

AKT NOTARIALNY

Dnia (..... 2026) roku, o godzinie _____, przede mną,
– notariusz w, w siedzibie prowadzonej przeze mnie kancelarii notarialnej w
..... stawili się :-----

1. _____, córka _____, posiadająca PESEL: _____,
zamieszkała: _____, okazująca dowód osobisty numer _____
ważny do dnia _____ roku, **określana dalej również jako:**
„Przedstawiciel Spółki” - działająca w imieniu i na rzecz spółki, której firma brzmi:
YAWA 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (z
adresem: 01-211 Warszawa, ulica Giełdowa numer 1), posiadającej REGON:
380731717, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców
pod numerem **KRS: 0001124311**, zwanej dalej „Spółką”, **powstalej z**
przekształcenia spółki komandytowej, której firma brzmiała: YAWA Spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością 7 Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie
(z adresem: 01-211 Warszawa, ulica Giełdowa numer 1), posiadającej REGON:
380731717, NIP: 7010831798, wpisanej uprzednio do Krajowego Rejestru Sądowego
pod numerem **KRS: 0000738792 w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością** w
trybie art. 551 i następnych ustawy - Kodeks spółek handlowych na mocy uchwały
wspólników spółki pod firmą: YAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 7
Spółka komandytowa z dnia 23 lipca 2024 roku, zaprotokołowanej na zebraniu
wspólników przez Ewę Helenę Serafin - notariusz w Warszawie w formie aktu
notarialnego sporządzonego przez wskazaną notariusz dnia 23 lipca 2024 roku,
zarejestrowanego w Repertorium A kancelarii tej notariusz pod numerem 1603/2024, **z**
tym wskazaniem, że przekształcenie to zostało wpisane do Krajowego Rejestru
Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców dnia 31 sierpnia 2024 roku - co potwierdza
przedłożona informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu z Krajowego Rejestru
Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców w postaci wydruku informacji pobranej w trybie
art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym,
posiadające moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie

wymagające podpisu i pieczęci według stanu na dzień _____ roku, godz. _____ - jako pełnomocnik tej Spółki na podstawie - przedłożonego przy akcie notarialnym sporządzonym przez Edytę Annę Pietrewicz – notariusz w Sopocie dnia _____, zarejestrowanego w Repertorium A kancelarii tej notariusz pod numerem _____ - pełnomocnictwa sporządzonego dnia 7 listopada 2025 roku przez Ewę Kulesza - notariusz w Warszawie w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w Repertorium A kancelarii tej notariusz pod numerem 3885/2025, udzielonego Jej na okres do dnia 31 stycznia 2027 roku przez Bruno Nicolas Greslé oraz Jakuba Szymona Stankiewicz - uprawnionych do reprezentacji łącznej – Członków Zarządu tej spółki, której firma brzmi: YAWA 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, umocowującego Ją między innymi do zawarcia umowy objętej niniejszym aktem notarialnym, zapewniająca, że wskazana wyżej Spółka nadal istnieje, stan prawny tej Spółki ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców - potwierdzony wyżej powołaną informacją z tego Rejestru - do chwili obecnej nie uległ żadnym zmianom oraz, że udzielone Jej pełnomocnictwo do chwili obecnej nie zostało zmienione, odwołane ani nie wygasło z innej przyczyny; -----

2. Pan _____, -----

3. Pani _____, -----

- stawający ad. 2 i ad. 3 zwani dalej również: „Nabywcą” lub „Nabywcami”.-----

Tożsamość osób biorących udział w niniejszym akcie notarialnym stwierdziłam na podstawie okazanych dowodów osobistych, których numery i daty ważności wypisałam powyżej, przy czym osoby te - po zwróceniu Im uwagi na treść przepisu art. 50 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku, poz. 671, ze zm.) – oświadczyły, że nie zachodzą okoliczności skutkujące unieważnieniem Ich dowodów osobistych oraz oświadczyły, że nie dokonały, jak również nie złożyły wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie przepisów art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 736, ze zm.), a nadto zapewniły, że posiadają pełną zdolność do czynności prawnych.-----

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU
ORAZ
PRAW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU
NA NABYWCE

§ 1

Definicje

1.1. Umowa - niniejsza umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę zawarta w trybie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 695).---

1.2. Ustawa - ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku, poz. 695).-----

1.3. Ustawa o Własności Lokali - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048).-----

1.4. Deweloper, Spółka - opisana w komparycji niniejszego aktu notarialnego spółka pod firmą: YAWA 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres mailowy do kontaktu (elektroniczna skrzynka pocztowa): **kontakt@yareal.com**, telefon: **58 719 11 11 oraz 22 376 50 20 - Zespół Obsługi Klienta**, adres mailowy do zgłaszania usterek to: **serwis@yareal.com**.-----

1.5. Nabywca - opisany/a/i w komparycji Umowy:, *adres mailowy Nabywcy (elektroniczna skrzynka pocztowa):*, *nr telefonu:*, *adres do korespondencji:*, *numer konta:* (dalej: „**Rachunek Nabywcy**”).----

1.6. Strony - Nabywca i Deweloper/Spółka, z tym jednoczesnym wskazaniem, że wszelkie oświadczenia przypisane w Umowie Deweloperowi lub Spółce traktowane są przez Strony tak, jak złożone przez Przedstawiciela Spółki. -----

1.7. Nieruchomość - **nieruchomość gruntowa położona** w województwie pomorskim, M. Gdańsku, w **Gdańsku**, **stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 101/3** (sto jeden łamane przez trzy) położoną przy: ulicy Legnickiej numer 44 (czterdzieści cztery), ulicy

Legnickiej numer 46 (czterdzieści sześć), ulicy Legnickiej numer 48 (czterdzieści osiem), ulicy Legnickiej numer 50 (pięćdziesiąt) oraz ulicy Legnickiej numer 52 (pięćdziesiąt dwa), z obrębu numer 226101_1.0079, nazwa obrębu 079, o identyfikatorze działki: 226101_1.0079.101/3, o sposobie korzystania oznaczonym jako B – tereny mieszkaniowe, **o łącznym obszarze 1,5838 ha** (jeden hektar pięć tysięcy osiemset trzydzieści osiem metrów kwadratowych), **dla której** to nieruchomości **Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku**, III Wydział Ksiąg Wieczystych **prowadzi księgę wieczystą numer GD1G/00309842/3** (trzysta dziewięć tysięcy osiemset czterdzieści dwa łamane przez trzy).

1.8. Decyzja o Pozwoleniu na budowę - decyzja w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu w Gdańsku przy ulicy Legnickiej na terenie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer 101/3, obręb 0079, wydana na rzecz Dewelopera przez Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 29 października 2021 roku, znak: WUiA.V.6740.1783-5.2020.ZAL.467117, która stała się ostateczna z dniem 10 grudnia 2021 roku.-----

1.9. Przedsięwzięcie Deweloperskie „ODEApark” - budowa realizowana na Nieruchomości na podstawie Decyzji o Pozwoleniu na Budowę obejmująca pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, w których znajduje się łącznie 120 lokali mieszkalnych oraz komórki lokatorskie (116) wraz z podziemnym garażem wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej; Plan zagospodarowania Nieruchomości stanowi **Załącznik Nr 1 do Umowy**; harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark”, obejmujący etapy realizacji przedsięwzięcia zawarty jest w prospekcie informacyjnym, o jakim mowa poniżej w § 1.24. Harmonogram ten, z zachowaniem warunków opisanych w art. 24 Ustawy może zostać zmieniony przez Dewelopera, co Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę.-----

1.10. Budynki A, B, C, D, E – pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, na której znajduje się garaż podziemny, opisany w pkt 1.11. poniżej, wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” na Nieruchomości - względem których Deweloper uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, opisaną bliżej w § 1.17 Umowy - zwanych łącznie **”Budynkami”**, dla których ustalone zostały numery porządkowe: „ul. Legnicka 44, 46, 48,

50,52”, zgodnie z zawiadomieniem wydanym przez Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 30 listopada 2021 roku, znak WG-I.6624.367.2021.BC, przy czym te numery porządkowe dotyczą odpowiednio:-----

- **Legnicka 44** budynku oznaczonego wstępnie literą „A” (dalej: „Budynek A”), w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne,-----

- **Legnicka 46** budynku oznaczonego wstępnie literą „B” (dalej: „Budynek B”), w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne,-----

- **Legnicka 48** budynku oznaczonego wstępnie literą „C” (dalej: „Budynek C”), w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne,-----

- **Legnicka 50** budynku oznaczonego wstępnie literą „D” (dalej: „Budynek D”), w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne,-----

- **Legnicka 52** budynku oznaczonego wstępnie literą „E” (dalej: „Budynek E”), w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne,-----

1.11. Nieruchomość Wspólna - ma znaczenie przypisane w art. 3 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali i jest to prawo własności działki o numerze ewidencyjnym 101/3 (sto jeden łamane przez trzy) oraz części Budynków (między innymi fundamenty, elementy konstrukcyjne tych Budynków, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje, windy i szyby windowe, klatki schodowe, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia infrastruktury technicznej, rowerownie usytuowane na kondygnacji – 1 jeden Budynków), a także ciągi komunikacyjne, chodniki, plac zabaw, i inne urządzenia, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i stanowić będą przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w Budynkach, jak również ogródki, tarasy, oraz balkony, przylegające do lokali oraz naziemne miejsca parkingowe, które na zasadach wyłączności, w ramach podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej przysługiwać będą właścicielom wskazanych lokali; część Nieruchomości Wspólnej stanowi również garaż usytuowany na kondygnacji – 1 pod Budynkami, w którym usytuowanych jest 146 miejsc parkingowych, aneksy rowerowe (15) oraz 2 miejsca na jednoślady, zwany dalej „**Garażem**”.- -----

1.12. Lokal - - lokal mieszkalny oznaczony wstępnie *numerem*
usytuowany w Budynku A, B, C, D, E, zwanym dalej „**Budynkiem**”, na..... piętrze
(..... kondygnacji), o powierzchni użytkowejm² (.....),
składający się z.....;-----

rzut Lokalu przedstawiający układ pomieszczeń stanowi **Załącznik Nr 2 do Umowy**, a opis i standard techniczny wykonania Budynku oraz Lokalu wynika z **Załącznika Nr 4** do Umowy, natomiast Wzór oświadczenia o wyrażeniu przez Nabywcę zgody na wykreślenie praw i roszczeń dotyczących Lokalu stanowi **Załącznik Nr 7** do Umowy. -----

