

Stan na dzień sporządzenia prospektu
informacyjnego: 21.08. 2024

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Litus Development 8 Sp. z o.o. Sp. K. KRS 0000 862 591	
Adres	ul. Knyszyńska 16A/2 80 – 180 Gdańsk	
Numer NIP i REGON	NIP 583 340 75 96	REGON 387 148 270
Numer telefonu	+48 538 908 000	
Adres poczty elektronicznej	biuro@litus-invest.pl	
Numer faksu	brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.litus-invest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
<p>Spółka pod nazwą Litus Development 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa (DEWELOPER) jest spółką celową powołaną przez wspólników w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego na terenie nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Leszczynowej 30.</p> <p>Spółka celowa należy do grupy inwestycyjnej, powiązanej kapitałowo ze spółkami zawiązanymi w celu realizacji indywidualnych przedsięwzięć deweloperskich. Głównym wspólnikiem spółki celowej (99% udziałów) jest spółka Litus Invest Spółka z o.o. (Litus Invest) (www.litus-invest.pl) z siedzibą w Gdańsku, która nadzoruje realizację przedsięwzięć deweloperskich. Spółka Litus Invest, która jako wspólnik Dewelopera i gwarant jakości inwestycji, od 2006 roku realizuje projekty nowoczesnego budownictwa przemysłowego i mieszkaniowego, tworząc nową wartość w branży, stawiając na precyzję, niezawodność oraz zadowolenie najbardziej wymagającej klienteli (m. in. wszechstronna koordynacja robót budowlanych i procesów komercjalizacji w obiekcie Deo Plaza w Gdańsku). Ostatnia realizowana mieszkaniowa to budynek wielorodzinny, zlokalizowany w Tczewie przy ul. Armii Krajowej 29.</p>	
<p>PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)</p>	
Adres	Deo Plaza, ul. Chmielna 10, 80-748 Gdańsk www.deoplaza.pl
Data rozpoczęcia	2016 rok
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2019 rok

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Tczew, ul. Armii Krajowej 29.
Data rozpoczęcia	09.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.05.2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Tczew, ul. Armii Krajowej 29.
Data rozpoczęcia	09.2021 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	29.05.2023 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Gdańsk, ul. Leszczynowa 30 Obręb Jasień, numery działek:395/46; 395/21	
Numer księgi wieczystej	GD1G/00305398/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	NIE DOTYCZY	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Wokół inwestycji tereny zabudowy mieszkaniowej – budownictwo wielorodzinne. Od strony północno-wschodniej tereny zabudowy produkcyjno - usługowo – mieszkalnej.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje plan ogólny.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie inwestycji obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego Jasień, rejon ulicy Nowej Leszczynowej w mieście Gdańsku. Uchwała nr XXXI/851/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 listopada 2016 roku. Opublikowana w Dzienniku Urzędowym województwa pomorskiego, Gdańsk, dnia 22.12.2016 roku poz. 4603.
	Miejscowy plan odbudowy	Brak miejscowego planu odbudowy na obszarze inwestycji.

	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Przedmiotowe działki leżą w obszarze , dla którego obowiązują następujące ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o numerze ewidencyjnym: 2344. Zgodnie z planem obszar inwestycji obejmuje karta terenu oznaczonego symbolem 007M/U31- teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej z dopuszczeniem: parkingów i garaży dla samochodów osobowych innych niż na potrzeby inwestycji, małych hurtowni do 200 m ² powierzchni użytkowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy dla działki objętej inwestycją: minimalna:0, maksymalna:2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	40%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 13,0 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi: 1,2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. Wprowadzenie gatunków krzew i drzew zgodnych z warunkami siedliskowymi.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	NIE DOTYCZY
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NIE DOTYCZY
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	NIE DOTYCZY
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dostępność drogowa: a) od ulicy Leszczynowej (023-KD80) b) od projektowanej ulicy tzw. Nowej Leszczynowej (025-KD81) Parkingi dla samochodów osobowych i rowerów: do realizacji na działce objętej inwestycją
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej Odprowadzanie ścieków: do kanalizacji sanitarnej Odprowadzanie wód opadowych na terenie lub do kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych. Telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej. Planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Kontury: 006 – M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej 008 – M/U31 teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,7
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy dla działki objętej inwestycją: minimalna:0, maksymalna: 1,7 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	35%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 13 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	40%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1,2
	Przeznaczenie terenu	Kontury: 009 – P/U41 – teren zabudowy produkcyjno - usługowej 010 – P/U41 teren zabudowy produkcyjno – usługowej Funkcje wyłączone – obiekty handlowe o pow. powyżej 2 000 m2 powierzchni sprzedaży.
	Maksymalna intensywność zabudowy	2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy dla działki objętej inwestycją: minimalna:0, maksymalna:2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	60%
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do 13 m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	na każde 1000 m2 powierzchni zabudowy 32 miejsca postojowe
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	NIE DOTYCZY - działki inwestycyjne są w obrębie obowiązującego MPZP.	
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	BRAK
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	BRAK

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	BRAK
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	BRAK
	miejscowych planach odbudowy	BRAK
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	BRAK
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	BRAK
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	BRAK
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	BRAK

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	NIE
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	TAK	NIE
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	<ol style="list-style-type: none"> 1. WUiA-V.6740.1552-8.2018.IG.293677 wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska – pozwolenie na budowę Margo z dnia 02.03.2020 roku 2. WUiA-V.6740.1552-10.2020.IG.455461 wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska – pozwolenie na budowę Litus Development 8 Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 17.12.2020 roku – (uzyskane 02.03.2020 przez firmę Margo i przepisane na spółkę Litus Development Sp. z o.o. SP. K.) 3. WUiA - V.6740.1552-16.2021.IG.268921 wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska – pozwolenie zamienne Litus Development 8 Sp. z o.o. Sp. K. z dnia 23.09.2021 roku 	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy na tym etapie realizacji inwestycji.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	NIE DOTYCZY Inwestycja realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	NIE DOTYCZY W ramach inwestycji powstaje budynek wielorodzinny	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcie prac budowlanych: lipiec 2022 roku Planowany termin zakończenia prac budowlanych: sierpień 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p>Budynek zlokalizowano w południowo- wschodniej części działki w ponadnormatywnych odległościach od działek sąsiednich, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> •10,22 m od działki nr 394/3 graniczącej od strony północnej. Brak zabudowy na tej działce •10,11 m od działki drogowej nr 395/47 •10,33 m od działki nr 395/16 zabudowanej budynkami mieszkalnymi. •6,1m od działki nr 419/3 stanowiącej pas drogowy ul. Leszczynowej. <p>Przy usytuowaniu budynku na działce wykorzystano naturalne ukształtowanie terenu oraz stosowano się do warunków urbanistycznych określających wskaźnik powierzchni zabudowy, oraz analizowano układ obiektów pod kątem ukształtowania terenu i nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych.</p>

Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnie mieszkań liczone wg Normy PN-ISO 9836:1997, tj.: powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (rury, kanały, ścianki, działowe), nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Inwestycja realizowana jest w 100% ze środków własnych.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	NIE DOTYCZY
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego: 1) Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – wynosi: 0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Zgodnie z art. 5 pkt.9 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym:</p> <p>1) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy – należący do dewelopera rachunek powierniczy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, z późn. zm.3)) lub ustawie z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1278, 1394, 1407, 1723 i 1843), służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę na cele określone w umowie deweloperskiej albo w jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, z którego wypłata zdeponowanych środków następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonym w jednej z tych umów;</p> <p>W celu ochrony nabywców dla przedmiotowej inwestycji prowadzony jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Rachunek ten stanowi zabezpieczenie przeprowadzania przyszłych rozliczeń według z góry ustalonych reguł. Gwarantem bezpieczeństwa rozliczeń między Deweloperem a Klientem będzie Bank prowadzący dla Dewelopera przedmiotowy rachunek. Oznacza to, że wszelkie środki pieniężne wpłacane przez nabywcę mieszkańca zostają zdeponowane na wyżej opisanym zablokowanym przez Bank rachunku.</p> <p>W związku z realizacją przez Dewelopera Umowy Deweloperskiej, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Kupującego na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, nie wcześniej, niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wpłaty mogą być przeznaczone na zapłatę za przelew dotyczący realizacji przedmiotowej inwestycji. Zastosowanie tego schematu finansowania pozwala na bezpieczną realizację zamierzenia budowlanego.</p> <p>Deweloper przekazuje na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny składki, których podstawą jest wyliczenie wartości wpłaty dokonanej przez Kupującego na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy, w związku z realizacją umowy.</p> <p>Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki zgodnie z postanowieniami Ustawy deweloperskiej i wpłaca do Banku prowadzącego Rachunek Powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Kupującego i nie później niż przed wypłatą tych kwot na rzecz dewelopera. Bank odprowadza tą składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera.</p> <p>Szczegółowe zasady naliczania i przekazywania składek na Fundusz określa art. 49 Ustawy deweloperskiej.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski SA	

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Opis	%	Termin realizacji
	ETAP I	Przygotowanie inwestycji (zakup gruntu, dokumentacja projektowa, wykonanie palisady, zaplecze budowy)	25	termin realizacji: 30.09.2022
	ETAP II	Roboty ziemne (wykop, płyta fundamentowa, izolacja fundamentów)	20	termin realizacji: 31.01.2024
	ETAP III	Stan surowy otwarty (wykonanie wszystkich kondygnacji, ścian działowych)	20	termin realizacji: 31.07.2024
	ETAP IV	Stan surowy zamknięty (izolacja stropodachu, stolarka zewnętrzna, instalacje podtynkowe i podposadzkowe, tynki 50%)	15	termin realizacji: 30.09.2024
	ETAP V	Wykonanie elewacji i wewnętrznych robót wykończeniowych (balustrady, tynki 100%, posadzki, wykończenie części wspólnych, stolarka drzwiowa)	10	termin realizacji: 31.03.2025
	ETAP VI	Wykonanie zagospodarowania terenu zewnętrznego.	10	termin realizacji: 31.08.2025
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Ceny nie podlegają waloryzacji.			
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM				
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Zgodnie z art.43 Ustawy deweloperskiej. Art. 43. [Przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej lub innej umowy zawieranej z deweloperem] 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;			

	<p>4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;</p> <p>5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;</p> <p>6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;</p> <p>7) 37 w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1;</p> <p>8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2;</p> <p>9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie;</p> <p>10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</p> <p>11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15;</p> <p>12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p>
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

NIE DOTYCZY – inwestycja realizowana ze środków własnych i środków finansowych od nabywców

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

Dokumenty dostępne w biurze zlokalizowanym: w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej 415 (Budynek Argon)

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **ING Banku Śląskim SA** prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **ING Bank Śląski SA**,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- **ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach** korzysta także z następujących znaków towarowych: znak numer R.165961, numer R.312989 oraz numer R.309355.

