. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w przedmiotowej księdze wieczystej, jeżeli Nabywca nie skorzystał z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy w zastrzeżonych terminach, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.-----

Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

§5

WYDANIE i ODBIÓR LOKALU

1. Deweloper wyda Nabywcy lokal w terminie do 28.02.2021 roku, nie wcześniej jednak, niż po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny sprzedaży lokalu, wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie ustalonej zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy i dokonaniu przez Nabywcę odbioru lokalu zgodnie z procedurami opisanymi w niniejszym paragrafie. -----

2. Odbiór przedmiotowego lokalu mieszkalnego dokonywany jest jednocześnie z wydaniem lokalu Nabywcom. Z uwagi na możliwość zniszczenia klatek schodowych wskutek prowadzenia prac wykończeniowych lokali, Nabywca nie może odmówić dokonania odbioru Lokalu, gdy pozostają do wykonania wyłącznie prace dotyczące zagospodarowania terenu, małej architektury oraz malowanie klatek schodowych. Z wydania i odbioru, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 /czternaście/ dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcom oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 /trzydzieści/ dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.-----

3. Nabywca zostanie powiadomiony o wydaniu i odbiorze lokalu telefonicznie, a w przypadku braku możliwości skontaktowania się z Nabywcą w ten sposób, Nabywca zostanie powiadomiony listem poleconym, wysłanym na 7 /siedem/ dni, przed planowanym terminem wydania i odbioru lokalu mieszkalnego lub pocztą elektroniczną.-----

4. Od dnia wydania Lokalu na Nabywcę przechodzi ryzyko przypadkowego uszkodzenia Lokalu, jak również ponosi on pełną odpowiedzialność za substancję Lokalu oraz za szkody będące następstwem działania lub zaniechania osób trzecich, przebywających w Lokalu oraz Budynku za zgodą Nabywcy.-----

Od dnia wydania lokalu Nabywca zobowiązany jest pokrywać koszty eksploatacji lokalu i nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu, w oparciu o rozliczenie rzeczywistych kosztów Dewelopera. -----

5. Terminy, o których mowa w niniejszej umowie mogą ulec przedłużeniu, na zasadach niżej opisanych, w przypadku wystąpienia siły wyższej wpływającej bezpośrednio na niemożność wykonania w oznaczonym terminie obowiązków wskazanych w umowie, tj.: -----

- decyzji i postanowień władz, orzeczeń sądów, organów administracji publicznej i innych właściwych organów lub braku decyzji i postanowień, o ile zdarzenia te nie są następstwem zawinionego działania lub zaniechania Strony powołującej się na okoliczność wystąpienia siły wyższej,

- zmian przepisów prawnych, -----

- katastrof, klęsk żywiołowych, zagrożeń epidemiologicznych, pożarów, zalań, warunków atmosferycznych,

- wojen, strajków, niepokoju i zaburzeń publicznych, -----

- katastrof komunikacyjnych, -----

- długotrwałych przerw w dostawach energii elektrycznej lub długotrwałych awarii sieci teleinformatycznej.

6. W razie zawinionego przez Dewelopera opóźnienia w wydaniu lokalu Nabywcy w terminie wynikającym z niniejszej umowy, zapłaci on Nabywcy za każdy dzień zwłoki karę umowną w wysokości odsetek ustawowych, wyliczonych od wysokości części ceny, która została zapłacona przez Nabywcę. Powyższe postanowienia nie dotyczą przypadków, w których opóźnienie jest spowodowane okolicznościami, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności (okolicznościami niezawinionymi przez Dewelopera).-----

7. Deweloper udziela Nabywcy gwarancji:-----

a) 5 lat na konstrukcję budynku, -----

b) ____lata na stolarkę okienną w lokalu, roboty instalacyjne w lokalu wraz z osprzętem, roboty budowlano - wykończeniowe w lokalu, -----

przy czym bieg terminów gwarancji, o których wyżej mowa, rozpoczyna się w dniu uzyskania przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku. -----

8. Deweloper jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi w przypadku nieprawidłowej eksploatacji lokalu lub budynku. Deweloper może odmówić realizacji swych zobowiązań wynikających z rękojmi i udzielonych gwarancji w szczególności w przypadku dokonania w lokalu lub konstrukcji budynku przeróbek, przebudów lub modernizacji, na które Nabywca nie otrzymał pisemnej zgody Dewelopera. -----

§6

ODSTĄPIENIE OD UMOWY, KARA UMOWNA ORAZ ODSETKI

1. Stawający oświadczają, że zgodnie z art. 29 wyżej wymienionej ustawy o Ochronie Praw Nabywcy Lokalu Mieszkalnego i Domu Jednorodzinnego Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:-----

1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 wyżej wymienionej ustawy;-----

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy;-----

3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 18 i art. 19 wyżej wymienionej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami;-----

4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do prospektu, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym

i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy;-----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do wyżej wymienionej ustawy;-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w terminie określonym w §3 ustęp 2 niniejszej umowy.-----

2. W przypadkach, o których mowa w §6 ustęp 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 /trzydzieści/ dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w §6 ustęp 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na zawarcie umowy przeniesienia własności, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia o której mowa w §6 ustęp 8.-----

4. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach o których mowa w §4 niniejszej umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 /trzydzieści/ dni od dnia doręczenia wezwania.-----

5. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub nie przystąpienia do zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowego lokalu na Nabywcę, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 /sześćdziesięciu/ dni.-----

6. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę jest skuteczne, jeżeli oświadczenie o odstąpieniu zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w przedmiotowej księdze wieczystej. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy musi zostać złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

7. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn o których mowa w §6 ustęp 4 i 5, Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona przez Sąd Rejonowy w Tczewie dla działki numer 20/2 na podstawie wniosku złożonego przez notariusza za pośrednictwem systemu informatycznego w oparciu o żądanie zawarte w §12 niniejszego aktu notarialnego - roszczenia wynikającego z zawarcia umowy udokumentowanej niniejszym aktem. Niniejsza zgoda uprawnia dewelopera do złożenia w Sądzie Rejonowym w Tczewie wniosku o wykreślenie tego roszczenia z wyżej wymienionej księgi wieczystej.-----

8. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę z przyczyn o których mowa w §6 ustęp 1 pkt 6, Nabywcy będzie przysługiwała kara umowna w wysokości 5 % ceny netto lokalu mieszkalnego.-----

9. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy o których mowa w §6 ustęp 5, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 5 % ceny netto lokalu mieszkalnego.-----

10. W przypadku gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w niniejszej umowie, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia.-----

11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn o których mowa w §6 ust. 4 i 5, Nabywca zobowiązany jest doręczyć Deweloperowi -

w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy zgodę Nabywcy na wykreślenie jego praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej, która zostanie założona przez Sąd Rejonowy w Tczewie dla działki numer 20/2 na podstawie wniosku złożonego przez notariusza za pośrednictwem systemu informatycznego w oparciu o żądanie zawarte w §12 niniejszego aktu notarialnego, wyrażoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

W przypadku opóźnienia się Nabywcy z wykonaniem zobowiązania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Deweloper uprawniony będzie do obciążenia Nabywcy karą umowną w wysokości 10 % ceny sprzedaży brutto przedmiotu umowy.-----

12. W przypadku skutecznego odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą na poczet ceny brutto przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie 30 /trzydzieści/ dni, licząc od dnia skutecznego odstąpienia od umowy. Zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny brutto będzie powiększona lub pomniejszona o kwotę kary umownej zastrzeżonej w niniejszej umowie. -----

§7.

1. Stawający postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną zostanie określony zgodnie z art. 18 i następne ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali a w szczególności zostanie no powierzony Spółce prowadzonej pod firmą: Inwest - Kom w Gniewie Sp. z o. o.-----

2. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia, wezwania lub jakiegokolwiek inne pisma związane z niniejszą Umową mogą być doręczane drugiej Stronie jedynie listami poleconymi lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru, pod adresami wskazanymi w komparycji aktu notarialnego.-----

3. Zmiana przez Stronę adresu określonego komparycji aktu notarialnego wiąże drugą Stronę, poczynając od dnia następnego po doręczeniu jej zawiadomienia w tej sprawie.-----

§8.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy: ustawy o Ochronie Praw Nabywcy lokalu Mieszkalnego i Domu Jednorodzinnego, Kodeksu Cywilnego, ustawy o Własności Lokali.-----

§9.

Koszty niniejszego aktu notarialnego ponoszą Stawający po połowie, natomiast koszty umowy przeniesienia własności nieruchomości wraz z opłatami sądowymi ponosi Nabywca.---

§10.

Wypisy aktu można wydawać stronom w dowolnej ilości.-----

§11.

Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności.-----

§12.

Strony czynności notarialnej objętej niniejszą umową żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a oraz art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, **dokonał czynności** polegającej na złożeniu **do Sądu Rejonowego w Tczewie** za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego **żądania**:-----

- **wpisu w dziale III księgi wieczystej GD1T/00056882/8 roszczenia** o wybudowanie budynku numer ____, wyodrębnienie z niego lokalu mieszkalnego oznaczonego w projekcie **wstępnie numerem** _____przeniesienia jego własności **w terminie do dnia** ____ roku na rzecz _____, imiona rodziców: _____, PESEL _____.

Notariusz prześle do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.---

Nabywca wyraża zgodę i wnosi o nieprzenoszenie wpisu roszczenia, które zostanie wpisane na podstawie powyższego wniosku złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, do ksiąg wieczystych, które zostaną założone dla wyodrębnionych z powyższej księgi wieczystej lokali.-----

Nabywca oświadcza, iż zrzeka się doręczenia Nabywcy zawiadomień o wyodrębnieniu innych lokali, niż lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, z księgi wieczystej.

Strony czynności notarialnej podają adresy do doręczeń:-----

- Deweloper: _____

- Nabywca: _____

§13.

Pouczono ponadto o treści art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, o treści przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2015r., poz. 1645).-----

Stawający oświadczają, że zostali poinformowani, iż Bank przetwarza ich dane osobowe w zakresie niezbędnym dla realizacji celów umowy objętej niniejszym aktem, w tym zakresie związanym z obsługą mieszkaniowych rachunków powierniczych na zasadach zawartych w treści rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz. Urz. UE.L nr 119 str1).-----

Stawający oświadczają, że wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera w zakresie niezbędnym dla realizacji celów umowy objętej niniejszym aktem na zasadach zawartych w treści rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz. Urz. UE.L nr 119 str1).-----

Stawający oświadczają, że zostali poinformowani o informacjach zawartych w treści rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz. Urz. UE.L nr 119 str1) oraz, że notariusz – Jolanta Cejrowska jest administratorem danych pozyskiwanych i przetwarzanych w celach niezbędnych do prawidłowego dokonania niniejszej czynności notarialnej, na co niniejszym wyrażają zgodę.-----