1.13. Komórki Lokatorskie - to pomieszczenia, które usytuowane są na kondygnacji – 1 (minus jeden) Budynków i stanowić będą przynależność do poszczególnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 4 Ustawy o Własności Lokali;-----

*Przynależna do Lokalu Komórka Lokatorska oznaczona numerem budowlanym.....,położona na kondygnacji - 1 (minus jeden) Budynku A, B, C, D, E i zwana będzie dalej „Przynależną Komórką Lokatorską”, a jej usytuowanie ujawnione zostaje na rzucie stanowiącym **Załącznik Nr 10** do Umowy, -----*

*lub -----
do Lokalu nie będzie przynależać Komórka Lokatorska.-----*

1.14. Części Nieruchomości Wspólnej Oddane Do Wyłącznego Korzystania: to części Nieruchomości Wspólnej, stanowiące: -----

- balkon o powierzchni m² (dalej: „**Balkon**”),
- taras o powierzchni m² (dalej: „**Taras**”),
- ogródek o powierzchni m² (dalej: „**Ogródek**”),
- miejsce parkingowe/ miejsca parkingowe w Garażu oznaczone wstępnie numerem(dalej: „**Miejsce Parkingowe**”/ „**Miejsca Parkingowe**”) -ew. z możliwością ładowania samochodów elektrycznych, -----
- aneks rowerowy/aneksy rowerowe w Garażu oznaczone/y wstępnie numerem (dalej: „**Aneks Rowerowy**”),-----
- miejsce na jednoślady w Garażu oznaczone wstępnie numerem(dalej: „**Miejsce na Jednoślady**”),-----
- naziemne miejsce parkingowe, oznaczone wstępnie numerem(dalej: „**Naziemne Miejsce Parkingowe**”), ujawnione na rzucie stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszej Umowy,----- co do których -
w ramach podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej - prawo do ich wyłącznego korzystania przysługiwać będzie Nabywcy.

1.15. Cena - cena z tytułu ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę wraz z prawami związanymi z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w tym Części Nieruchomości Wspólnej Oddane Do Wyłącznego Korzystania

oraz z ewentualną Przynależną Komórką Lokatorską, powiększona o podatek VAT według obowiązującej stawki, której wysokość określa § 6 Umowy. -----

1.16. Rachunek Bankowy - otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 2488, ze zm.) prowadzony przez: mBank S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Bank**”) o numerze: 76 1140 0039 0000 2756 9700 1006, pod którym Bank niezwłocznie uruchomi wirtualny, indywidualny rachunek dla Nabywcy o numerze:....., na którym ewidencjonowane będą wpłaty Nabywcy wynikające z niniejszej Umowy (dalej „**Indywidualny Rachunek Nabywcy**”); Wzór oświadczenia o zawarciu innej umowy objętej Ustawą wraz z załącznikiem zawierającym zasady zwrotu na rzecz Nabywcy całości bądź części kwot wpłaconych przez Nabywcę na podstawie Umowy, w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę lub Dewelopera, a także w przypadku jej rozwiązania, a także Pakiet Informacyjny dla Nabywcy, stanowi **Załącznik Nr 5** do Umowy wraz z załącznikiem; Zasady ochrony depozytów w Banku przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny, w tym zakres ochrony i sposób wypłaty depozytów wynikają z Arkusza Informacyjnego dla Deponentów, stanowiącego **Załącznik Nr 6** do Umowy.-----

1.17. Zakończenie Budowy - zrealizowanie prac objętych Przedsięwzięciem Deweloperskim „ODEApark”, określonych w specyfikacji robót Lokalu i Budynków i wynikających z Umowy, przez co Strony rozumieją: ukończenie tych prac potwierdzone odpowiednim wpisem w dzienniku budowy oraz uzyskanie przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków, z tym jednoczesnym wskazaniem, że Deweloper zrealizował prace objęte Przedsięwzięciem Deweloperskim „ODEApark”, określone w specyfikacji robót Lokalu i Budynków i wynikające z Umowy, co zostało potwierdzone odpowiednim wpisem w dzienniku budowy oraz uzyskał decyzję wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dnia 25 marca 2025 roku, za numerem PINB.7114.96.2025.DO.02, udzielającą pozwolenia na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych z uwzględnieniem obowiązku wykonania wskazanych w tej decyzji robót budowlanych, ostateczną i prawomocną z dniem 2 kwietnia 2025 roku oraz uzyskanie przez Dewelopera zaświadczenia o samodzielności lokali znajdujących się w Budynkach, wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska dnia 22 kwietnia 2025 roku, za numerem WM-II.7120.112.2025.DK. -----

1.18. Odbiór Lokalu - potwierdzenie przez Nabywcę wybudowania i wydania Lokalu wraz z prawami związanymi, w szczególności Częścią Nieruchomości Wspólnej Oddanej Do Wyłącznego Korzystania oraz *(ewentualną) Przynależną Komórką Lokatorską*, poświadczone poprzez spisanie przez Strony Protokołu Odbioru Lokalu.-----

1.19. Harmonogram Wpłat - harmonogram określający terminy oraz wysokość wpłat poszczególnych części Ceny. -----

1.20. Umowa Przeniesienia Własności Lokalu - umowa, na mocy której Deweloper ustanowi odrębną własność Lokalu oraz przeniesie na Nabywcę własność Lokalu wraz z prawami związanymi z jego własnością i niezbędnymi do korzystania z tego Lokalu przez Nabywcę, w tym w szczególności z udziałem w Nieruchomości Wspólnej *i z ewentualną Przynależną Komórką Lokatorską*; na podstawie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, Deweloper zapewni również – w formie prawem przewidzianej – prawo Nabywcy do wyłącznego korzystania z Części Nieruchomości Wspólnej Oddanej Do Wyłącznego Korzystania. -----

1.21. Termin Przeniesienia Własności - ostateczny termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu to dzień **trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego (31.03.2026) roku**.-----

1.22. Wspólnota Mieszkaniowa - ogół właścicieli, których lokale położone będą w Budynkach usytuowanych na Nieruchomości. -----

1.23. Rachunek Dewelopera - rachunek bankowy prowadzony przez mBank o numerze: 17 1140 0039 0000 2756 9700 1001 lub każdy inny wskazany Nabywcy przez Dewelopera. -----

1.24. Prospekt Informacyjny - oznacza prospekt informacyjny, o którym mowa w Ustawie, sporządzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” i Lokalu, stanowiący **Załącznik Nr 3** do Umowy.-----

§ 2

Oświadczenia Dewelopera i Nabywcy

2.1. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że Spółka jest współwłaścicielem - wraz z właścicielami wyodrębnianych lokali mieszkalnych - Nieruchomości, dla której Sąd

Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer GD1G/00309842/3 oraz wskazuje, że:-----

- a) zgodnie z treścią działu I-O tej księgi wieczystej Nieruchomość położona jest w województwie pomorskim, M. Gdańsku, w Gdańsku i stanowi zabudowaną budynkami działkę o numerze ewidencyjnym 101/3 (sto jeden łamane przez trzy) położoną przy: ulicy Legnickiej numer 44 (czterdzieści cztery), ulicy Legnickiej numer 46 (czterdzieści sześć), ulicy Legnickiej numer 48 (czterdzieści osiem), ulicy Legnickiej numer 50 (pięćdziesiąt) oraz ulicy Legnickiej numer 52 (pięćdziesiąt dwa), z obrębu numer 226101_1.0079, nazwa obrębu 079, o identyfikatorze działki: 226101_1.0079.101/3, o sposobie korzystania oznaczonym jako B – tereny mieszkaniowe, o łącznym obszarze 1,5838 ha (jeden hektar pięć tysięcy osiemset trzydzieści osiem metrów kwadratowych) i jednocześnie dodaje, że w dziale I-O tej księgi wieczystej wpisane są wzmianki o wyodrębnienie lokalu i założenie dla niego nowej księgi wieczystej, które ujawnione są również w dziale II tej księgi wieczystej, przy czym Przedstawiciel Spółki wyjaśnia, że wzmianki te dotyczą kolejnych wyodrębnień lokali i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych, z tym jednoczesnym wskazaniem, że nie dotyczą one lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej Umowy,-----
- b) w dziale II tej księgi wieczystej wpisane są: -----
prawo własności na rzecz Spółki, czyli spółki, której firma brzmi: YAWA 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i na rzecz właścicieli lokali wyodrębnionych z tej nieruchomości jako nieruchomości wspólnej-----
oraz wyżej opisane wzmianki o wnioskach dotyczące kolejnych wyodrębnień lokali i założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych, z tym jednoczesnym wskazaniem, że wzmianki te nie dotyczą lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej Umowy -----
oraz ze wskazaniem takim, że udział w prawie własności tej nieruchomości przysługujący Spółce pozostaje większy niż udział w prawie własności tej nieruchomości, będący przedmiotem niniejszej Umowy -----
- c) w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są: -----

Sposób Korzystania z Nieruchomości Wspólnej, polegający na tym, że: 1) właściciele poszczególnych lokali w budynkach mają prawo do wyłącznego korzystania z balkonów, tarasów i ogródków, przylegających odpowiednio do ich lokali oraz mają prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, aneksów rowerowych i miejsc na jednoślady, usytuowanych w garażu położonym na kondygnacji podziemnej -1 budynków, a także naziemnych miejsc parkingowych, zgodnie z zawieranymi z poszczególnymi nabywcami lokali w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego umowami, w tym umowami zawieranymi w wykonaniu umów deweloperskich, zobowiązujących lub przedwstępnych i rzutami załączanymi do tych umów, natomiast z pozostałej części nieruchomości wspólnej właściciele lokali uprawnieni są do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez właścicieli poszczególnych lokali w budynkach w zakresie zastrzeżonych na ich rzecz praw do wyłącznego korzystania ze wskazanych wyżej części nieruchomości wspólnej; 2) korzystanie z części nieruchomości wspólnej zastrzeżonych do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali w budynkach, czyli poszczególnych balkonów, tarasów i ogródków, przylegających odpowiednio do poszczególnych lokali oraz miejsc parkingowych, aneksów rowerowych i miejsc na jednoślady, usytuowanych w garażu położonym na kondygnacji podziemnej -1 budynków, a także naziemnych miejsc parkingowych odbywać się będzie z uwzględnieniem następujących uwarunkowań: a) umowa zawarta pomiędzy uprawnionymi właścicielami lokali, przenosząca pomiędzy nimi zastrzeżone na ich rzecz prawo do wyłącznego korzystania ze wskazanych wyżej części nieruchomości wspólnej stanowi zmianę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i nie wymaga zgody wyrażonej w uchwale właścicieli lokali w budynkach, o ile zostanie zawarta w formie aktu notarialnego i nie będzie naruszała zastrzeżonych na rzecz właścicieli innych lokali w budynkach praw do wyłącznego korzystania ze wskazanych wyżej części nieruchomości wspólnej, b) każdy z uprawnionych właścicieli lokali zobowiązany jest do utrzymania i ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem w należyтым stanie części nieruchomości wspólnej, względem których zastrzeżone zostało na jego rzecz prawo do ich wyłącznego korzystania, zaś wydatki związane z remontem i bieżącą

konserwacją części budynków, której elementem będą części nieruchomości wspólnej oddane do wyłącznego korzystania właścicielom poszczególnych lokali obciążają wspólnotę mieszkaniową, -----