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Indywidualna dla poszczególnych lokali
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Indywidualna dla poszczególnych lokali
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Indywidualna dla poszczególnych lokali

<p>Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>do dnia 30.06.2026 roku</p>	
<p>Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Liczba kondygnacji</p>	<p>5 (4 nadziemne i 1 podziemna)</p>
	<p>Technologia wykonania</p>	<p>jak w załączniku nr 1 (Standard wykonania budynku i lokalu)</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>jak w załączniku nr 1 (Standard wykonania budynku i lokalu)</p>
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>15 mieszkań + 1 lokal niemieszkalny</p>
	<p>Liczba miejsc postojowych</p>	<p>23 szt. hala garażowa – poziom (-1) 5 szt. zewnętrznych – dla osób niepełnosprawnych</p>
	<p>Dostępne media w budynku</p>	<ul style="list-style-type: none"> - instalacja wodociągowa wody zimnej - instalacja wodociągowa wody ciepłej - instalacja kanalizacji sanitarnej - instalacja centralnego ogrzewania - instalacja wentylacji - instalacje elektryczna - instalacja teletechniczna
	<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Tak (poprzez główną ulicę osiedlową ul. A. Gabrysiak do publicznej ulicy Leszczynowej)</p>
<p>Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych</p>	<p>Zgodnie z rzutem kondygnacji, stanowiącym załącznik do indywidualnego prospektu informacyjnego.</p>	
<p>Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper</p>	<p><u>Powierzchnia i układ pomieszczeń:</u> Zgodnie z Rzutem lokalu, stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej.</p> <p><u>Zakres i standard prac wykończeniowych w lokalu:</u> Zgodnie ze Standardem podstawowym wykończenia mieszkań oraz budynku, stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej.</p>	
<p>Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego.</p>	<p>Nie dotyczy na tym etapie realizacji inwestycji.</p>	
<p>Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego</p>	<p>Nie dotyczy na tym etapie realizacji inwestycji.</p>	

Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny.	NIE DOTYCZY
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego.	NIE DOTYCZY
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego.	NIE DOTYCZY

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

1. Standard wykończenia budynku i lokali.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia.

STANDARD WYKOŃCZENIA BUDYNKU I LOKALI – INWESTYCJA NOVO 30

A. Konstrukcja budynku

1. **Konstrukcja budynku:** murowana i/lub żelbetowa
2. **Fundamenty:** płyta fundamentowa
3. **Stropy:** monolityczne i/lub filigranowe
4. **Dach:** płaski

B. Wykończenie lokali mieszkalnych**1) Salon z aneksem kuchennym, sypialnie****1. Ściany:**

- a) zewnętrzne: żelbetowe i/lub murowane
- b) wewnętrzne między lokalami: bloczki wapienno - piaskowe, tynk
- c) działowe: bloczki gipsowe grubości i/lub system G-K i/lub bloczki gazobetonowe

2. Wykończenie ścian: tynk cementowo-wapienny i/lub tynk gipsowy**3. Wykończenie sufitów:** tynk cementowo-wapienny i/lub tynk gipsowy**4. Wykończenie posadzek:** wylewka betonowa na izolacji**5. Stolarka wewnętrzna:**

- a) drzwi wejściowe do lokali – drzwi jednoskrzydłowe, kolor wg projektu
- b) drzwi wewnętrzne w lokalu – brak

6. Stolarka okienna: okna i drzwi balkonowe PCV o podwyższonej izolacyjności akustycznej, kolor wg projektu**7. Parapety:**

- a) wewnętrzne – brak
- b) zewnętrzne – blacha stalowa powlekana, kolor wg projektu

2) łazienka / WC**1. Wykończenie posadzek:** szlichta cementowa i/lub wylewka betonowa na izolacji**2. Wykończenie ścian:** bez tynku, bez gruntowania**3. Wykończenie sufitów:** tynk cementowo-wapienny i/lub tynk gipsowy**C. Instalacje wewnętrzne w lokalach:****1) Instalacja elektryczna:** tablica mieszkaniowa zlokalizowana w obrębie lokalu wg projektu, gniazda i włączniki zakończone białym osprzętem, standardowa instalacja 230/400 V, wypusty oświetleniowe dla montażu opraw oświetleniowych, trójfazowa instalacja elektryczna 400 V w aneksach kuchennych przystosowana do montażu kuchenki elektrycznej.**2) Instalacja grzewcza z węzła ciepłego:** w pomieszczeniach grzejniki płytowe wyposażone w zawór termostatyczny, miejsce lokalizacji grzejników wg projektu, indywidualne opomiarowanie dla każdego lokalu na instalacji grzewczej.**3) Instalacja wodociągowa:** instalacja doprowadzona do miejsc montażu urządzeń sanitarnych, rury mogą przebiegać po zewnętrznej stronie ściany lub posadzki, brak urządzeń sanitarnych, indywidualne opomiarowanie dla każdego lokalu.**4) Instalacja kanalizacyjna:** instalacja doprowadzona do miejsc montażu urządzeń sanitarnych, rury mogą przebiegać po zewnętrznej stronie ściany lub posadzki, brak urządzeń sanitarnych.

5) **Instalacja wentylacyjna:** wentylacja mechaniczna wyciągowa, nawiew powietrza poprzez nawiewniki, w aneksie kuchennym podłączenie do okapu.

6) **Instalacja teletechniczna:**

- **Instalacja dzwonekowa:** 1 szt. dla lokalu
- **Instalacja domofonowa:** w każdym lokalu urządzenie domofonu (instalacja przystosowana do montażu wideofonu), 1 szt. dla lokalu
- **Instalacja RTV:** instalacja telewizji kablowej w każdym lokalu wg projektu, zbiorcza antena telewizyjna na dachu budynku
- **Instalacja INTERNET:** instalacja sieci strukturalnej w każdym lokalu wg projektu

D. Wykończenie budynku i zagospodarowanie terenu zewnętrznego

1) **Elewacja budynku:**

- wykończona tynkiem w kolorze zgodnym z projektem,
- rynny i opierzenia systemowe wg projektu

2) **Miejsce gromadzenia odpadów:** wiata śmietnikowa

3) **Ciągi komunikacyjne zewnętrzne:** nawierzchnia z kostki betonowej i/lub płytki betonowej i/lub geokrata wg projektu

E. Miejsca parkingowe: nawierzchnia z kostki betonowej i/lub płytki betonowej i/lub geokrata wg projektu

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

AKT NOTARIALNY

*Komparycję aktu notarialnego zawierającą określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy deweloperskiej sporządzi notariusz, zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1177 z późn. zm.)w zw. z art. 92 § 1 pkt 1) – 4) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, przy czym w treści aktu notarialnego spółka pod firmą: **LITUS DEVELOPMENT 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Gdańsku, przy ul. Knyszyńskiej nr 16A lok. 2 (kod pocztowy: 80-180), REGON: 387148270, NIP: 5833407596, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000862591, zwana będzie również „Deweloperem” lub „Spółką”.***

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

Oświadczenia Dewelopera

1. **Pełnomocnik Dewelopera** w imieniu reprezentowanej Spółki oświadcza, że Deweloper jest właścicielem i jest wpisany jako właściciel w księdze wieczystej **Kw nr GD1G/00305398/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku dla nieruchomości położonej w Gdańsku, łącznego obszaru 0,1721 ha (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia jeden metrów kwadratowych) stanowiącej działki: -----
 - i. **nr 395/46** (trzysta dziewięćdziesiąt pięć łamane na czterdzieści sześć) obszaru 0,1679 ha (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), położoną przy ul. Leszczynowej nr 30, oznaczoną symbolem Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, numer obrębu ewidencyjnego 226101_1.0049, nazwa obrębu ewidencyjnego Jasień, (identyfikator działki: 226101_1.0049.395/46), na podstawie umowy sprzedaży oraz umowy przedwstępnej ustanowienia służebności gruntowej z dnia 04 listopada 2020 roku, Repertorium A nr 12236/2020 sporządzonej przez notariusza Filipa Szulca w Gdańsku.-----
 - ii. **nr 395/21** (trzysta dziewięćdziesiąt pięć łamane na dwadzieścia jeden) obszaru 0,0042 ha (czterdzieści dwa metry kwadratowe), oznaczoną symbolem Ba – tereny przemysłowe, numer obrębu ewidencyjnego 226101_1.0049, nazwa obrębu ewidencyjnego Jasień, (identyfikator działki: 226101_1.0049.395/21), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 sierpnia 2022 roku, Repertorium A nr 3226/2022 sporządzonej przez notariusza Wojciecha Kondrackiego w Gdańsku.-

W dziale I-Sp księgi wieczystej Kw nr GD1G/00305398/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw nr GD1G/00149894/2, to jest uprawnienie wynikające z **ustanowionej** na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G/00149894/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku **nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej - z ograniczeniem jej wykonywania wyłącznie do działki nr 395/47** - polegającej na prawie swobodnego dostępu, przejazdu i przechodu przez działkę nr 395/47 wchodzącą w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G/00149894/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G/00305398/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, **z ograniczeniem wykonywania służebności, w przypadku zabudowania nieruchomości budynkiem lub budynkami wielolokalowymi, do nieruchomości wspólnej.**-----

W dziale III księgi wieczystej Kw nr GD1G/00305398/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku wpisane są: -----

- i. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działki gruntu nr 395/37 obszaru 105 m², nr 395/35 obszaru 2.669 m² oraz nr 395/10 obszaru 1.038 m² na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 395/22 obszaru 42 m², objętej księgą wieczystą GD1G/00076895/4 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku,-----
- ii. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działki gruntu nr 395/35 obszaru 2.669 m² oraz nr 395/10 obszaru 1.038 m² na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 395/38 obszaru 28 m², objętej księgą wieczystą GD1G/00152160/2 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku;-----
- iii. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa obciążająca nieruchomość objętą księgą wieczystą KW GD1G/149894/2, polegająca na prawie dokonywania konserwacji i napraw sieci wodnokanalizacyjnej na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu nr 395/38 obszaru 28 m², objętej księgą wieczystą objętej księgą wieczystą GD1G/00152160/2 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku;-----
- iv. ograniczone prawo rzeczowe - ograniczone prawo rzeczowe - służebność przejazdu i przechodu przez działki 395/25 - 395/29 i 395/32-395/37 powstałe w wyniku podziału działki nr 395/23, do ulicy Leszczykowej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 395/12 o pow. 497 m² zapisanej w KW nr 99198, -----
- v. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu do ulicy Leszczykowej ograniczająca się do części działek nr 39525-395/29 i 395/32-395/37, powstałych w wyniku podziału działki

nr 395/23, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 395/20 wpisanej w KW 102364,-----