Sposób Korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z którym każdorazowy właściciel wskazanego tam lokalu, korzystać będzie - z wyłączeniem w tym zakresie praw właścicieli pozostałych Lokali i bez wynagrodzenia na ich rzecz - ze wskazanych tam części Nieruchomości Wspólnej oddanych jemu do wyłącznego korzystania, a także wzmianki o kolejnych wnioskach dotyczących innego wpisu w dziale III dotyczące ujawnienia Sposobu Korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z którymi każdorazowi właściciele wskazanych tam Lokali, korzystać będą - z wyłączeniem w tym zakresie praw właścicieli pozostałych Lokali i bez wynagrodzenia na ich rzecz - ze wskazanych tam części Nieruchomości Wspólnej oddanych im do wyłącznego korzystania, z tym jednoczesnym wskazaniem, że nie dotyczą one części nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania, będących przedmiotem niniejszej Umowy, -----

roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tych praw oraz wzmianki o wnioskach o wpis i wykreślenie takich roszczeń, które dotyczą innych lokali mieszkalnych niż przedmiot tej umowy -----

oraz ograniczone prawo rzeczowe – odpłatna za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 100,00 zł i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na korzystaniu w oznaczonym zakresie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem posadowionej na niej infrastruktury przesyłowej, poprzez posadowienie na tejże nieruchomości infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), w tym jej utrzymaniu oraz prawie wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną i korzystanie przez spółkę pod firmą Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od spółki pod firmą Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku) z nieruchomości celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, zainstalowaniem, eksploatacją, utrzymaniem, konserwacją, modernizacją lub demontażem, jak i usuwaniem awarii elementów infrastruktury

przesyłowej – na rzecz spółki, której firma brzmi: Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, REGON 190567430, KRS 0000035784,-----

- d) w dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest wzmianka numer DZ.KW./GD1G/98619/25/1 z dnia 27 listopada 2025 roku o wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki oraz brak jest innych wpisów,-----
i jednocześnie Przedstawiciel Spółki zapewnia, że ten wniosek o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki nie dotyczy przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz, że do tego wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki dołączone zostało oświadczenie banku, na rzecz którego wpisane ma być to roszczenie, czyli banku: PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 00-116 Warszawa, ulica Świętokrzyska numer 36) wydane dnia 17 listopada 2025 roku, z którego między innymi wynika, że ten Bank wyraża zgodę na odłączenie z księgi wieczystej numer GD1G/00309842/3 lokali innych niż lokal, którego dotyczy to roszczenie bez obciążania wyodrębnionych nieruchomości lokalowych wpisem roszczenia o ustanowienie hipoteki -----
oraz, że wraz z wnioskiem, którego dotyczy wpisana w dziale III tej księgi wieczystej wzmianka numer REP.C./NOTA/1131179/25 z dnia 15 grudnia 2025 roku został złożony wniosek między innymi o wykreślenie tego roszczenia o ustanowienie hipoteki,-----

a powyższe oświadczenia potwierdza okazany przy Umowie odpis zwykły z księgi wieczystej numer GD1G/00309842/3 ujawnionej w systemie teleinformatycznym Nowa Księga Wieczysta, utworzonym i prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości, według stanu na dzień - *stanowiący dokument samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, o następującym identyfikatorze do weryfikacji dokumentu:* -----

2.2. Przedstawiciel Spółki oświadcza nadto, że: -----

- a) Nieruchomość Spółka nabyła na podstawie umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości, sporządzonej 15 listopada 2019 roku przed Ewą Kuleszą, notariuszem w Warszawie, za Rep. A nr 5415/2019 w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży

nieruchomości i umowy ustanowienia hipoteki, sporządzonej 15 października 2019 roku przed Ewą Kuleszą, notariuszem w Warszawie, za Rep. A nr 4659/2019 od spółki pod firmą: ROBYG Marina Tower Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000283032), -----

b) Nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem: 001-M23 – teren zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Siedlce – rejon ulicy Legnickiej w mieście Gdańsku (MPZP nr 1221), zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XLVI/1598/05 z dnia 22 grudnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 49 z dnia 10 maja 2006 roku, poz. 997), co potwierdza zaświadczenie wydane - *z wykorzystaniem kwalifikowanego podpisu elektronicznego, przedłożone - przy akcie notarialnym sporządzonym przez Edytę Annę Pietrewicz – notariusz w Sopocie dnia 28 maja 2025 roku, zarejestrowanym w Repertorium A kancelarii tej notariusz pod numerem 2028/2025 - w wydruku z raportem weryfikacji tego podpisu elektronicznego - dnia 4 kwietnia 2025 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska, za numerem: WUiA-VII.6727.822.2025.MD, -----*

c) Nieruchomość nie została objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów, o których mowa w art. 37a ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku, poz. 1275, ze zm.), co potwierdza - *przy akcie notarialnym sporządzonym przez Edytę Annę Pietrewicz – notariusz w Sopocie dnia 28 maja 2025 roku, zarejestrowanym w Repertorium A kancelarii tej notariusz pod numerem 2028/2025 - zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska dnia 11 kwietnia 2025 roku, za numerem: WEiE-II.6163.495.2025, -----*

d) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 278), tym samym nie jest położona na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 tej ustawy, zgodnie z informacją opublikowaną w Biuletynie Informacji Publicznej przez Biuro Rozwoju Gdańska pod adresem: <https://bip.brg.gda.pl/rewitalizacja/wniosek-o-wydanie-zaswiadczenia>, z której wynika, że: Biuro Rozwoju Gdańska informuje, że nie podjęto uchwały w sprawie wyznaczenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji, nie są również prowadzone żadne prace w tym zakresie,---

e) Nieruchomość nie jest położona w granicach portów i przystani morskich w rozumieniu art. 45 ustawy z dnia 21 marca 1991 roku o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej

i administracji morskiej oraz nie znajduje się w pasie technicznym i ochronnym w rozumieniu art. 36 powyższej ustawy,-----

f) Nieruchomość nie znajduje się na terenie parku narodowego, specjalnej strefy ekonomicznej ani w żadnej innej strefie chronionej, w tym w strefie objętej ochroną konserwatora zabytków, figuruje natomiast w rejestrze historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi zgodnie z okazanym przy niniejszej Umowie zaświadczeniem numer RDOŚ-Gd-OI.V.402.742.2021.SG.1, wydanym w dniu 15 listopada 2021 roku, z upoważnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, przy czym Nieruchomość została poddana procesowi remediacji z pozytywnym skutkiem, co znalazło potwierdzenie w zaświadczeniu numer RDOŚ-Gd-WZS.514.1.2023.MK.1, wydanym w dniu 3 lutego 2023 roku z upoważnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, -----

g) Spółka nie zalega z podatkami ani innymi świadczeniami publicznoprawnymi, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 111,), w tym nie zalega z tytułu zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa i gminy, składek na ubezpieczenie społeczne, które zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowiłyby podstawę do powstania hipoteki przymusowej, nie zachodzą też inne okoliczności, które uzasadniałyby wpis hipoteki przymusowej,-----

h) Spółka nie znajduje się w likwidacji, nie ogłoszono jej upadłości ani też nie wszczęto postępowania restrukturyzacyjnego lub innego związanego z niewypłacalnością, jak również nie toczy się postępowanie w tym przedmiocie ani też nie istnieją podstawy do jego wszczęcia,-----

i) nie występują jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu z Nieruchomości oraz prawne lub faktyczne okoliczności mogące mieć wpływ na zawarcie Umowy bądź mogące spowodować bezskuteczność Umowy,-----

j) żadna osoba trzecia nie wystąpiła do Dewelopera z żadnymi roszczeniami dotyczącymi Nieruchomości lub jej części i Deweloper, działając w dobrej wierze oraz z najwyższą starannością, nie posiada wiedzy o podstawie lub możliwości wysuwania takich roszczeń,-

k) za wyjątkiem praw opisanych w Umowie oraz ujawnionych w prowadzonej dla Nieruchomości księdze wieczystej, w tym z tytułu wzmianek o wnioskach wynikających w szczególności z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich o wpis praw i roszczeń o wyodrębnienie wskazanych lokali, Nieruchomość wolna jest od innych

obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, Nieruchomość nie jest obciążona długami, Nieruchomość nie jest obciążona hipotekami, Nieruchomość nie jest też przedmiotem egzekucji,-----

I) zakres działalności gospodarczej Spółki obejmuje między innymi budownictwo, a w związku z wymienioną działalnością Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) i w zakresie przeniesienia własności, która objęta będzie Umową Przeniesienia Własności Lokalu nie korzysta ze zwolnienia z tego podatku,-----

I) stan prawny Nieruchomości wynikający z odpisu zwykłego z księgi wieczystej oraz oświadczeń Przedstawiciela Spółki nie uległ zmianie.-----

2.3. Przy Umowie Przedstawiciel Spółki powołała się na – *przedłożony - przy akcie notarialnym sporządzonym przez Edytę Annę Pietrewicz – notariusz w Sopocie dnia 28 maja 2025 roku, zarejestrowanym w Repertorium A kancelarii tej notariusz pod numerem 2028/2025 - wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Gdańska w dniu 12 maja 2025 roku, za numerem WG-II.6621.3367.2025, sporządzony dla Nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 101/3 (sto jeden łamane przez trzy) położoną w Gdańsku przy ulicy Legnickiej pod numerami: 44 (czterdzieści cztery), 46 (czterdzieści sześć), 48 (czterdzieści osiem), 50 (pięćdziesiąt) i 52 (pięćdziesiąt dwa), w województwie pomorskim, jednostce ewidencyjnej: 226101_1, M. Gdańsk, obręb ewidencyjny 0079, 079, o sposobie korzystania oznaczonym jako: B – Tereny mieszkaniowe; identyfikator 226101_1.0079.101/3.-----*

2.4. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – ulicy Legnickiej.

2.5. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu obciążeń hipotecznych na Nieruchomości przedstawi zgodę wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności Lokalu bez tych obciążeń, przy czym warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych zgód, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całości Ceny. Powyższe zobowiązanie Dewelopera nie dotyczy ujawnianych w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń o ustanowienie hipotek na rzecz banków hipotecznych na zabezpieczenie wierzytelności z umów kredytowych zawartych z innymi nabywcami lokali w Budynku, na

zasadach i w myśl przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 110).-----

2.6. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że zgoda na zawieranie m.in. umów deweloperskich, umów zobowiązujących oraz umów przedwstępnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark”, wyrażona została w uchwale wszystkich wspólników Spółki podjętej w dniu 19 maja 2025 roku,-----

2.7. Deweloper ma prawo oddać wybrane części Nieruchomości Wspólnej w tym balkony, tarasy oraz ogródki, a także miejsca parkingowe, aneksy rowerowe i miejsca na jednoślady usytuowane w Garażu, jak również projektowane naziemne miejsca parkingowe właścicielom niektórych lokali do ich wyłącznego korzystania, a także ma prawo określić sposób korzystania z wybranych części Nieruchomości Wspólnej w celu zapewnienia możliwości odpowiedniego przejazdu i przechodu przez Nieruchomość, na co Nabywca podpisując Umowę wyraża zgodę. Deweloper oświadcza, że w pierwszej umowie dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, tj. umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu mieszkalnego, umowie o sposób korzystania z nieruchomości wspólnej oraz umowie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną, sporządzonymi przez Edytę Annę Pietrewicz - notariusz w Sopocie, w dniu 28 maja 2025 roku, w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w Repertorium A kancelarii tej notariusz pod numerem 2028/2025, Deweloper i nabywca pierwszego lokalu w budynku zrealizowanym na Nieruchomości w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawarli umowę określającą sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że dokonali podziału do wyłącznego korzystania części Nieruchomości Wspólnej postanawiając, że właściciele lokali w Budynkach wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego mają prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych, aneksów rowerowych i miejsc na jednoślady, usytuowanych w Garażu położonym na kondygnacji podziemnej -1 Budynków, a także naziemnych miejsc parkingowych, zgodnie z zawieranymi z poszczególnymi nabywcami lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego umowami, w tym umowami zawieranymi w wykonaniu umów deweloperskich lub zobowiązujących lub przedwstępnych i rzutami załączanymi do tych umów, natomiast z pozostałej części Nieruchomości Wspólnej właściciele lokali uprawnieni są do korzystania w takim zakresie, w jakim nie będzie to uchybiać korzystaniu przez pozostałych właścicieli lokali w Przedsięwzięciu Deweloperskim w zakresie zastrzeżonych na ich rzecz praw do wyłącznego korzystania ze wskazanych wyżej części

Nieruchomości Wspólnej. W związku z tym Nabywca wyraża zgodę, a dodatkowo w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na dokonywanie lub potwierdzanie podziałów do wyłącznego korzystania w zakresie określonym powyżej oraz ujawnianie tak dokonanego podziału do wyłącznego korzystania (quoad usum) w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i w tym zakresie, tj. dokonywania lub potwierdzania i ujawniania podziału quoad usum w ww. księdze wieczystej udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa, tym samym zrzeknie się prawa do korzystania m.in. z balkonów, tarasów oraz ogródków, a także miejsc parkingowych, aneksów rowerowych i miejsc na jednoślady usytuowanych w Garażu, jak również naziemnych miejsc parkingowych, będących częściami Nieruchomości Wspólnej przeznaczonymi do wyłącznego korzystania przez innych właścicieli lokali położonych w Budynkach. -----

2.8. Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę:- -----

a) na ustanowienie na Nieruchomości nieodpłatnych służebności, a także nieodpłatnych praw użytkowania na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich lub przedsiębiorstw dostarczających media do Nieruchomości, w szczególności w zakresie dostawy wody, dostawy ciepła, odbioru nieczystości płynnych, energii elektrycznej, internetu czy wszelkich innych połączeń telekomunikacyjnych oraz na rzecz przedsiębiorstw, które będą wykonywać usługi na rzecz mieszkańców Budynków, polegających m.in. na umożliwieniu dostępu do Nieruchomości lub nieruchomości sąsiednich w celu posadowienia sieci lub przyłączy i dostępu do nich, wraz z prawem do m.in. ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy i koniecznego w związku z tym przejścia lub przejazdu przez nieruchomość a także obciążenie Nieruchomości innymi prawami, celem zapewnienia należytego funkcjonowania Budynków, a w związku z tym wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu, z zastrzeżeniem, że koszty związane z zawarciem umów, o jakich mowa powyżej poniesie Deweloper, -----

w związku z czym w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości mogą zostać ujawnione ograniczone prawa rzeczowe (obciążenia), w tym służebności gruntowe oraz służebności przesylu lub użytkowania, w szczególności opisane powyżej, z tym wskazaniem, że jeżeli w momencie zawierania z Nabywcą Umowy Przeniesienia Własności Lokalu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości będą ujawnione wpisy ograniczonych praw rzeczowych lub wzmianki o wnioskach o takie

wpisy ograniczonych praw rzeczowych, w tym wskazanych w Umowie służebności, to Nabywca wyraża na to zgodę, w tym na wpisy i złożenie stosownych wniosków o wpis, skutkujących wpisem wzmianek do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----

a ponadto Nabywca wyraża zgodę na ujawnienie w dziale I –Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wszelkich uprawnień wynikających z ww. ograniczonych praw rzeczowych, -----

b) na oddanie w odpłatne lub nieodpłatne używanie części Nieruchomości lub infrastruktury znajdującej się na Nieruchomości, na rzecz podmiotów wykorzystujących tę infrastrukturę, a także wyraża zgodę na korzystanie z Nieruchomości przez te podmioty, celem dostarczania mediów i świadczenia innych usług na rzecz mieszkańców Budynków; dotyczy to w szczególności kanalizacji technicznej, linii zasilających w energię elektryczną, sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych itp., a w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu, z zastrzeżeniem, że koszty związane z zawarciem umów, o jakich mowa powyżej poniesie Deweloper,-----

c) na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz teletechnicznej przez Wspólnotę Mieszkaniową, której członkiem stanie się Nabywca, jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych sieci, zawartych przez Dewelopera w toku realizacji inwestycji, niezbędnych dla należytego funkcjonowania Budynków oraz upoważnia Dewelopera do przeniesienia tych praw i obowiązków na Wspólnotę Mieszkaniową, której stanie się członkiem, a w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu, jednocześnie Nabywca został poinformowany, że Wspólnota Mieszkaniowa, której członkiem zostanie, będzie mieć prawo do wypowiedzenia wyżej wymienionych umów przyłączeniowych oraz umów na dostawę mediów do sieci ciepłowniczej, energetycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz teletechnicznej i innych, na warunkach i w terminach przewidzianych przez te umowy, które Deweloper zobowiązuje się udostępnić Nabywcy na jego wniosek,-----

d) na to, że Deweloper ma prawo wprowadzić w okresie od Zakończenia Budowy do dnia sprzedaży lub przeniesienia własności ostatniego lokalu w Przedsięwzięciu

Deweloperskim zmiany na Nieruchomości Wspólnej, pod warunkiem, że zmiany takie nie dotyczą Lokalu oraz Części Wspólnych Oddanych do Wyłącznego Korzystania, a Deweloper oświadcza, że ma prawo na wyrażanie zgody na dokonanie takich zmian przez osoby trzecie, pod warunkiem, że wynikające z tych zmian prace będą wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, a także nie spowodują obniżenia standardu wykonania ani Lokalu ani Części Nieruchomości Wspólnych Oddanych do Wyłącznego Korzystania,-----

e) na udzielanie Deweloperowi przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, w okresie 12 – tu miesięcy od daty zawiazania się Wspólnoty Mieszkaniowej, informacji o zużyciu mediów w Budynkach, co jest niezbędne dla uzyskania przez Dewelopera Certyfikatu BREEAM (System BREEAM definiuje standard najlepszych praktyk w zakresie zrównoważonego projektowania, budowania i użytkowania budynków oraz wpływu budynków na środowisko, będący obecnie jednym ze standardów w branży nieruchomości),-----

f) na to, że w treści Umowy Przeniesienia Własności Lokalu zobowiąże się do umożliwienia zarządcy Nieruchomością Wspólną lub osobom do tego wyznaczonym dostępu do sieci i innego rodzaju urządzeń służących do obsługi Budynków lub budynków sąsiednich, usytuowanych w Budynkach, na Budynkach lub na Nieruchomości, które zostaną usytuowane:-----

- na Balkonie/Tarasie/w Ogródku/ w Przynależnej Komórcie Lokatorskiej, dostępnych z Balkonu/Tarasu/Ogródka/ lub z Przynależnej Komórki Lokatorskiej, o ile do Lokalu przynależeć będzie Przynależna Komórka Lokatorska,-----

- a także, które zostaną usytuowane w obrębie Miejsca Parkingowego/Miejsc Parkingowych /Aneksu Rowerowego/ Miejsca na Jednoślady/ Naziemnych Miejsc Parkingowych,-----

co do których będzie dysponować prawem do wyłącznego korzystania, w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, naprawą, remontem i modernizacją wskazanych sieci lub urządzeń. Wydatki związane z zagospodarowaniem oraz utrzymaniem w należyтым stanie Balkonu/Tarasu/Ogródka/ Miejsca Parkingowego/ Miejsc Parkingowych/Aneksu Rowerowego/ Miejsca na Jednoślady/ Naziemnych Miejsc Parkingowych, - obciążać będą Nabywcę, zaś wydatki związane z remontem i bieżącą konserwacją części Budynków, której elementem będą Części Nieruchomości Wspólnej Oddane Do Wyłącznego Korzystania, obciążać będą Wspólnotę Mieszkaniową,-----