- vi. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie korzystania z działek gruntu: nr 395/10, nr 395/34, nr 395/35, nr 395/36 i nr 395/37 w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnych wraz z uzbrojeniem oraz sieci wodociągowych wraz z uzbrojeniem oraz sieci powstałych w wyniku rozbudowy tych sieci, a także swobodnego dostępu do tych sieci i urządzeń celem konserwacji, modernizacji i usuwania awarii - na rzecz spółki pod firmą: Gdańska Infrastruktura Wodociągowo-Kanalizacyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.-----
- vii. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GD1G/00098056/3 stanowiącej działkę nr 395/16; -----
- viii. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność korzystania z wiaty śmietnikowej, dojścia do tej wiaty, składowania w niej nieczystości stałych, odpadów komunalnych i innych uznanych za odpady przedmiotów na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą GD1G /00098056/3 stanowiącej działkę nr 395/16. przy czym uprawnieni ze służebności będą ponosić koszty utrzymania tej wiaty i wywozu nieczystości w części proporcjonalnej do korzystania z tej wiaty; -----
- ix. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na: a) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na działce nr 395/46 urządzeń elektroenergetycznych w postaci: stacji transformatorowej sn/nn 15/0,4 kv, linii kablowych sn 15 kv, linii kablowych nn 0,4 kv oraz złącz kablowych nn 0,4 kv, służących do przesyłu energii elektrycznej, b) obowiązku znoszenia istnienia posadowionych na działce nr 395/46 urządzeń, o których mowa w pkt a), po ich posadowieniu; c) 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 a) i b), jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajęтым dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego obszarem zajęтым przez służebność, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników Energa-Operator Spółki Akcyjnej oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ta spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, z ograniczeniem wykonywania służebności, w przypadku zabudowania nieruchomości budynkiem lub budynkami wielolokalowymi, do nieruchomości wspólnej - na rzecz spółki pod

firma: Energa - Operator Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku,-----

-
- x. ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu, na czas nieoznaczony, za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo w wysokości netto 100,00zł (sto złotych), do którego jest doliczany podatek od towarów i usług vat wg stawki 23% tj. łącznie brutto 123,00zł (sto dwadzieścia trzy złote) polegającą na prawie korzystania z nieruchomości poprzez posadowienie na niej infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), zgodnie z warunkami przyłączenia nr WT/GPEC/00808/2016 wydanymi przez Gpec sp. z o.o., w tym jej utrzymywania oraz na prawie przechodu i korzystania przez gdańskie przedsiębiorstwo energetyki cieplnej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w gdańsku (oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od Gpec sp. z o.o.) z nieruchomości celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, zainstalowaniem, eksploatacją, utrzymaniem, konserwacją, modernizacją i demontażem infrastruktury przesyłowej, jak i usuwaniem awarii elementów infrastruktury przesyłowej - na rzecz spółki pod firmą: Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku,
 - xi. ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu do ulicy Leszczynowej obciążające działkę nr 395/46, na rzecz kaźdoczesnego współwłaściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 395/31 objętą księgą wieczystą Kw nr GD1G / 00103331/4;
 - xii. wpisywane są sukcesywnie na podstawie zawieranych przez Dewelopera umów deweloperskich wzmianki o wpis roszczeń z umów deweloperskich zawartych przez Dewelopera z nabywcami lokali i roszczenia nabywców o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie prawa własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali na nabywców oraz na podstawie zawieranych przez Dewelopera umów przedwstępnych sprzedaży roszczenia o zawarcie przyrzeczonych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży.-----

Dział IV księgi wieczystej **Kw nr GD1G/00305398/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku wolny jest od wpisów i wzmianek o wnioskach, jednakże w dziale IV tej księgi wieczystej, zgodnie z art. 20 ust. 5 i ust. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 110), mogą być wpisywane przez właściciela nieruchomości, bank hipoteczny oraz nabywcę nieruchomości lokalowej zaciągającego kredyt w banku hipotecznym w rozumieniu ww. ustawy roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki dla zabezpieczenia spłaty kredytu na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu. -----

2. Pełnomocnik Dewelopera w imieniu reprezentowanej Spółki oświadcza, że: ----

- a) działki nr 395/46 i nr 395/21, wyżej w ust. 1 opisane – zwane są dalej łącznie „**Nieruchomością**”,-----
- b) na **Nieruchomości Deweloper** zrealizuje **przedsięwzięcie deweloperskie** w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1177 ze zmianami), zwanej dalej **Ustawą**, pod nazwą **NOVO 30**, polegające na budowie budynku wielorodzinnego, wielokondygnacyjnego, z podziemną jednopoziomową halą garażową, zwanego w umowie „**Budynkiem**”, na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę nr WUiA-V.6740.1552-8.2018.IG.293677 z dnia 02 marca 2020 roku wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, przeniesionej na Dewelopera na podstawie ostatecznej decyzji nr WUiA-V.6740.1552-10.2020.IG.455461 z dnia 17 grudnia 2020 roku wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, zmienionej na podstawie ostatecznej decyzji nr WUiA-V.6740.1552-16.2021.IG.268921 z dnia 23 września 2021 roku wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, przy czym decyzje te stały się ostateczne w administracyjnym toku instancji i nie zostały zaskarżone do sądu administracyjnego,-----
- c) prace budowlane w ramach **przedsięwzięcia deweloperskiego** zostały rozpoczęte w lipcu 2022 roku, zaś planowany termin zakończenia tych prac został oznaczony do dnia 31 sierpnia 2025 roku,-----
- d) Prawo własności **Nieruchomości** wraz z częściami **Budynku** niesłużącymi wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowić będą nieruchomość wspólną, w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i będą dalej określane w niniejszej umowie jako **Nieruchomość Wspólna**,
- e) **Deweloper** wskazuje następujące parametry (cechy) **Budynku**: -----
- a. Liczba kondygnacji – 1 kondygnacja podziemna i 4 kondygnacje nadziemne, -----
 - b. Liczba lokali w **Budynku** – 15 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal niemieszkalny – lokal użytkowy, -----
 - c. Liczba miejsc garażowych w hali garażowej pod **Budynkiem** – 23 ,-----
 - d. Liczba miejsc postojowych naziemnych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych – 5,-----
 - e. Dostępne media w **Budynku** – instalacja elektroenergetyczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja centralnego ogrzewania, instalacja teletechniczna oraz instalacja wentylacji, -----
 - f. Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni od ul. Leszczykowej,-----
- f) w **Budynku** zaprojektowano lokal mieszkalny o numerze budowlanym, zwany w umowie „**Lokalem**”, usytuowany na parterze/ ... pięttrze, składający się z,,,,, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej m², do którego to **Lokalu** przynależć będzie pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska, położona na 1 kondygnacji (parterze) **Budynku/ lub opcja: na kondygnacji podziemnej (poziom „-1”) Budynku/** i posiadająca oznaczenie budowlane **K...**, o projektowanej powierzchni użytkowej m² - /lub BRAK/ - których plan i usytuowanie w **Budynku** przedstawiają: Rzut koncepcyjny Lokalu w Budynku

- oraz Rzut kondygnacji parter Budynku /lub Rzut kondygnacji podziemnej (poziom „-1”) Budynku/ - stanowiący/e załącznik/i do niniejszej umowy, -----
- g) **Budynek oraz Lokal** wykonane i wyposażone zostaną zgodnie z załącznikiem do niniejszej umowy – Standard wykończenia budynku i lokali, -----
- h) ostateczna powierzchnia użytkowa **Lokalu** zostanie zmierzona zgodnie z postanowieniami § 5 niniejszej umowy deweloperskiej. **Nabywca** oświadcza, że zapoznał się z powyższym opisem i szkicem **Lokalu**, -----
- i) **Deweloper** w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w **Budynku** i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w **Nieruchomości Wspólnej** wraz z nabywcami tego lokalu lub sukcesywnie w kolejnych umowach ustanowienia odrębnej własności lokali, zawieranych z nabywcami tych lokali, określi sposób korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** polegający na przyznaniu niektórym właścicielom lokali prawa do wyłącznego posiadania i korzystania w szczególności: z tarasów lub ogródków, miejsc postojowych znajdujących się w hali garażowej oraz z naziemnych miejsc postojowych, a nadto z innych części Nieruchomości Wspólnej, -----
- j) uchwałą z dnia 03 lipca 2024 roku, którą niniejszym okazuje, wszyscy wspólnicy Dewelopera wyrazili zgodę na odpłatne zbywanie przez Dewelopera lokali lub udziałów w lokalach wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą **Kw nr GD1G/00305398/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, -----
- k) pełnomocnictwo powołane w komparycji aktu notarialnego nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, -----
- l) powyższe lokale zostaną wybudowane w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez **Dewelopera**, a zbywanie lokali i udziałów w gruncie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług. -----

§ 2.

Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy

1. **Deweloper** zgodnie z art. 6 Ustawy zapewnia **Nabywcy** środek ochrony wpłat – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy.-----
2. Pełnomocnik w imieniu **Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** („**Posiadacz rachunku**”) zawarł z **ING Bankiem Śląskim Spółką Akcyjną z siedzibą w Katowicach, REGON 271514909, KRS 0000005459, zwanym dalej „Bankiem”, zwanym dalej „Bankiem” Umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 06 marca 2024 roku , zwaną dalej „Umową rachunku powierniczego”, zgodnie z którą, i tak:-----
 - **Bank** zobowiązał się do otwarcia i prowadzenia na rzecz **Posiadacza rachunku** Otwartego Mieszkaniowego Rachunku o nr 25 1050 1764 1000 0090 3302 6635, zwany dalej „**Rachunkiem**”,-----
 - **Rachunek** prowadzony jest w walucie polskiej, -----
 - **Rachunek** może być wykorzystany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych **Posiadaczowi rachunku** przez **Nabywców**, w celu dokonania zapłaty w częściach, w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia prawa własności lokalu**

- mieszkalnego,-----
- **Bank** ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego **Nabywcy** na prowadzonym w ramach **Rachunku**, indywidualnym rachunku Nabywcy, zwanym dalej „**Rachunkiem Wirtualnym**”,-----
 - **Deweloper** na podstawie § 4 *Umowy rachunku powierniczego* przypisuje **Nabywcy Rachunek Wirtualny**, na który **Nabywca** będzie dokonywał wpłat, wskazany w § 6 ust. 3 niniejszej umowy deweloperskiej,-----
 - środki pieniężne zgromadzone na **Rachunku** są nieoprocentowane,-----
 - **Bank** jest zobowiązany wypłacić zgromadzone na rachunkach wirtualnych środki pieniężne po zakończeniu danego etapu na rachunek Dewelopera o numerze 38 1050 1764 1000 0090 3232 0047, zgodnie z zasadami określonymi w Umowie Deweloperskiej oraz na zasadach określonych w § 7 *Umowy rachunku powierniczego* ,-----
 - koszty prowadzenia rachunków, o których mowa powyżej, wszelkie prowizje i opłaty bankowe za usługi świadczone przez **Bank** obciążają **Dewelopera**.-----
3. Pełnomocnik w imieniu **Dewelopera** oświadcza, że w *Umowie rachunku powierniczego* ustalono następujące zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na *indywidualnym rachunku nabywcy*: -----
- a) **Posiadacz rachunku** ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z **Rachunku** wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, -----
 - b) **Bank** dokona zatwierdzenia wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na **Rachunku** po każdorazowej kontroli zaś wypłata nastąpi po stwierdzeniu spełnienia przez **Posiadacza rachunku** warunków wypłaty. Termin wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na **Rachunku**, liczony jest od dnia stwierdzenia przez **Bank**, że **Posiadacz rachunku** spełnił wszystkie warunki wypłaty, o których mowa w § 7 *Umowy rachunku powierniczego*,---
 - c) **Bank** wypłaca środki pieniężne wpłacone przez **Nabywcę** na rachunek, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy z **Nabywcą** i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----
 - d) Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, **Bank** wypłaca na podstawie otrzymanego zlecenia wypłaty wraz z wypisem (wypisami) aktu notarialnego umowy przenoszącej na **Nabywcę** prawa wynikające z zawartej umowy z **Nabywcą** w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę **Nabywca**,-----
 - e) Przed wypłatą środków zgromadzonych na **Rachunku**, **Bank** lub samodzielnie lub poprzez wyspecjalizowany podmiot zewnętrzny działający w imieniu **Banku**, dokona kontroli zakończenia każdego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego wskazanego w dyspozycji wypłaty, -----
 - f) **Bank** nie wypłaci **Posiadaczowi rachunku** środków zgromadzonych na rachunku gdy wystąpią poniższe przypadki:-----

- 1) niewykonanie zadań z etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, którego dotyczy wnioski,-----
 - 2) utrata przez Dewelopera pozwolenia na budowę,-----
 - 3) dokonanie przez Dewelopera zmian istotnych lub zmian prowadzących do zmian istotnych, które wymagają zamiennego Pozwolenia na Budowę, Bank nie wypłaci środków pomimo zgód Nabywców, dopóki Deweloper nie przedstawi pozwolenia zamiennego, -----
 - 4) powiadomienie przez generalnego wykonawcę (lub któregoś z wykonawców, w przypadku, gdy nie ma generalnego wykonawcy) o przerwaniu robót budowlanych, -----
 - 5) złożenia przez Dewelopera wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, -----
 - 6) przekazanie przez Dewelopera informacji nieprawdziwych w dotychczasowych oświadczeniach skierowanych do Banku w związku z prowadzeniem Rachunku,-----
 - 7) niedostarczenia przez Dewelopera oświadczenia o wykorzystaniu środków z poprzedniej wypłaty z Rachunku w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek,-----
 - 8) niedostarczenia przez Dewelopera, w przypadku gdy Przedsięwzięcie Deweloperskie realizuje przy pomocy innych wykonawców (generalny wykonawca, podwykonawcy) oświadczenia, iż nie zalega z płatnościami względem tych wykonawców.-----
4. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej jednej ze stron tej umowy zgodnie z art. 43 Ustawy, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów:-----
- a) oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 43 Ustawy sporządzonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z uwzględnieniem postanowień ust. 5 powyżej, -----
 - b) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej, -----
 - c) dyspozycji płatniczej Nabywcy.-----
5. Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę lub Dewelopera na podstawie art. 43 Ustawy lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od Umowy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych w ust. 4 powyżej.-----
6. Postanowienia ust. 4 i ust. 5 powyżej mają odpowiednie zastosowanie w przypadku odstąpienia przez Nabywcę z przyczyn innych niż określone w art. 43 Ustawy, a wymienionych w Umowie Deweloperskiej.-----
7. Wypłata środków pieniężnych po odstąpieniu lub rozwiązaniu umowy

- deweloperskiej nastąpi na zasadach opisanych w Załączniku - Zasady wypłaty środków pieniężnych zgromadzonych na *indywidualnym rachunku nabywcy*.---
8. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper oraz Nabywca, jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Wirtualnym przypisanym do lokalu mieszkalnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z danym Nabywcą.-----
 9. W sytuacji określonej powyżej w ust. 8, Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisami notarialnie poświadczonymi o sposobie zadysponowania środkami zaewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy w ciągu 2 dni od dnia otrzymania tego oświadczenia.-----
 10. Pełnomocnik w imieniu **Dewelopera** oświadcza, że w *Umowie rachunku powierniczego* ustalono, iż prawo wypowiedzenia *Umowy rachunku powierniczego* przysługuje wyłącznie **Bankowi** i tylko z ważnych powodów określonych w § 13 ust. 2 *Umowy rachunku powierniczego*, za 60 - dniowym terminem wypowiedzenia.-----
 11. *Umowa rachunku powierniczego* jest zawarta na okres do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej Umowy Deweloperskiej dla tego Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----
 12. **Deweloper** oświadcza, że Bank od każdej wpłaty na Rachunek Wirtualny zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie, wyliczy wartość i pobierze składkę należną na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej DFG).-----
 13. **Bank** pobierze składkę w pełnej wysokości z rachunku bankowego Dewelopera prowadzonego w Banku (dalej Rachunek do Składek) i przekazuje ją na rachunek Banku, a następnie do DFG.-----
 14. Deweloper jest zobowiązany do zasilania Rachunku do Składek środkami pieniężnymi w wysokości umożliwiającej pokrycie należnych składek na DFG.

§ 3.

Oświadczenia stron w związku z przepisami Ustawy deweloperskiej

1. **Pełnomocnik Dewelopera** w imieniu reprezentowanej Spółki oświadcza, że **Deweloper** poinformował **Nabywcę** o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa **Dewelopera** - w Gdańsku, przy Alei Grunwaldzkiej nr 415 (budynek ARGON), z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla **Nieruchomości**, kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, sprawozdaniem finansowym **Dewelopera** za ostatnie dwa lata, kopią pozwolenia na budowę oraz projektem budowlanym. **Nabywca** potwierdza, iż został poinformowany o powyższej możliwości, z której skorzystał/nie skorzystał.-----
2. **Pełnomocnik Dewelopera** w imieniu reprezentowanej Spółki oświadcza, że **Deweloper**, zgodnie z wymogiem art. 21 **Ustawy** przed zawarciem niniejszej umowy doręczył **Nabywcy** prospekt informacyjny z załącznikami w formie papierowej, których treść jest tożsama z treścią prospektu informacyjnego i jego

załączników stanowiących integralną część niniejszej umowy, co **Nabywca** niniejszym potwierdza i oświadcza, że zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego oraz załączników z należytą starannością. -----

(WARIANT) **Pełnomocnik Dewelopera** w imieniu reprezentowanej Spółki oświadcza, że **Deweloper**, zgodnie z wymogiem art. 21 **Ustawy** przed zawarciem niniejszej umowy doręczył **Nabywcy** prospekt informacyjny z załącznikami, których treść nie jest tożsama z treścią prospektu informacyjnego i jego załączników stanowiących integralną część niniejszej umowy oraz, że zgodnie z wymogiem art. 22 ust. 3 **Ustawy Deweloper** doręczył **Nabywcy** informacje o zmianie informacji zawartych w prospekcie informacyjnym i załącznikach w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej, co **Nabywca** niniejszym potwierdza i oświadcza, że zapoznał się z treścią prospektu informacyjnego oraz załączników z należytą starannością; zmiany w treści prospektu informacyjnego doręczonego przed zawarciem niniejszej umowy w stosunku do treści prospektu informacyjnego stanowiącego integralną część niniejszej umowy polegały na zmianie: -----

➤, -----

➤; -----

zmiany w treści niniejszej umowy w stosunku do treści wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do prospektu informacyjnego polegały na zmianie: -----

➤ §, w którego treści wykreślono i wpisano, -----

➤ §, w którego treści wykreślono i wpisano, -----

Nabywca oświadcza, iż zapoznał się z treścią zmian i wyraża zgodę na ich włączenie do treści niniejszej umowy deweloperskiej. -----

3. **Pełnomocnik Dewelopera** w imieniu reprezentowanej Spółki oraz **Nabywca** oświadczają, iż nie zawarli umowy rezerwacyjnej, której przedmiotem byłby **Lokal**.-----

(WARIANT) **Pełnomocnik Dewelopera** w imieniu reprezentowanej Spółki oraz **Nabywca** oświadczają, iż zawarli w dniu roku umowę rezerwacyjną, której przedmiotem był **Lokal**, a opłata rezerwacyjna wniesiona przez **Nabywcę** wynosi zł (..... złotych).-----

§ 4.