2.9. Deweloper oświadcza, że do czasu zakończenia przenoszenia własności wszystkich lokali realizowanych na Nieruchomości, Deweloper może zainstalować na własny koszt i nieodpłatnie utrzymywać w obrębie lokali mieszkalnych stanowiących własność Dewelopera i oferowanych do nabycia przez nabywców (nie będących przedmiotem już zawartych umów deweloperskich lub przedwstępnych lub zobowiązujących), w szczególności w oknach tych lokali, na ich *balkonach, tarasach, w ogródkach*, za wyjątkiem okien oraz *Balkonu//Tarasu/Ogródka* przylegającego/ej do Lokalu, nośniki reklamowe Dewelopera lub spółki pod firmą Yareal Polska sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, która jest spółką powiązaną z Deweloperem w rozumieniu art. 4 § 1 ust. 5 Kodeksu spółek handlowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 18), informujące o procesie zbywania lokali. Niezależnie od powyższego Deweloper ma prawo na nieodpłatne umieszczenie i pozostawienie bezterminowo na murkach oporowych przy wjeździe do Garażu i w okolicy Budynku F tabliczki lub loga, których zarówno rozmiar, wygląd i estetyka będzie zgodna z wyglądem osiedla, z informacją o nazwie zrealizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz nazwą spółki pod firmą Yareal Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.-----

2.10. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przeprowadzenie prac zmierzających do zagospodarowania terenu wokół Budynków, między innymi dotyczących urządzenia terenów zielonych, chodników, placu zabaw, oświetlenia, po dacie, w której Lokal zostanie Nabywcy oddany zgodnie z postanowieniem § 5 Umowy, .-----

2.11. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że na kondygnacji - 1 jeden Budynku F, zgodnie z projektem architektonicznym Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” i Decyzją o pozwoleniu na budowę, znajduje się pomieszczenie infrastruktury technicznej, wraz z pomieszczeniem ochrony, którego umiejscowienie oznaczone jest na Załączniku Nr 1 do Umowy, stanowiące część Nieruchomości Wspólnej i przeznaczone do wspólnego użytku i zagospodarowania przez właścicieli lokali w Budynkach, co niniejszym Nabywca przyjmuje do wiadomości.-----

2.12. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że ustalony w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu udział Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej może ulec zmianie w przypadku zmiany sumy powierzchni użytkowej lokali zrealizowanych. W takim wypadku Deweloper obliczy ostateczną wysokość udziału zgodnie z art. 3 ust. 3 i 5 Ustawy o Własności Lokali, a Strony dokonają zmiany Umowy Przeniesienia Własności Lokalu poprzez zmianę wielkości udziału w Nieruchomości Wspólnej przysługującego Nabywcy w związku z

własnością (współwłasnością) Lokalu. W takim przypadku ani Nabywca ani Deweloper nie będą wnosić jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. W związku z powyższym Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie Przeniesienia Własności Lokalu udzieli Deweloperowi stosownych pełnomocnictw do dokonania czynności prawnych zmierzających do dokonania opisanej zmiany, przy czym wszelkie koszty wynikające ze zmiany wysokości udziałów obciążać będą Dewelopera. -----

2.13. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że:-----

a) dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” prowadzi zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt

1) Ustawy, Rachunek Bankowy, to jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców w związku z zawieranymi umowami deweloperskimi lub innymi opisanymi w Ustawie, z którego wypłaty na rzecz Dewelopera następują zgodnie z treścią §13 Umowy,-----

b) Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, przy czym dla Nabywcy na Indywidualnym Rachunku Nabywcy,-----

c) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Bankowego obciążają Dewelopera.-

2.14. Nabywca oświadcza, że:-----

a) *jest kawalerem/panną/ lub.....pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązującym ustrojem majątkowym jest.....*-----

b) znany jest mu wyżej opisany stan prawny Nieruchomości i jej położenie, -----

c) jest wypłacalny, -----

d) nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, ----

e) nie wszczęto wobec niego postępowania egzekucyjnego, -----

f) *nie prowadzi działalności gospodarczej / albo / prowadzi działalność gospodarczą, ale zawiera Umowę w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej / jego działalnością gospodarczą lub zawodową.* -----

2.15. Nabywca oświadcza, że: -----

a) przed zawarciem Umowy odebrał od Dewelopera nieodpłatnie na trwałym nośniku (wiadomość e-mail na podany przez Nabywcę adres mailowy) prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z jego treścią, -----

b) Deweloper udostępnił mu wszystkie dokumenty, o których mowa w art. 26 Ustawy oraz informacje o treści i w terminie umożliwiającym mu zapoznanie się w sposób wyczerpujący z położeniem, wyglądem i parametrami technicznymi Budynków A, B, C, D

i E, w szczególności Budynku i Lokalu, Nieruchomości, ich otoczeniem i stanem prawnym oraz, że znany jest mu wyżej opisany stan prawny Nieruchomości i jej położenie, nie wnosi żadnych uwag ani zastrzeżeń do uzyskanych w ten sposób informacji i dokumentów, a ponadto, że otrzymał projekt Umowy wraz z załącznikami w terminie pozwalającym mu na wyczerpujące zapoznanie się z jego treścią oraz że omówił i uzgodnił jej warunki w trakcie negocjacji z Deweloperem, -----

c) został poinformowany, że dokumenty, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy pozostają do wglądu Nabywcy w biurze Dewelopera, w budynku przy Alei Niepodległości 761 w Sopocie, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 10 do 16, po uprzednim umówieniu się telefonicznym, -----

d) przyjmuje do wiadomości, że Deweloper zapewnił nabywcom środek ochrony wynikający z Ustawy w postaci prowadzenia dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” Rachunku Bankowego oraz akceptuje sposób pokrycia kosztów prowadzenia Rachunku Bankowego.-----

2.16. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że: -----

a) od dnia odbioru przez Nabywcę Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, według stanu **na dzień2025 r.**, nie zaszły żadne inne zmiany w zakresie informacji objętych tym Prospektem Informacyjnym wraz z załącznikami, *za wyjątkiem zmian wskazanych poniżej w § 2.16. lit. b),*-----

b) w stosunku do otrzymanego przez Nabywcę wzoru Umowy, stanowiącego załącznik do Prospektu Informacyjnego, od daty jego doręczenia zaszły następujące zmiany ujęte w Umowie:-----

(i) *uzupełnieniu uległy postanowienia obejmujące Harmonogram Wpłat* oraz inne indywidualne postanowienia nieuzupełnione we wzorze Umowy i oznaczone tam jako: ... lub _____, -----

(ii) w treści Umowy: uwzględniono rodzaj nabywanej wraz z Lokalem Części Nieruchomości Wspólnej Oddanej Do Wyłącznego Korzystania, a tym samym wykreślono postanowienia dotyczące innych części Nieruchomości Wspólnej, które mogą być oddane do wyłącznego korzystania i które nie są przedmiotem Umowy, *uwzględniono właściwą dla Lokalu wersję Harmonogramu Wpłat*, a także aktualizacji uległ opis Nieruchomości w sposób zgodny z treścią księgi wieczystej i wniosku wskazanego w § 17 Umowy oraz -----

(iii) w treści Umowy wszelkie zmiany, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem

prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem niniejszej Umowy poza wskazanymi wyżej w pkt § 2.16 lit. b) (i), zaznaczone zostały poprzez ich podkreślenie.---

2.17. Nabywca wyraża zgodę na włączenie do treści Umowy wskazanych w § 2.16 zmian w stosunku do otrzymanego prospektu informacyjnego lub jego załączników, tym samym akceptuje te zmiany i oświadczenia Dewelopera zawarte w § 2.16.-----

2.18. Strony postanawiają, że w przypadku, gdy zakup Lokalu jest finansowany z kredytu bankowego zaciągniętego w banku hipotecznym, Nabywca zobowiązuje się dostarczyć Deweloperowi kopię złożonego do sądu wniosku o zabezpieczenie roszczeń banku hipotecznego poprzez wpis w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczenia o ustanowienie hipoteki. Nabywca zobowiązuje się przedłożyć Deweloperowi kopię złożonego wniosku nie później niż w następnym dniu roboczym po jego złożeniu.---
W związku z powyższym w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości mogą zostać ujawniane roszczenia o ustanowienie hipotek na rzecz banków hipotecznych na zabezpieczenie wierzytelności z umów kredytowych zawartych z innymi nabywcami lokali w Budynkach, na zasadach i w myśl przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych.-----

2.19. Przedstawiciel Spółki oświadcza, a Nabywca przyjmuje do wiadomości, że Deweloper może zainstalować przy wybranych miejscach parkingowych w Garażu urządzenia służące do ładowania pojazdów elektrycznych, przy czym koszty zużycia energii elektrycznej wynikające z korzystania przez poszczególnych nabywców z takich urządzeń będą rozliczane indywidualnie z tymi nabywcami. Jednocześnie Deweloper oświadcza, że z powodu zmiany regulacji prawnych dotyczących urządzeń elektrycznych przeznaczonych do ładowania samochodów lub zmiany decyzji uprawnionych organów w zakresie wyżej wskazanych urządzeń, Deweloper może być zobligowany do demontażu wyżej wskazanych urządzeń, w tym przed Odbiorem Lokalu wraz z prawami związanymi. W takim przypadku, to jest po demontażu urządzenia do ładowania samochodów elektrycznych, Deweloper zwróci nabywcy miejsca parkingowego z możliwością ładowania samochodów elektrycznych odpowiednią część ceny za przedmiot umowy stanowiącą różnicę pomiędzy ceną miejsca parkingowego z możliwością ładowania samochodów elektrycznych, a ceną miejsca parkingowego bez wyżej wskazanego urządzenia, a nabywca nabędzie miejsce parkingowe bez możliwości ładowania samochodów elektrycznych. Zwrot wyżej wskazanych części ceny zostanie dokonany na rachunek bankowy danego nabywcy wskazany w umowie w terminie 30 (trzydziestu) dni

od dnia otrzymania przez nabywcę od Dewelopera informacji o demontażu wyżej wskazanego urządzenia. Nabywca wyraża na powyższe zgodę i w przypadku gdy przedmiotem niniejszej Umowy jest wyżej wskazane miejsce z możliwością ładowania samochodów elektrycznych zobowiązuje się nabyć od Dewelopera albo miejsce parkingowe z możliwością ładowania samochodów elektrycznych albo (w przypadku konieczności demontażu wyżej wskazanego urządzenia) miejsce parkingowe bez możliwości ładowania samochodów elektrycznych. -----

W przypadku gdy przedmiotem niniejszej Umowy jest Miejsce Parkingowe z możliwością ładowania samochodów elektrycznych, Przedstawiciel Spółki wskazuje, że część ceny za Miejsce Parkingowe stanowiąca różnicę pomiędzy ceną Miejsca Parkingowego z możliwością ładowania samochodów elektrycznych, a ceną Miejsca Parkingowego bez wyżej wskazanego urządzenia stanowi kwotę w wysokości 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy) złotych brutto.-----