Przedmiot i istotne postanowienia Umowy Deweloperskiej

1. **Deweloper** w ramach realizacji **przedsięwzięcia deweloperskiego** zobowiązuje się do wybudowania **Budynku**, a po jego wybudowaniu zobowiązuje się ustanowić odrębną własność **Lokalu** oraz przenieść na rzecz **Nabywcy** własność **Lokalu** wraz z udziałem w **Nieruchomości Wspólnej**, wyliczonym zgodnie z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali, zaś **Nabywca zobowiązuje się** spełnić na rzecz **Dewelopera** świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia prawa własności **Lokalu** oraz praw niezbędnych do korzystania z **Lokalu**, w wysokości określonej w § 6 niniejszej umowy oraz powyższe prawa nabyć. -----
2. **Nabywcy** w ramach określonego sposobu korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania ze znajdującego się na terenie **Nieruchomości Wspólnej**, i tak: -----

- a) tarasu/ogródka, którego szacunkowe granice oznaczone zostały na załączniku do niniejszej umowy - Karta lokalu -----
- b) w podziemnej hali garażowej na kondygnacji podziemnej Budynku - **miejsca postojowego nr**, oznaczonego na załączniku do niniejszej umowy - Rzut hali garażowej/ Rzut parteru, -----

Nabywca oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności i umowie przeniesienia własności **Lokalu** zrzeknie się prawa do korzystania z tych części **Nieruchomości Wspólnej**, które zostały lub zostaną przyznane innym właścicielom lokali do wyłącznego posiadania i korzystania. -----

WARIANTY: -----

- 3. **Nabywca** oświadcza, iż zawiera niniejszą umowę, będąc stanu wolnego/panną/kawalerem. -----
- 3. **Nabywcy** oświadczają, iż **Lokal** nabędą do ich majątku wspólnego, a w ich związku małżeńskim obowiązuje ustawowy ustrój wspólności majątkowej. -----
- 3. **Nabywca** oświadcza, iż **Lokal** nabędzie ze środków stanowiących jego majątek osobisty i do jego majątku osobistego, a w jego związku małżeńskim obowiązuje ustawowy ustrój wspólności majątkowej. -----
- 3. **Nabywca** oświadcza, iż **Lokal** nabędzie do jego majątku osobistego, a w jego związku małżeńskim, ustanowiony został ustrój rozdzielności majątkowej umową majątkową małżeńską z dnia, Rep. A nr, sporządzoną przez notariusz w, którą przy niniejszym akcie notarialnym okazuje. -----

§ 5.

Ostateczna powierzchnia użytkowa

- 1. Ustalenie przez Dewelopera ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu nastąpi na podstawie obmiaru dokonanego powykonawczo zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997, zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i zasadami opisanymi poniżej: -----
 - 1) powierzchnia użytkowa Lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²),-----
 - 2) powierzchnia użytkowa Lokalu jest obliczana dla wymiarów Lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., -----
 - 3) do powierzchni użytkowej Lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających,-----
 - 4) do powierzchni użytkowej Lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały.-----
- 2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu po wykonaniu pomiaru w sposób, o którym mowa w ust. 1, ulegnie zmniejszeniu w stosunku do powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 2 lit. f), a zmiana ta nie będzie

spowodowana Zmianami lokatorskimi zleconymi przez Nabywcę, o których mowa niżej w ust. 4, cena Lokalu zostanie odpowiednio skorygowana poprzez dokonanie zwrotu przez Dewelopera na rzecz Nabywcy kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy powierzchnią projektową a powykonawczą - w terminie 21 dni od dnia odbioru Lokalu. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu po wykonaniu pomiaru ulegnie zwiększeniu, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy powierzchnią powykonawczą a projektową - w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni projektowej, jednak nie później, niż do dnia odbioru Lokalu. Różnica w powierzchni zostanie rozliczona przy zastosowaniu stawki zł za 1 m² brutto. O wyniku pomiarów powykonawczych Nabywca zostanie poinformowany w formie elektronicznej (e-mail) na adres Nabywcy wskazany w § 13 ust. 2 niniejszej Umowy, na co najmniej 14 dni przed wyznaczonym dniem odbioru Lokalu, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

3. Niezależnie od postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu, Strony niniejszej umowy dopuszczają możliwość zmiany powierzchni Lokalu powstałej z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych i wykonawczych, to jest zwiększenie lub zmniejszenie tej powierzchni o nie więcej niż 2% powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni przyjętej w projekcie budowlanym, przy czym różnica w powierzchni użytkowej Lokalu, w granicach określonej wyżej tolerancji, nie będzie stanowiła o niezgodności lokalu z uzgodnionym przedmiotem umowy. Zmiana powierzchni użytkowej Lokalu, to jest zwiększenie lub zmniejszenie tej powierzchni o więcej niż 2% uprawnia Nabywcę do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 10 ust. 8, chyba że zmiana ta spowodowana jest Zmianami lokatorskimi zleconymi przez Nabywcę. -----
4. Zlecenie przez Nabywcę prac budowlanych ponadstandardowych w aranżacji Lokalu, zwanych dalej „**Zmianami lokatorskimi**”, które w sposób istotny będą zmieniać przedmiot niniejszej umowy, w szczególności w zakresie, w jakim jest opisany w niniejszej umowie, włącznie z załącznikami do niej, w tym jego cechy, o których mowa w art. 35 ust. 1 pkt 5) i 6) Ustawy lub ich charakter będzie nietypowy nastąpi w drodze zmiany niniejszej umowy. Zlecenie przez Nabywcę Zmian lokatorskich o innym charakterze niż wskazane w zdaniu poprzednim, może nastąpić na mocy odrębnej umowy zawartej w formie pisemnej które określi cenę i pozostałe warunki realizacji Zmian lokatorskich. Postanowienia zawarte w umowie dotyczącej Zmian lokatorskich zleconych przez Nabywcę, Strony niniejszej umowy zobowiązują się potwierdzić w Umowie Przeniesienia Własności. Zapłata ceny wynikającej ze Zmian lokatorskich, jak również rozpoczęcie realizacji Zmian lokatorskich nastąpi zgodnie z warunkami określonymi odpowiednio w umowie zmieniającej niniejszą umowę bądź w umowie zawartej w formie pisemnej albo dokumentowej. -----

§ 6.

Cena i zasady płatności ceny

1. Świadczenie pieniężne na poczet ceny nabycia prawa własności **Lokalu** oraz praw niezbędnych do korzystania z **Lokalu**, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 niniejszej umowy, stanowi kwotę zł (..... złotych) w tym należny podatek od towarów i usług (VAT), zwane dalej „**Ceną**”. -----
2. Z tytułu wpłat dokonywanych przez **Nabywcę, Dewelopera** jest zobowiązany do wystawienia faktur VAT z tym zastrzeżeniem, że ich wystawienie nastąpi po uwolnieniu przez **Bank** środków z rachunku powierniczego na rachunek **Dewelopera**.-----
..... oraz **oświadczają**, że odpowiadają solidarnie za wszystkie zobowiązania wynikające z niniejszej umowy. -----
3. **Nabywca** zobowiązuje się spełnić na rzecz **Dewelopera** świadczenie pieniężne, o którym mowa w ust. 1 - zgodnie z Harmonogramem i postępowaniem realizacji poszczególnych etapów **przedsięwzięcia deweloperskiego**, w następujący sposób: -----
 - a) **I rata** - w kwocie zł - w terminie do dnia roku, odpowiadającą, łącznie (procentowo) określone w Harmonogramie udziałowi procentowemu kosztów już zakończonego pierwszego etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** w całkowitych kosztach **przedsięwzięcia deweloperskiego**, z czego kwota zł została już zapłacona na rachunek bankowy **Dewelopera** - tytułem opłaty rezerwacyjnej, przy czym **Deweloper** przekaże tę kwotę na poniższy **Rachunek Wirtualny**, a części pierwszej raty w kwocie zł (stanowiącej 4,5 % Ceny) - Strony nadają **charakter prawny zadatku** w rozumieniu art. 394 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 poz. 1610) (dalej „**Zadatek**”), -----
 - b) **II rata** w kwocie zł - w terminie do dnia roku, odpowiadającą, łącznie (procentowo) określone w Harmonogramie udziałowi procentowemu kosztów już zakończonego drugiego etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** w całkowitych kosztach **przedsięwzięcia deweloperskiego**,-----dalsze raty płatne w następujących terminach i wysokościach, po otrzymaniu informacji od **Dewelopera** o zakończeniu danego etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** wskazanego w Harmonogramie określonym w prospekcie informacyjnym w formie elektronicznej (e-mail) na adres **Nabywcy** wskazany w § 13 ust. 2 niniejszej umowy:-----
 - c) kwota zł - po zakończeniu III etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** - w terminie **7 dni** po zawiadomieniu **Nabywcy** przez **Dewelopera** o zakończeniu tego etapu, -----
 - d) kwota zł - po zakończeniu IV etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** - w terminie **7 dni** po zawiadomieniu **Nabywcy** przez **Dewelopera** o zakończeniu tego etapu, -----
 - e) kwota zł - po zakończeniu V etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** - w terminie **7 dni** po zawiadomieniu **Nabywcy** przez **Dewelopera** o zakończeniu tego etapu, -----

- f) kwota zł – po zakończeniu VI etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego**
- w terminie **7 dni** po zawiadomieniu Nabywcy przez Dewelopera o
zakończeniu tego etapu, -----

Za dzień dokonania wpłaty przez **Nabywcę** przyjmuje się dzień wpływu zapłaconej kwoty na **Rachunek Wirtualny** - przypisany mu zgodnie z postanowieniami § 2 niniejszej umowy - nr w ING Banku Śląskim Spółce Akcyjnej z siedzibą w Katowicach.-----

Warunkiem powstania obowiązku Nabywcy zapłaty Deweloperowi kwoty wpłaty jest zakończenie przez Dewelopera etapu **przedsięwzięcia deweloperskiego** określonego w Harmonogramie, którego dotyczy wpłata Nabywcy..-----

W przypadku wypowiedzenia umowy, o której mowa wyżej w § 2, Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na **Rachunek Wirtualny** do czasu poinformowania Nabywcy na papierze lub na innym trwałym nośniku o zmianie umowy rachunku powierniczego, przy czym Deweloper ma obowiązek poinformowania Nabywcy o dokonanej zmianie w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub z inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową.-----

4. W przypadku opóźnienia w płatności, wpłaty dokonywane przez Nabywcę w związku z wykonaniem umowy deweloperskiej będą księgowane w następującej kolejności: na pokrycie należności z tytułu rat przeterminowanych, a następnie rat bieżących. -----
5. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania niniejszej umowy, **Cena** może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia z tej przyczyny konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę na poczet **Ceny**, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia w formie pisemnej listem poleconym o odpowiedniej korekcie **Ceny**. Nabywca zobowiązany jest potwierdzić zmianę **Ceny** poprzez zawarcie z Deweloperem aneksu do umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia otrzymania tego zawiadomienia. -----
6. **[WARIANT: gdy Nabywca posiada i podał adres e-mail: Nabywca wyraża zgodę** na wystawianie oraz przesyłanie faktur, korekt tych faktur oraz ich duplikatów w formie elektronicznej przez Dewelopera z tytułu wykonania łączącej Strony niniejszej umowy deweloperskiej, a także wszelkich innych umów zawieranych z Deweloperem, na adres mailowy Nabywcy wskazany w § 13 ust. 2. Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Dewelopera o zmianie adresu e-mail, o którym mowa powyżej oraz przyjmuje do wiadomości, iż powyższa zgoda może zostać w każdym momencie wycofana ze skutkiem od dnia następnego po otrzymaniu powiadomienia przez Dewelopera o wycofaniu zgody, przesłanego listem poleconym na adres Dewelopera wskazany w komparycji niniejszej umowy lub w formie elektronicznej na adres mailowy: sprzedaz@litus-invest.pl.