2.20. Strony potwierdzają, że Miejsce Parkingowe / Naziemne Miejsce Parkingowe jako Część Nieruchomości Wspólnej Oddana do Wyłącznego Korzystania Nabywcy jest przeznaczona dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne („Miejsce Parkingowe dla Osób Niepełnosprawnych”).-----

Nabywca oświadcza, że legitymuje się odpowiednim, ważnym na dzień podpisania Umowy, zaświadczeniem potwierdzającym jego uprawnienia do parkowania samochodu na miejscu przeznaczonym do parkowania przez samochody, z których korzystają osoby niepełnosprawne.-----

(zapis do umów, których przedmiotem jest lokal przystosowany dla osób niepełnosprawnych):

2.20. / 21. Lokal został zaprojektowany jako lokal przystosowany dla osób niepełnosprawnych.-----

§ 3

Przedmiot Umowy

3.1. W ramach Umowy Deweloper zobowiązuje się do: -----

a) przedstawienia Nabywcy Lokalu, ewentualnie Przynależnej Komórki Lokatorskiej oraz Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłącznego Korzystania - do Odbioru Lokalu, -----

b) zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu najpóźniej w Terminie Przeniesienia Własności,-----
zgodnie z Umową. -----

3.2. W ramach Umowy Nabywca zobowiązuje się do:-----

a) spełnienia świadczeń pieniężnych na poczet Ceny,-----

b) dokonania Odbioru Lokalu, ewentualnie Przynależnej Komórki Lokatorskiej oraz Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłącznego Korzystania, -----

c) zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, -----
zgodnie z Umową. -----

§ 4

Budowa

4.1. Przedstawiciel Spółki oświadcza, iż Deweloper - zgodnie z Decyzją o pozwoleniu na budowę – rozpoczął budowę Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” dnia szesnastego stycznia dwa tysiące dwudziestego trzeciego (16.01.2023) roku **oraz Zakończył Budowę**, to jest: Deweloper zrealizował już prace objęte Przedsięwzięciem Deweloperskim „ODEApark”, określone w specyfikacji robót Lokalu i Budynków i wynikające z Umowy, co zostało potwierdzone odpowiednim wpisem w dzienniku budowy, uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie oraz zaświadczenie o samodzielności lokali znajdujących się w Budynkach, opisane bliżej w § 1.17 Umowy.-----

4.2. Deweloper wykonał prace budowlane w zakresie Lokalu, ewentualnie *Przynależną Komórkę Lokatorską* oraz Części Nieruchomości Wspólnej Oddane Do Wyłącznego Korzystania Nabywcy, zgodnie z rzutem Lokalu (**Załącznik Nr 2 do Umowy**) oraz specyfikacją robót Lokalu i Budynków, opisaną w **Załączniku Nr 4** do Umowy, który zawiera Opis i standard wykonania Budynków oraz Lokalu. -----

§ 5

Odbiór Lokalu

5.1. Strony postanawiają, że Odbiór Lokalu nastąpi w terminie do dnia dwudziestego czwartego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego (24.03.2026) roku. Deweloper powiadomi Nabywcę e-mailem lub na piśmie o terminie Odbioru Lokalu nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia Umowy. Warunkiem przedstawienia Lokalu do Odbioru Lokalu, a co za tym idzie Odbioru Lokalu jest zapłata przez Nabywcę całej Ceny zgodnie z Harmonogramem Wpłat.-----

5.2. Odbiór Lokalu zostanie potwierdzony protokołem, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się wady Lokalu oraz odmowę dokonania przez Nabywcę odbioru Lokalu w przypadku stwierdzenia wady istotnej, a ponadto odnotowuje się uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Lokalu przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku (w tym poprzez wiadomość e-mail na podany przez Nabywcę adres e-mail): informację o uznaniu wad albo 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 powyżej uważa się, że Deweloper uznał wady. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru Lokalu, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie 30 dni, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Szczegółowe zasady dotyczące Odbioru Lokalu i zasad postępowania w przypadku zgłaszania przez Nabywcę w toku Odbioru Lokalu wad zostały wskazane w art. 41 Ustawy.-----

5.3. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, zgodnie z postanowieniami powyżej, w tym art. 41 ust. 4-8 Ustawy, przy czym bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. Zgłoszenie wady przez Nabywcę nastąpi poprzez wysłanie zawiadomienia Deweloperowi pocztą elektroniczną na adres e-mail: serwis@yareal.com. -----

5.4. Stan zaawansowania prac z zakresu zagospodarowania terenu i obiektów małej architektury wokół Budynków A, B, C, D i E nie uzasadnia odmowy Odbioru Lokalu. ----

5.5. Deweloper ponosi odpowiedzialność za wady przedmiotu niniejszej Umowy na zasadach określonych w bezwzględnie obowiązujących przepisach Ustawy oraz Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Umowy, w tym § 5.6 oraz 5.9 niżej. -----

5.6. Zgłoszenie przez Nabywcę wady w ramach rękojmi nastąpi poprzez wysłanie zawiadomienia Deweloperowi pocztą elektroniczną na adres e-mail: serwis@yareal.com, a Deweloper potwierdzi jego otrzymanie e-mailem zwrotnym wysłanym na adres Nabywcy. Deweloper ustosunkuje się do otrzymanego od Nabywcy zgłoszenia w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. W przypadku uznania przez Dewelopera żądania Nabywcy za uzasadnione Deweloper zobowiązuje się do usunięcia uznanej wady w terminie 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia upływu wyżej wskazanego 14-dniowego terminu liczonego od daty odbioru zawiadomienia o wadzie. Deweloper zobowiązuje się uznaną wadę usunąć, pod warunkiem udostępnienia Lokalu przez Nabywcę, przy czym w przypadku konieczności wynikającej z warunków technicznych Deweloper wskaże odpowiedni dłuższy termin ich usunięcia, który będzie możliwie najkrótszy i będzie uwzględniał interes Nabywcy. Rękojmia nie obejmuje wad powstałych w wyniku wykonywania przez Nabywcę prac we własnym zakresie lub będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji. -----

5.7. Po podpisaniu Protokołu Odbioru Lokalu Nabywca jest uprawniony do przejęcia posiadania Lokalu, w tym do otrzymania kompletu kluczy do Lokalu oraz kluczy wejściowych do Budynku. Protokół Odbioru Lokalu nie stanowi i nie tworzy po stronie Nabywcy żadnego tytułu prawnego do Lokalu oraz do praw z nim związanych. Z dniem Odbioru Lokalu przez Nabywcę, na Nabywcę przechodzą wszystkie koszty i ciężary oraz ryzyka związane z utrzymaniem Lokalu. -----

5.8. Od dnia Odbioru Lokalu, Nabywcę obciążają koszty związane z korzystaniem z Lokalu, w tym koszty eksploatacji i utrzymania Lokalu. W celu pokrycia powyższych kosztów Nabywca zobowiązuje się do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca, w wysokości wskazanej przez Dewelopera lub zarządcę Nieruchomości Wspólnej. Zaliczki należne od dnia Odbioru Lokalu do dnia powstania Wspólnoty Mieszkaniowej Nabywca zobowiązany będzie uiszczać na konto Dewelopera lub zarządcy Nieruchomości Wspólnej wskazane w protokole odbioru. Koszty zużycia mediów indywidualnych dostarczanych do Lokalu w okresie od Odbioru Lokalu do dnia powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (tzw. okres deweloperski) będą refakturowane na Nabywcę, na podstawie wystawionych przez

Dewelopera lub zarządcę Nieruchomości Wspólnej stosownych refaktur, płatnych w terminie 14 dni od daty wystawienia.-----

5.9. Nabywca umożliwi Deweloperowi lub zarządcy Nieruchomością dokonywanie przeglądów technicznych oraz niezbędnych konserwacji Lokalu i znajdujących się w nim instalacji, przy czym o planowanym terminie przeglądu lub konserwacji Deweloper lub zarządca jest zobowiązany poinformować Nabywcę w terminie co najmniej 7 (siedmiu) dni przed planowanym przeglądem lub konserwacją. Umożliwienie przez Nabywcę dokonywania powyższych przeglądów i konserwacji jest warunkiem zachowania uprawnień z rękojmi. Deweloper nie będzie odpowiadał za wadę z tytułu rękojmi, w przypadku gdy wada taka powstała w związku z uniemożliwieniem przez Nabywcę dokonania powyższych przeglądów i konserwacji.-----

5.10. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że po zawarciu ostatniej umowy przeniesienia własności lokalu w Budynkach, Spółka przeniesie prawa i zobowiązania względem Nabywcy z tytułu rękojmi na rzecz spółki pod firmą: Yawa Serwis i Gwarancje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, (REGON 364788010, NIP: 7010590171, adres: 01-211 Warszawa ul. Giełdowa 1), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001128772 - profesjonalnie zajmującej się obsługą i serwisem w zakresie usuwania wad i usterek w inwestycjach realizowanych przez spółki z grupy Yareal Polska, w tym Dewelopera, z jednoczesnym przeniesieniem praw i zobowiązań Dewelopera związanych z przetwarzaniem danych osobowych Nabywcy na spółkę pod firmą: Yawa Serwis i Gwarancje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub na spółkę pod firmą: Yareal Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 140092309, NIP: 5262853166, 01-211 Warszawa ul. Giełdowa 1), a Nabywca oświadcza, że na przeniesienie o którym mowa w niniejszym postanowieniu wyraża zgodę. W przypadku zbycia przez Nabywcę przedmiotu niniejszej Umowy przed upływem okresu 5 (pięciu) lat, licząc od dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, Nabywca zobowiązuje się poinformować kupującego o wyrażeniu przezeń zgód na opisane w tym postanowieniu przeniesienie praw i zobowiązań Dewelopera.-----

Postanowienia ogólne dotyczące Ceny

6.1. Nabywca zobowiązany jest do uiszczania wpłat na Indywidualny Rachunek Nabywcy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Zapłatę uznaje się za dokonaną z dniem uznania Indywidualnego Rachunku Nabywcy.-----

6.2. Strony ustalają, że całkowita Cena z tytułu ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę ewentualnie z *Przynależną Komórką Lokatorską* wraz z prawami związanymi z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, obejmująca wynagrodzenie za ustanowienie na rzecz Nabywcy prawa do wyłącznego korzystania z Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłącznego Korzystania powiększona o należny podatek VAT w wysokości 8% wynosi **brutto**, z tym wskazaniem, że:-----

Cena za Lokal wynosi**zł brutto, to jestzł netto**-----

Cena za 1 m² Lokalu wynosi**zł brutto, to jest.zł netto.**-----

Ewentualnie: Cena za *Przynależną Komórką Lokatorską* wynosizł
.....**brutto, to jestzł netto**

Ewentualnie: Cena za *Miejsce Parkingowe/ Miejsca Parkingowe/ Aneks Rowerowy/ Miejsce na Jednoślady/ Naziemne Miejsce Parkingowe* wynosizł brutto, to jestzł netto.-----

6.3. Nabywca zobowiązuje się dokonać zapłaty Ceny po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper oświadcza, że wobec zakończenia wszystkich etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, kwota wskazana w pkt (a) poniżej płatna jest w terminie wskazanym w pkt (a), na co Nabywca wyraża zgodę. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego i wynosi: -----

(a) kwota zł (.....) **brutto**, stanowiąca 100% faktycznego stopnia realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym 1 % ceny Lokalu został przez Nabywcę zapłacony zgodnie z opisaną poniżej umową rezerwacyjną; do zapłaty w ramach tego punktu (a) pozostanie kwota zł (.....) **brutto**, stanowiąca uzupełnienie do wartości% faktycznego stopnia realizacji Przedsięwzięcia

Deweloperskiego i zostanie zapłacona przez Nabywcę w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia dzisiejszego, tj. do dnia roku,

6.4. Jednocześnie Strony potwierdzają, że część kwoty wskazanej w punkcie (a) wyżej, tj. kwota zł brutto, stanowiąca 1% Ceny brutto za Lokal, a zarazem stanowiąca ...% Ceny brutto, została zapłacona przez Nabywcę zgodnie z postanowieniami umowy rezerwacyjnej zawartej z Deweloperem w dniu roku jako opłata rezerwacyjna i wpłacie tej kwoty Strony nadają skutki wynikające z art. 394 Kodeksu cywilnego, przy czym jest to **I część zadatku**, a **II częścią zadatku** będzie część wpłaconej przez Nabywcę po zawarciu Umowy zgodnie z powyższymi postanowieniami kwoty wskazanej w punkcie (a) wyżej w wysokości zł brutto, , której Strony także nadają skutki wynikające z art. 394 Kodeksu cywilnego, co oznacza, że **łączna kwota w wysokości** stanowiąca 5% Ceny, od chwili zapłaty **stanowiąć będzie zadek w rozumieniu art. 394 Kodeksu Cywilnego** („Zadek”) i staje się częścią Ceny z chwilą zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu.

6.5. Płatności poszczególnych części Ceny będą zaliczane przez Dewelopera na poczet Ceny, Deweloper zobowiązuje się do potwierdzenia otrzymanych od Nabywcy wpłat fakturą wystawioną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, po ich przekazaniu przez Bank prowadzący Rachunek Bankowy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” z tego rachunku na Rachunek Dewelopera w wysokościach, które będą odpowiadać kwotom przekazanych przez Bank z Rachunku Bankowego (z Indywidualnego Rachunku Nabywcy), na Rachunek Dewelopera. Deweloper ma prawo wystawiać oraz doręczać Nabywcy faktury VAT w formie elektronicznej, zgodnie z właściwymi przepisami prawa, na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w § 1 Umowy lub za pośrednictwem udostępnionego Nabywcy po podpisaniu Umowy portalu do obsługi klienta, w którym Deweloper będzie umieszczał dokumenty związane z zawarciem z Nabywcą Umowy, w tym faktury VAT, na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę.-----

6.6. Za nieterminowe dokonywanie wpłat poszczególnych kwot przez Nabywcę, Deweloper może naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz.

1610, ze zm.), dalej: kc lub Kodeks cywilny z zastrzeżeniem, że suma naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie nie przekroczy **5%** Ceny.-----

6.7. W związku z tym, że przed zawarciem Umowy Nabywca wpłacił na rachunek bankowy Dewelopera opłatę rezerwacyjną z tytułu zawartej z Deweloperem umowy rezerwacyjnej obejmującej Lokal, która zaliczana jest na poczet Ceny, Deweloper oświadcza, że dokona przelewu opłaty rezerwacyjnej na Indywidualny Rachunek Nabywcy w terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.-----

§ 7

Zmiana Ceny z uwagi na zmianę stawki podatku VAT

Prawo do odstąpienia od Umowy

7.1. Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy. W przypadku obniżenia stawki VAT pozostałe do zapłaty kwoty na poczet Ceny ulegną odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych kwot na poczet Ceny, Deweloper może odpowiednio podwyższyć nieuiszczone jeszcze części Ceny, z zastrzeżeniem, że jeżeli właściwe przepisy podatkowe będą przewidywać inny sposób zastosowania nowej stawki VAT, Deweloper dokona zmiany Ceny z zachowaniem tych przepisów. -----

7.2. O zmianie stawki VAT Deweloper poinformuje Nabywcę w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem czy Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny.-----

7.3. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że w przypadku zmiany stawki VAT przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności Lokalu Deweloper będzie miał prawo odpowiednio zmienić Cenę, przy czym gwarantowana jest stałość Ceny w wysokości netto (z uwzględnieniem jej zmian wynikających z postanowień Umowy dotyczących zmiany powierzchni użytkowej Lokalu), natomiast **Nabywca będzie w przypadku zmiany stawki VAT skutkującej podwyższeniem Ceny uprawniony do odstąpienia od Umowy** w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o wzroście Ceny z przyczyn wskazanych powyżej. W tym przypadku wpłacone Deweloperowi dotychczas kwoty zostaną Nabywcy zwrócone w wysokości nominalnej z uwzględnieniem postanowień wynikających z § 13 Umowy.-----

§ 8

Pomiar powierzchni Lokalu

Powierzchnia użytkowa Lokalu oraz powierzchnia Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłączonego Korzystania została obliczona zgodnie z właściwym dla przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego wniosek o wydanie pozwolenia na budowę złożono przed 1 stycznia 2021 roku, Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 roku (tekst jednolity: Dz.U. 2018 roku, poz. 1935) przy uwzględnieniu Polskiej Normy ISO **9836:1997** "Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych", w tym: -----

- a) powierzchnia użytkowa Lokalu jest obliczona w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (to jest z dokładnością do 0,01 m²),-----
 - b) powierzchnia użytkowa Lokalu jest obliczana dla wymiarów Lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.,-----
 - c) do powierzchni użytkowej Lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, -----
 - d) do powierzchni użytkowej Lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały,-----
- przy czym Deweloper na swój koszt zlecił uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego. -----

§ 9

Zasady korzystania z Lokalu i Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłączonego Korzystania

9.1. Nabywca ma prawo rozpocząć korzystanie z Lokalu i Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłączonego Korzystania oraz ewentualnej *Przynależnej Komórki Lokatorskiej* po dokonaniu Odbioru Lokalu, od dnia Odbioru Lokalu. -----

9.2. Wszelkie wykonywane w Lokalu i Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłączonego Korzystania roboty budowlane Nabywca prowadzi na własny koszt i ryzyko

oraz z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego. Roboty te będą wykonywane przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej, jak na przykład holi wejściowych, klatek schodowych, korytarzy, wind i innych. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub powstałe w trakcie przeprowadzki do i z Lokalu, zostaną przez Nabywcę w pełni pokryte. Nadto, Nabywca zobowiązany jest naprawić wszelkie szkody wyrządzone przez niego bądź inne osoby, za pomocą których wykonuje on prace wykończeniowe bądź, które wprowadził na teren Budynku. Naprawienie szkody będzie polegało na przywróceniu stanu poprzedniego. Jeśli Nabywca nie dokona naprawy pomimo wezwania Dewelopera wyznaczającego mu odpowiedni termin na jej dokonanie, Deweloper dokona takiej naprawy na koszt Nabywcy. Wszelkie zmiany dokonywane przez Nabywcę w Lokalu ewentualnie w *Przynależnej Komórce Lokatorskiej* oraz w Częściach Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłączonego Korzystania mogą zostać dokonane jedynie w przypadku uzyskania przez Nabywcę wszystkich wymaganych prawem zgód (w tym właścicielskich) oraz uzyskania wymaganych decyzji lub dokonania przez Nabywcę wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń związanych z dokonaniem takich zmian. -----

9.3. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren Budynków, Budynku i Lokalu, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w Lokalu (materiały, narzędzia oraz inne przedmioty). -----

§ 10

Umowa Przeniesienia Własności Lokalu

10.1. Przedstawiciel Spółki i Nabywca oświadczają, że w wykonaniu niniejszej Umowy, Deweloper i Nabywca zobowiązują się do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, mocą której Deweloper ustanowi na Nieruchomości odrębną własność Lokalu wraz z ewentualną *Przynależną Komórką Lokatorską* oraz z odpowiadającym mu udziałem w Nieruchomości Wspólnej i przeniesie ją na Nabywcę za Cenę ustaloną w niniejszej Umowie, a Nabywca Lokal wraz z ewentualną *Przynależną Komórką Lokatorską* i odpowiadającym mu udziałem w Nieruchomości Wspólnej nabędzie oraz Nabywca / Nabywcy - dodaje, że nabycia dokona do majątku osobistego, za środki pieniężne stanowiące majątek osobisty / dodają, że

nabycia dokonają do majątku wspólnego, za środki pieniężne stanowiące majątek wspólny.

W Umowie Przeniesienia Własności Lokalu, Deweloper zapewni Nabywcy – w ramach umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej - prawo do wyłącznego korzystania z Części Nieruchomości Wspólnej Oddanej Do Wyłącznego Korzystania.-----

Strony zgodnie postanawiają, że zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu nastąpi w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia, w którym nastąpi ostatnie z następujących zdarzeń:-----

a) nastąpi zapłata przez Nabywcę Deweloperowi całości Ceny zgodnie z Umową,-----

b) nastąpi Odbiór Lokalu przez Nabywcę zgodnie z Umową,-----

c) Deweloper uzyska wszystkie niezbędne dokumenty i zaświadczenia wymagane odpowiednimi przepisami prawa do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu,-----

- jednak nie później niż w Terminie Przeniesienia Własności, to jest najpóźniej do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego (31.03.2026) roku .-----

10.2. W przypadku, gdy w dacie zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości ujawniona będzie hipoteka/hipoteki, Deweloper zobowiązany jest do przedstawienia odpowiedniego oświadczenia wierzyciela wyrażającego zgodę na bezciężzarowe odłączenie Lokalu do nowotworzonej księgi wieczystej, a niespełnienie tego obowiązku tożsame będzie z nieprzeniesieniem przez Dewelopera na Nabywcę prawa własności Lokalu w Terminie Przeniesienia Własności. ---

10.3. Deweloper wezwie Nabywcę telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu. Ustalona w ten sposób data i godzina zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu zostanie potwierdzona przez Dewelopera w pisemnym wezwaniu, które zostanie wysłane do Nabywcy minimum 7 dni przed ustalonym terminem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu. -----

10.4. Nabywca zobowiązuje się do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu w dacie wskazanej przez Dewelopera zgodnie z powyższymi zapisami. -----

10.5. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności Lokalu ponosi Nabywca. Nabywca ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (między

innymi notarialną, sądową oraz koszty wypisów aktów notarialnych wydanych przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, za wyjątkiem wypisu dla Dewelopera).