§ 7.

Odbiór Lokalu

1. **Deweloper**, nie później niż w terminie do dnia 15 września 2025 roku zawiadomi **Nabywcę** o odbiorze **Lokalu**, wysyłając zawiadomienie w formie elektronicznej (e-mail) na adres **Nabywcy** wskazany w § 13 ust. 2 niniejszej umowy z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. Zawiadomienie o planowanym terminie odbioru **Lokalu** uznaje się za doręczone w momencie potwierdzenia przez **Nabywcę** otrzymania powyższego zawiadomienia o odbiorze **Lokalu**. W przypadku, gdy **Nabywca** nie potwierdzi otrzymania zawiadomienia w terminie 5 dni od jego wysłania, **Deweloper** wezwie **Nabywcę** do odbioru **Lokalu** w formie pisemnej listem poleconym na adres wskazany w komparycji niniejszego aktu notarialnego z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. Na dzień odbioru **Lokalu**, który zostanie wyznaczony nie później niż na dzień **31 grudnia 2025 roku**, **Deweloper** będzie w posiadaniu pozwolenia na użytkowanie **Budynku**. W przypadku niestawienia się **Nabywcy** do odbioru **Lokalu** w powyższym terminie: -----

 - po potwierdzeniu przez **Nabywcę** otrzymania zawiadomienia w formie elektronicznej (e-mail) – **Deweloper** **dwukrotnie** wezwie **Nabywcę** do odbioru **Lokalu** w formie pisemnej listem poleconym w odstępie co najmniej 60 dni od daty doręczenia pierwszego wezwania, -----
 - bez potwierdzenia przez **Nabywcę** otrzymania zawiadomienia w formie elektronicznej (e-mail) – **Deweloper** wezwie ponownie **Nabywcę** do odbioru **Lokalu** w formie pisemnej listem poleconym w odstępie co najmniej 60 dni od daty doręczenia pierwszego wezwania. -----
2. Odbiór dokonywany jest w obecności **Nabywcy**. -----
3. Z odbioru sporządza się protokół, do którego **Nabywca** może zgłosić wady **Lokalu**. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez **Nabywcę** w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez **Dewelopera** albo odmowę uznania wady istotnej przez **Dewelopera**.-----
4. **Deweloper** jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć **Nabywcy** na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli **Deweloper** nie poinformuje **Nabywcy** o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa wyżej, uważa się, że uznał wady. -----
5. **Deweloper** jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady **Lokalu**. Jeżeli **Deweloper**, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla **Nabywcy**.-----
6. Jeżeli **Deweloper** nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 5 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, **Nabywca** wyznacza **Deweloperowi** nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu **Nabywca** może usunąć wady na koszt **Dewelopera**.-----
7. **Nabywca** może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że **Lokal** posiada wadę istotną i jednocześnie **Deweloper** odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3 powyżej. -----
8. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 7, nie ma wpływu na bieg

- terminu, o którym mowa w § 10 ust. 2 niniejszej umowy.-----
9. W przypadku uznania przez **Dewelopera** wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3 powyżej, stosuje się ust. 5-6 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej **Nabywca** może odstąpić od niniejszej umowy.-----
 10. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając **Deweloperowi** usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się ust. 2-7 powyżej.-----
 11. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez **Nabywcę** opinii rzeczoznawcy budowlanego. **Nabywca** występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.-----
 12. Bieg terminu, o którym mowa w § 10 ust. 2 niniejszej umowy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez **Nabywcę Deweloperowi** opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 11 powyżej.-----
 13. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 11 powyżej, istnienia wady istotnej **Nabywca** może odstąpić od umowy.-----
 14. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości **Nabywcę**. 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 **Nabywcą** następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----
 15. Jeżeli wada **Lokalu** zostanie stwierdzona przez **Nabywcę** w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3 powyżej, do dnia zawarcia z **Deweloperem** umowy przenoszącej na **Nabywcę** prawa wynikające z niniejszej umowy, **Nabywca** może zgłosić taką wadę **Deweloperowi**. Postanowienia ust. 4-6 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 5 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----
 16. Wydanie **Lokalu Nabywcy** może nastąpić jedynie po dokonaniu przez niego zapłaty całości świadczenia pieniężnego na poczet **Ceny**. -----
 17. **Nabywca** ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone swym działaniem lub zaniechaniem w **Budynku** oraz **Lokalu**. -----

§ 8. Rękojmia

Deweloper ponosi wobec **Nabywcy** odpowiedzialność za wady **Lokalu** przy zastosowaniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny o rękojmi. -----

§ 9.

Umowa Przeniesienia Własności oraz postanowienia inwestycyjne

1. **Strony** zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności **Lokalu** i przeniesienia jego własności na rzecz **Nabywcy**, zwaną dalej „**umową przeniesienia własności**”, w terminie do dnia **30 czerwca 2026 roku**, z tym zastrzeżeniem, że zawarcie **umowy przeniesienia własności** poprzedzone jest odbiorem Lokalu przez **Nabywcę**.-----
2. Mając na uwadze jednolitość umów przeniesienia własności lokali w wykonaniu umów deweloperskich, w szczególności w zakresie rozliczenia ułamkowych udziałów w **Nieruchomości Wspólnej**, o terminie i miejscu zawarcia **umowy przeniesienia własności**, **Deweloper** zawiadomi **Nabywcę** z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, w formie elektronicznej (e-mail) na adres **Nabywcy** wskazany w § 13 ust. 2 niniejszej umowy, na co **Nabywca** **wyraża/nie wyraża zgodę/y**.-----
3. Koszty związane z zawarciem **umowy przeniesienia własności**, w tym takse notarialną od tej umowy, jak również koszty złożenia wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego oraz koszty wypisów umowy wraz z podatkiem od towarów i usług, za wyjątkiem kosztu wypisu wydawanego **Deweloperowi**, oraz opłaty sądowe ponosi **Nabywca**. W przypadku, gdy **Nabywca** zgłosi wolę ustanowienia hipoteki w **umowie przeniesienia własności**, **Nabywca** ponosi również koszty ustanowienia tej hipoteki, w tym takse notarialną wraz z podatkiem od towarów i usług, podatek od czynności cywilnoprawnych i opłatę sądową. -----
4. **Deweloper** ma prawo zarządzać **Nieruchomością Wspólną**, na której będzie znajdował się **Lokal** lub powierzyć zarząd tą nieruchomością wybranemu przez siebie zarządcy nieruchomości na okres do czasu wybrania pierwszego zarządu Wspólnoty lub jego powierzenia wybranej przez Wspólnotę osobie fizycznej lub prawnej. -----
5. **Nabywca** zobowiązuje się pokrywać koszty administrowania i zarządu **Nieruchomością Wspólną**, koszty utrzymania, sprzątnięcia, wywozu nieczystości, ubezpieczenia **Budynków** oraz koszty ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków, dostawy i poboru energii elektrycznej oraz dostawy innych mediów do **Lokalu**, pomieszczeń przynależnych oraz **Nieruchomości Wspólnej**. Do czasu zawarcia stosownych umów z **Dostawcami mediów** przez Wspólnotę lub **Nabywcę**, **Nabywca** zwróci powyższe koszty **Deweloperowi**, o ile ten je pokryje. **Nabywca** będzie pokrywał powyższe koszty od dnia wydania **Lokalu** na podstawie faktur lub rachunków wystawianych przez **Dewelopera** lub administratora, o ile zostaną mu powierzone czynności administrowania, w wysokości ustalonej na podstawie przewidywanych z tego tytułu kosztów lub w kwotach wynikających z okresowych rozliczeń. -----
6. **Nabywca** został poinformowany, że przed zawarciem **umowy przeniesienia własności** Wspólnota Mieszkaniowa, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, może podjąć uchwały dotyczące **Nieruchomości**

- Wspólnej**, jak również przejąć prawa i obowiązki wynikające z zawartych przez **Dewelopera** umów obejmujących dostawę mediów i usług. -----
7. **Nabywca** wyraża zgodę na wybudowanie oraz na nieodpłatne i nieograniczone w czasie umieszczenie na **Nieruchomości Wspólnej** sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji: centralnego ogrzewania, wentylacji, energetycznej, telewizyjnej, informatycznej, telefonicznej, oraz innych sieci, instalacji i urządzeń obsługujących **Budynek i Nieruchomość Wspólną**. **Deweloper** jest upoważniony do wyrażenia zgody na ich usytuowanie oraz nieodpłatnego ustanowienia na rzecz właścicieli tych nieruchomości lub **Dostawców mediów** oraz właścicieli wymienionych wyżej sieci i urządzeń lub na rzecz należących do nich nieruchomości odpowiednich służebności gruntowych lub przesyłu. **Nabywca** w **umowie przeniesienia własności** wyrazi zgodę na nieodpłatne udostępnianie **Nieruchomości Wspólnej** i każdej jej części **Dostawcom mediów**, innym właścicielom sieci i urządzeń, ich następcom prawnym oraz każdej osobie, która wykaże się upoważnieniem udzielonym przez wyżej wspomniane podmioty, w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, konserwacją, utrzymaniem, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją oraz eksploatacją należących do nich sieci i urządzeń, a nadto zrzeknie się roszczeń z tytułu lokalizacji na **Nieruchomości Wspólnej** urządzeń infrastruktury wyżej opisanej. -----
8. **Nabywca** wyraża zgodę na występowanie przez **Dewelopera** o uzyskanie zamiennych pozwoleń na budowę w stosunku do pozwolenia, o którym mowa wyżej w § 1 ust. 2 lit. b), o uzyskanie nowych pozwoleń na budowę lub dokonywania zgłoszeń zamiaru wykonania robót na **Nieruchomości**, z wyłączeniem lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy, w zakresie, który nie spowoduje obniżenia standardu lub użyteczności przedmiotowej nieruchomości. -----
9. W przypadku, gdy do dnia zawarcia **umowy przeniesienia własności Deweloper** nie zakończy na **Nieruchomości Wspólnej** wszystkich prac objętych posiadaniem na dzień zawarcia **umowy przeniesienia własności** przez **Dewelopera** pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem zamiaru wykonania robót, **Nabywca** w **umowie przeniesienia własności** wyrazi nieodpłatnie zgodę na wykonanie tych prac i udzieli **Deweloperowi** prawa do dysponowania **Nieruchomością Wspólną** na cele budowlane w zakresie niezbędnym do wykonania powyższych prac z obowiązkiem uporządkowania terenu. Postanowienia ustępów 8 i 9 stosuje się odpowiednio także w przypadku prac realizowanych przez **Dostawców mediów**, innych właścicieli sieci i urządzeń, ich następców prawnych oraz każdą osobę, która wykaże się upoważnieniem udzielonym przez wyżej wspomniane podmioty obejmujących budowę sieci, instalacji i urządzeń, o których mowa w ust. 7. **Nabywca** udzieli również zgodę **Deweloperowi** na dysponowanie **Nieruchomością Wspólną** na cele budowlane mające na celu zrealizowanie elementów infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i zieleni.-----
10. **Nabywca** wyraża zgodę na przekazanie wybudowanych przed zawarciem **umowy przeniesienia własności**, jak i po jej zawarciu sieci, instalacji i urządzeń, na rzecz przedsiębiorstw sieciowych i innych podmiotów zajmujących się dostawą mediów albo eksploatacją sieci. Do czasu przekazania nakłady

poniesione przez **Dewelopera** na wybudowanie powyższych sieci, instalacji i urządzeń będą stanowiły własność **Dewelopera** lub innych podmiotów, które wybudowały powyższe sieci, instalacje i urządzenia na terenie **Nieruchomości Wspólnej**. -----

11. **Deweloper** jest uprawniony do oddania **Dostawcom mediów** części **Nieruchomości Wspólnej**, w szczególności pomieszczeń węzłów cieplnych oraz pomieszczeń trafostacji, które zostaną wybudowane w celu instalacji urządzeń służących dostawie mediów do **Nieruchomości Wspólnej** lub znajdujących się na niej obiektów, do odpłatnego lub nieodpłatnego używania, na warunkach ustalonych pomiędzy **Deweloperem** a **Dostawcami mediów**. Do czasu powstania Wspólnoty Mieszkaniowej wszelkie ewentualne przychody z tego tytułu przypadną wyłącznie **Deweloperowi**. **Nabywca** akceptuje powyższe postanowienia. -----
12. **Nabywca** przyjmuje do wiadomości i wyraża na to zgodę, że **balkony i tarasy** znajdują się w częściach wspólnych **Budynku**, a właściciele lokali, z których wyjście jest bezpośrednio na te balkony i tarasy mają wyłączne prawo do nieodpłatnego korzystania z tych balkonów i tarasów, to jest bez konieczności ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej oraz są obowiązani do ponoszenia kosztów remontów posadzki tych balkonów i tarasów.
13. **Nabywca**, któremu przyznano prawo do wyłącznego korzystania z części **Nieruchomości Wspólnej** z przeznaczeniem na ogródek przydomowy zobowiązany jest dbać o estetyczny wygląd ogródka oraz ponosić koszty utrzymania ogródka, a także przestrzegać prawa do użytkowania pozostałej części **Nieruchomości Wspólnej** przez innych współwłaścicieli, którym w umowach z nimi zawartych poszczególne części **Nieruchomości Wspólnej** zostaną przyznane do użytkowania oraz zobowiązany jest do udostępniania właściwym organom i służbom przyznanego mu do wyłącznego używania nieruchomości wspólnej przeznaczonej na ogródek przydomowy w celu dokonywania bieżących napraw, konserwacji i modernizacji **Nieruchomości Wspólnej**. **Nabywca** wyraża zgodę na to, iż teren przeznaczony na ogródki przydomowe może być przedmiotem wykonywania służebności przesyłu ustanowionych na **Nieruchomości Wspólnej** na rzecz Dostawców mediów, w związku z czym w ramach przysługującego mu ewentualnie prawa do korzystania z ogródka przydomowego **Nabywca** nie będzie uprawniony do wykonywania prac ziemnych, które mogłyby doprowadzić do ingerencji w znajdujące się sieci, instalacje i urządzenia, stanowiące własność Dostawców mediów. -----
14. **Nabywca** wyraża zgodę na ustanawianie służebności gruntowych, w tym przejazdu i przechodu przez ciągi piesze i pieszo-jezdne, obciążających **Nieruchomość Wspólną**, na rzecz każdorazowych właścicieli innych nieruchomości, jak również służebności przesyłu, o których mowa w ustępie 7. **Nabywca** zobowiązuje się w **umowie przeniesienia własności** na żądanie **Dewelopera** do ustanowienia służebności, o których mowa w niniejszym paragrafie, o ile do dnia zawarcia **umowy przeniesienia własności** nie zostały ustanowione lub udzielenia wskazanej przez **Dewelopera** osobie pełnomocnictwa do ich ustanowienia. -----

15. **Deweloper** może zainstalować na dachu bądź na elewacji **Budynku** napisy odzwierciedlające pełną lub skróconą nazwę **Dewelopera**, logo **Dewelopera** (również z możliwością podświetlania instalacji), na co **Nabywca** niniejszym wyraża zgodę. W związku z tym **Deweloperowi** w przypadku zainstalowania ww. elementów przysługiwać będzie odpłatne i na czas określony (z możliwością przedłużenia za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej) prawo użytkowania części **Nieruchomości Wspólnej** tj. dachu bądź elewacji **Budynku**, w części zajętej pod opisaną powyżej instalację, prawo do poboru energii elektrycznej na potrzeby obsługi instalacji z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu kosztów wykorzystanej energii, prawo dojazdu i przechodu do tej części **Nieruchomości Wspólnej**, dokonywania niezbędnych napraw, modernizacji, rozbudowy, konserwacji, zmian czy demontażu z jednoczesnym obowiązkiem utrzymywania instalacji w należyłym stanie oraz w przypadku wykonywania czynności opisanych powyżej przywrócenia zajmowanej części do stanu pierwotnego. **Nabywca** jednocześnie przyjmuje do wiadomości, że ustanowienie prawa użytkowania z uwzględnieniem powyższych zasad nastąpi w jednym akcie notarialnym z umową ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, na co niniejszym wyraża zgodę.-----
16. **Nabywca** wyraża zgodę na: -----
- zmianę liczby lokali w **Budynku**, czyli zmniejszenie bądź zwiększenie ich łącznej liczby w związku z łączeniem oraz dzieleniem poszczególnych lokali, -
 - zmianę powierzchni użytkowej **Budynku**, czyli zmniejszenie bądź zwiększenie ich łącznej powierzchni użytkowej ze względu na łączenie oraz dzielenie poszczególnych lokali, -----
 - zmiany w projekcie budowlanym, które nie będą dotyczyły **Lokalu** i nie będą naruszały praw **Nabywcy**, i które uwidocznione zostaną na etapie składania projektu do Inspektoratu Nadzoru Budowlanego po zakończeniu przedmiotowej budowy. -----
17. **Nabywca wyraża zgodę** na dokonanie przez **Dewelopera** po zawarciu umowy przeniesienia własności - wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie okażą się niezbędne do: -----
- a) połączenia lokali i podziału lokali będących własnością **Dewelopera**, stosownie do art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali oraz zmiany wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej, bez zmiany wysokości udziałów pozostałych lokali, oraz na złożenie stosownych wniosków do Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku i w związku z tym do prowadzenia prac budowlanych w częściach wspólnych **Nieruchomości Wspólnej** w niezbędnym zakresie na koszt **Dewelopera**, -----
 - b) przebudowy niewyodrębnionych lokali będących własnością **Dewelopera** bez zmiany wysokości udziałów w **Nieruchomości Wspólnej** innych lokali i w związku z tym do prowadzenia prac budowlanych w częściach wspólnych **Nieruchomości Wspólnej** w niezbędnym zakresie na koszt **Dewelopera**,-----
 - c) niezbędnych do zmiany sposobu korzystania z części wspólnych **Nieruchomości Wspólnej**, który to sposób zostanie wpisany do działu III księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla **Nieruchomości Wspólnej** i w tym zakresie do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami

- w tym przedmiocie oraz do zawarcia umowy o zmianę sposobu korzystania z części wspólnych **Nieruchomości Wspólnej** oraz na złożenie wniosku o wpis tej zmiany do księgi wieczystej, która będzie prowadzona dla **Nieruchomości Wspólnej**, z tym zastrzeżeniem, że zmiana ta nie będzie naruszała praw **Nabywcy** jako właściciela **Lokalu** co do posiadania i władania prawem, co do którego przysługiwać mu będzie prawo do korzystania.-----
18. **Nabywca** w umowie przeniesienia własności udzieli **Deweloperowi** lub osobom wskazanym przez **Dewelopera** pełnomocnictw z prawem substytucji do dokonania czynności objętych treścią niniejszego paragrafu, w tym w szczególności do występowania w jego imieniu w postępowaniach administracyjnych w sprawach związanych z wydaniem i zmianą decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji zezwalających na użytkowanie, zaświadczeń o samodzielności lokali oraz innych decyzji/postanowień, które okażą się niezbędne do realizacji inwestycji oraz prac, o których mowa w niniejszym paragrafie.-----
19. **Nabywca** w umowie przeniesienia własności przyjmie na siebie odpowiedzialność za to, że osoba, z którą - ewentualnie zawrze w przyszłości umowę zbycia **Lokalu** wraz z udziałem w **Nieruchomości Wspólnej**, zobowiąże się w tej umowie w taki sam sposób i w takim samym zakresie, jak to będzie wynikało z postanowień umowy przeniesienia własności, które to postanowienia będą zasadniczo zgodne z postanowieniami niniejszej umowy, a nadto udzieli pełnomocnictw, o których mowa w niniejszym paragrafie.-----
20. W umowie przeniesienia własności **Nabywca** jest zobowiązany powtórzyć wyrażone zgody i przyjęte zobowiązania zawarte w postanowieniach niniejszego paragrafu przez złożenie stosownego oświadczenia o treści zgodnej z powyższymi postanowieniami i akceptowanej przez **Dewelopera**, przy czym **Nabywca** wyraża zgodę na to, iż treść ustanowionych służebności gruntowych oraz służebności przesyłu dotyczących **Nieruchomości Wspólnej**, a także zgód i pełnomocnictw zostanie doprecyzowana szczegółowo w umowie przeniesienia własności - na warunkach i według uznania **Dewelopera** - przy czym będzie zasadniczo zgodna z treścią niniejszej umowy.-----

§ 10.

Odstąpienie od umowy przez Nabywcę

1. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej: -----
- a) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów wskazanych w art. 35 **Ustawy**, -
- b) 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. 35 ust. 2 **Ustawy**, -----
- c) jeżeli **Deweloper** nie doręczył **Nabywcy** zgodnie z art. 21 lub art. 22 **Ustawy** prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----
- d) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy, ----

e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do **Ustawy**.-----

W powyższych przypadkach **Nabywca** ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia zawarcia tej umowy. W przypadku skorzystania przez **Nabywcę** z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a **Nabywca** nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

2. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na **Nabywcę** prawa własności **Lokalu** w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1 niniejszej umowy. W tym przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy **Nabywca** wyznacza **Deweloperowi** 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności **Lokalu**, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy.-----
3. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku, gdy **Umowa rachunku powierniczego** zostanie wypowiedziana przez **Bank**, a **Deweloper** nie zawrze niezwłocznie jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez **Bank** umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, z zastrzeżeniem, że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. **Nabywca** ma prawo odstąpienia od umowy po dokonaniu przez **Bank** zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 **Ustawy**.-----
4. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku, gdy **Deweloper** w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową nie poinformuje **Nabywcy** na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaze mu oświadczenia z tego banku lub tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu **Ustawy**. **Nabywca** ma prawo odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 **Ustawy**, tj. informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843) wobec banku lub kasy prowadzących dotychczas mieszkaniowy rachunek powierniczy.-----
5. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej **Lokalu** na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 **Ustawy** oraz § 7 ust. 9 niniejszej umowy.-----
6. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 **Ustawy** oraz § 7 ust. 13 niniejszej umowy.-----

7. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej, jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----
8. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa **Lokalu** ulegnie zmianie z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych i wykonawczych o więcej niż 2 % w stosunku do powierzchni przyjętej w projekcie budowlanym, chyba że zmiana ta spowodowana jest **Zmianami lokatorskimi** zleconymi przez **Nabywcę**. **Nabywca** może skorzystać z tego prawa w ciągu 7 dni od dnia dokonania odbioru **Lokalu**, o którym mowa w § 7 ust. 1. -----
9. W przypadku odstąpienia od umowy przez **Nabywcę** na zasadach określonych w ustępie 2 powyżej **Nabywcy** przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych dotąd na poczet ceny przedmiotu umowy kwot powiększonych o **Zadatek**, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a), zaś w przypadku gdy kwoty z **Rachunku Nabywcy** zostały przekazane przez **Bank Deweloperowi**, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych **Deweloperowi** przez **Bank** powiększonych o **Zadatek**, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a), nastąpi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez **Dewelopera** oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 12.-----
10. W przypadku odstąpienia od umowy przez **Nabywcę** na zasadach określonych w ustępach 1 oraz 3 - 8 powyżej **Nabywcy** przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot w terminie i na warunkach określonych w *Umowie rachunku powierniczego*, zaś w przypadku, gdy kwoty z *Rachunku Wirtualnego* zostały przekazane przez **Bank Deweloperowi**, zwrot wyłaconych dotąd kwot przekazanych **Deweloperowi** przez **Bank** nastąpi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 30 (*trzydziestu*) dni od dnia otrzymania przez **Dewelopera** oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 12 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.-----
11. **Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku, gdy wystąpi konieczność dokonania przez **Nabywcę** dopłat do **Ceny**, z uwagi na zmianę powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku od towarów i usług (VAT) w trakcie trwania niniejszej umowy, o których mowa § 6 ust. 5 powyżej. **Nabywca** może skorzystać z tego prawa w ciągu 14 dni od otrzymania przez **Nabywcę** zawiadomienia o odpowiedniej korekcie **Ceny**. W przypadku odstąpienia od umowy przez **Nabywcę** na zasadach określonych w niniejszym ustępie, **Nabywcy** przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot, zaś w przypadku gdy kwoty z *Rachunku Wirtualnego* zostały przekazane przez **Bank Deweloperowi**, zwrot wyłaconych dotąd kwot przekazanych **Deweloperowi** przez **Bank** nastąpi niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez **Dewelopera** oświadczenia o odstąpieniu spełniającego wymogi określone w ust. 12 poniżej wraz ze wskazaniem numeru rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.-----
12. Oświadczenie woli **Nabywcy** o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia **Nabywcy**

opisanego w § 15 niniejszej umowy deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

§ 11.

Odstąpienie od umowy przez Dewelopera

1. **Deweloper** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania **Nabywcy** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Nabywcę** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
2. **Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się **Nabywcy** do odbioru **Lokalu** lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na **Nabywcę** prawo własności **Lokalu**, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej listem poleconym, na adres wskazany w komparycji niniejszego aktu notarialnego, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się **Nabywcy** jest spowodowane działaniem siły wyższej. -
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez **Dewelopera** na warunkach określonych w ust. 1 i ust. 2, **Nabywcy** przysługuje zwrot wpłaconych przez niego kwot w ich nominalnej wysokości i na warunkach w § 2 niniejszej umowy określonych, pomniejszonych o **Zadatek**, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a) należny **Deweloperowi**, zaś w przypadku gdy kwoty z *Rachunku Wirtualnego* zostały przekazane przez **Bank Deweloperowi**, zwrot wpłaconych dotąd kwot przekazanych **Deweloperowi** przez **Bank** pomniejszonych o **Zadatek**, o którym mowa w § 6 ust. 3 lit. a) należny **Deweloperowi** nastąpi w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez **Dewelopera**. **Deweloper** może powstrzymać się z zapłatą powyższych kwot do dnia doręczenia **Deweloperowi** przez **Nabywcę** oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności **Lokalu** oraz informację o numerze rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot.-----
4. W przypadku, gdy **Lokal** został już odebrany, zwrot należnych **Nabywcy** kwot, które zostały przekazane z *Rachunku Wirtualnego* przez **Bank Deweloperowi**, może nastąpić dopiero po wydaniu przez **Nabywcę** **Lokalu** **Deweloperowi**. -----

§ 12.

Rozwiązanie umowy i cesja

1. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, na podstawie uprawnień innych niż określone w § 10 oraz w § 11 powyżej, strony umowy deweloperskiej przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Nabywcę** na *Rachunku Wirtualnym*. -----

2. Jeżeli szkoda poniesiona przez **Nabywcę** przewyższy kwotę zastrzeżonego Zadatku, **Nabywcy** przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----
3. Jeżeli szkoda poniesiona przez **Dewelopera** przewyższy kwotę zastrzeżonego Zadatku, **Deweloperowi** przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. -----
-
4. Cesja praw i obowiązków przysługujących **Nabywcy** z tytułu niniejszej umowy deweloperskiej na rzecz osób trzecich może być dokonana na zasadach wskazanych w kodeksie cywilnym oraz **Ustawie**. -----

§ 13.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jej rozwiązanie wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----
2. **Pełnomocnik w imieniu Dewelopera oraz Nabywca** oświadczają, iż właściwymi adresami do doręczeń dla Stron są adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego oraz zgodnie z § 5 ust. 2, § 7 ust. 1 i § 9 ust. 2 niniejszej umowy adres mailowy Nabywcy: oraz adres mailowy Dewelopera: sprzedaz@litus-invest.pl a nadto **Nabywca** wskazuje kontakt telefoniczny: Oświadczenia woli złożone na podstawie niniejszej umowy drugiej Stronie są złożone z chwilą, gdy doszły do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z ich treścią, zgodnie z wymogiem art. 61 § 1 Kodeksu cywilnego. Strona, która w przypadku zmiany swojego adresu do doręczeń, nie powiadomiła drugiej Strony o zmianie tego adresu, ponosi odpowiedzialność za wynikłą z tego tytułu szkodę na zasadzie art. 471 Kodeksu cywilnego. -----
3. Załącznikami do niniejszej umowy są:
 - 1) prospekt informacyjny wraz z załącznikami, które stanowią: -----
 - a) Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia-----
 - b) Standard wykończenia budynku i lokali, -----
 - c) Wzór umowy deweloperskiej,-----
 - 2) Rzut koncepcyjny Lokalu w Budynku,-----
 - 3) Rzut kondygnacji parter Budynku, -----
 - 4) Rzut kondygnacji podziemnej (poziom „-1”) Budynku, -----
 - 5) Standard wykończenia budynku i lokali,-----
 - 6) Harmonogram płatności.-----

§ 14.

Koszty niniejszej umowy

Koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, jak również koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, koszty złożenia wniosku wieczystoksięgowego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego i koszty wypisów aktu notarialnego obciążają w równych częściach **Dewelopera** i **Nabywcę**. Strony wnoszą o wyszczególnienie wszystkich kosztów związanych z powyższymi czynnościami notarialnymi w treści niniejszego aktu notarialnego. Koszty zmiany niniejszej umowy deweloperskiej ponosi samodzielnie wnioskująca o te zmiany

§ 15.

Żądanie złożenia wniosku wieczystoksięgowego

Wobec zawarcia umowy deweloperskiej, objętej niniejszym aktem notarialnym, **Nabywca** oraz **Deweloper** jako wnioskodawcy żądają, aby notariusz/zastępca notarialny, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej **Kw nr GD1G/00305398/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku o następującej treści: **„roszczenie Nabywcy o wybudowanie Budynku, opisanego w § 1 ust. 2 lit. b) umowy deweloperskiej będącej podstawą wpisu, wyodrębnienie lokalu o numerze budowlanym w Budynku, opisanego w § 1 ust. 2 lit. f) powyższej umowy deweloperskiej i przeniesienie własności tego Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu opisanymi w § 4 umowy deweloperskiej - na rzecz**”

§ 16.

Zgody Nabywcy

1. Nabywca wyraża zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie z księgi wieczystej **Kw nr GD1G/00305398/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku - innych lokali niż Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy i zakładanie dla tych lokali nowych ksiąg wieczystych, bez przenoszenia do tych ksiąg wieczystych roszczenia Nabywcy, które zostanie wpisane na podstawie wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, o którym mowa w § 15 powyżej.
2. Nabywca oświadcza, iż zrzeka się doręczania Nabywcy zawiadomień o wyodrębnieniu innych lokali, niż Lokal będący przedmiotem Umowy Deweloperskiej, z księgi wieczystej **Kw nr GD1G/00305398/7** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku.

Pouczono strony umowy o treści art. 64, art. 389, art. 390 i art. 394 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, art. 35, art. 39, art. 41 - art. 45 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2023r. poz. 1843), jak również art. 385¹ do art. 385³ Kodeksu cywilnego, art. 50 w zw. z art. 46 ustawy o dowodach osobistych, a nadto 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.