10.6. Zawarcie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu w wykonaniu niniejszej Umowy nastąpi przy uwzględnieniu przepisów prawa bezwzględnie obowiązujących na dzień zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu.-----

§ 11

Odstąpienie od Umowy

11.1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku podwyższenia Ceny zgodnie z postanowieniami Umowy, to jest w przypadku zmiany stawki VAT skutkującej podwyższeniem Ceny, zgodnie z § 7.3 Umowy. -----

11.2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia: -----

a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy, -----

b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, wskazanych w sposób widoczny w treści Umowy, przy czym Strony ustaliły, że tekst wykazujący te zmiany zostanie zaznaczony poprzez jego podkreślenie,-----

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 załącznikach, na podstawie, których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----

e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.-----

11.3. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w Terminie Przeniesienia Własności. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, **a w**

razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy.-----

11.4. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy:-----

a) Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w § 13.5. Umowy; w tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z § 13.5 Umowy, -----

b) Deweloper nie wykona wobec Nabywcy obowiązku informacyjnego, o którym mowa w § 13.7 Umowy w terminie tam określonym. W tym przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o spełnieniu warunku gwarancji, o którym mowa w § 13.7 Umowy. -----

11.4¹. Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: -----

a) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----

b) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----

c) jeżeli syndyk zażądał wykonania Umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----

11.4². Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy. W takim przypadku Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----

11.5. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; **odstąpienie Dewelopera będzie możliwe w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni roboczych od upływu wyżej wskazanego 30-dniowego dodatkowego terminu do uiszczenia przez Nabywcę zaległych kwot.**-----

11.6. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60

(sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej; **odstąpienie Dewelopera będzie możliwe w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni roboczych od upływu drugiego, wskazanego w wezwaniu Dewelopera, terminu na stawienie się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu.** -----

11.7. Oświadczenie woli Nabywcy i Dewelopera w przedmiocie odstąpienia od Umowy dla swej skuteczności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, pod rygorem nieważności. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

11.8. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Strony ustalają, że Nabywca – na wypadek odstąpienia od Umowy przez Dewelopera – w odrębnym dokumencie sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnym poświadczonym, wyrazi zgodę na wykreślenie praw i roszczeń z księgi wieczystej numer **GD1G/00309842/3** prowadzonej dla Nieruchomości.-----

Wzór oświadczenia o wyrażeniu przez Nabywcę zgody na wykreślenie praw i roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, stanowi **Załącznik Nr 7 do Umowy.** -----

Nabywca niniejszym wyraża taką zgodę przy zawarciu Umowy i jednocześnie Przedstawiciel Spółki oświadcza, że Deweloper uprawniony będzie do złożenia wniosku o wykreślenie praw i roszczeń z księgi wieczystej numer **GD1G/00309842/3** na podstawie doręzonego mu w dniu dzisiejszym dokumentu sporządzonego w formie pisemnej z podpisem Nabywcy notarialnie poświadczonym, jedynie w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy, w sytuacjach wynikających z Umowy, to jest w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową (w tym również w sytuacji określonej w § 13.6) albo w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub na podpisanie Umowy Przeniesienia Własności Lokalu. -----

11.9. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, po dokonaniu Odbioru Lokalu, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal i Części Nieruchomości Wspólnej Oddane Do Wyłącznego Korzystania oraz ewentualnie *Przynależną Komórkę Lokatorską* w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez

Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Jeżeli od Umowy odstąpił Deweloper, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu i Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłącznego Korzystania *oraz ewentualnie Przynależnej Komórki Lokatorskiej* do stanu z daty Odbioru Lokalu, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania - do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Lokalu i Części Nieruchomości Wspólnej Oddanych Do Wyłącznego Korzystania *ewentualnie Przynależnej Komórki Lokatorskiej* do stanu z daty Odbioru Lokalu, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie. Deweloper ma prawo potrącić wyżej wskazaną kwotę do zapłaty przez Nabywcę z kwotą należną Nabywcy do zwrotu, na co Nabywca wyraża zgodę.-----

§ 12

Skutki wpłaty Zadatku

12.1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyn, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność, to jest w przypadkach opisanych w § 11.2, § 11.3, §11.4, §11.4¹ i §11.4² Umowy, **Deweloper zobowiązany jest zapłacić Nabywcy dwukrotność wpłaconego przez Nabywcę do dnia odstąpienia Zadatku.** Zwrot pozostałych kwot należnych Nabywcy nastąpi zgodnie z § 13 Umowy. -----

12.2. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera z przyczyn, za które Nabywca ponosi odpowiedzialność, to jest na skutek niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową (w tym również w sytuacjach określonych w § 13.6), a także na skutek niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, **Deweloper uprawniony jest do zatrzymania Zadatku;** zwrot pozostałych kwot należnych Nabywcy nastąpi zgodnie z §13 Umowy. -----

12.3. Zadek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej nie przysługuje w przypadku: -----

a) gdy niewykonanie Umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie Strony,-----

b) gdy Nabywca odstąpił od Umowy w związku z podwyższeniem przez Dewelopera Ceny z uwagi na zmianę stawki VAT skutkującej podwyższeniem Ceny, zgodnie z § 7.3 Umowy.

W takim przypadku na rzecz Nabywcy zwrócona zostanie całość kwot wpłaconych do dnia rozwiązania Umowy, z uwzględnieniem zapisów § 13 Umowy. -----

12.4. W przypadku zwłoki Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu, Deweloper zapłaci Nabywcy tytułem kary umownej kwotę w wysokości 0,0356 % Ceny za każdy dzień zwłoki, z zastrzeżeniem, że suma kar umownych nie może przekroczyć równowartości **5%** Ceny określonej Umową.

§ 13

Wypłata kwot z Rachunku Bankowego

oraz zwrot kwot na rzecz Nabywcy wpłaconych na podstawie Umowy

13.1. Deweloper w **dniu 17 lipca 2024 roku** zawarł z Bankiem umowę o prowadzenie Rachunku Bankowego.-----

13.2. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, przy czym wpłaty i wypłaty dla Nabywcy ewidencjonowane są na Indywidualnym Rachunku Nabywcy i na żądanie Nabywcy Bank podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu Umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. -----

Deweloper jest zobowiązany dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Bankowego wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark”.-----

13.3. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego „ODEApark” przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w art. 16 ust. 1 i 3 Ustawy. Koszty kontroli ponosi Deweloper. W związku z realizacją przez Dewelopera Umowy Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz Ceny Lokalu. Deweloper zobowiązuje się do potwierdzenia otrzymanych wpłat na poczet Ceny, fakturą VAT w terminie zgodnym z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego i przesłania takiej faktury VAT e-mailem na adres e-mail Nabywcy wskazany w tej Umowie, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

13.4. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę lub Dewelopera, a także w przypadku jej rozwiązania, powstaje obowiązek zwrotu na rzecz Nabywcy kwot wpłaconych przez Nabywcę na podstawie Umowy, przy czym zwrot wpłaconych przez Nabywcę kwot w nominalnej wysokości nastąpi w sposób określony w załączniku do oświadczenia o zawarciu innej umowy objętej Ustawą (**Załącznik Nr 5 do Umowy**). -----

13.5. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. W przypadku wypowiedzenia przez Bank umowy o prowadzenie Rachunku Bankowego, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Bankowym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.-----

W przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia Banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. W przypadku gdy część środków Nabywcy będzie się znajdowała na Rachunku Dewelopera, Deweloper zwróci Nabywcy te środki na zasadach określonych w ust. 8 poniżej, Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu dni) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w tym ustępie powyżej, informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku zawiadomienia, o którym mowa wyżej. -----

13.6. W przypadku spełnienia się warunków gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tekst jednolity:

Dz.U. z 2022 roku, poz. 793, ze zm.), Nabywca jest zobowiązany przekazać środki pieniężne wypłacone mu przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny lub Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w terminie 14 (czternastu) dni od dnia ich otrzymania na wskazany przez Dewelopera nowy numer indywidualnego rachunku dla Nabywcy, na poczet zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego i wpłacenia całości Ceny. W przypadku, gdy Nabywca nie wykona zobowiązania opisanego w zdaniu poprzedzającym Termin Przeniesienia Własności ulegnie odpowiedniemu przedłużeniu, to jest o liczbę dni, w których Nabywca pozostaje w zwłoce z przekazaniem na rzecz Dewelopera środków pieniężnych wypłaconych Nabywcy przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny lub Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, jednakże w przypadku, gdy Nabywca będzie pozostawał w zwłoce przez okres dłuższy niż 14 (czternaście) dni, Deweloper będzie miał prawo odstąpić od Umowy zgodnie z § 11.5 Umowy. W przypadku spełnienia warunku gwarancji, o której mowa powyżej, środki Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego przeznacza się na zwrot Nabywcy kwoty odpowiadającej jego udziałowi w kwocie zgromadzonej na mieszkaniowym rachunku powierniczym w związku z realizacją Umowy w części nieobjętej świadczeniem pieniężnym, o którym mowa w art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. -----

13.7. Deweloper, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a, b lub c ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843) wobec Banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą i w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy z innym bankiem Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie innego banku lub kasy potwierdzające, że ten rachunek jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy. -----

13.8. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, kwoty do których zwrotu zobowiązany jest Deweloper, w sytuacji gdy: -----

a) część tych kwot pozostawać będzie na Rachunku Dewelopera, zaś część na Indywidualnym Rachunku Nabywcy, Deweloper wypłaci Nabywcy przypadające mu

środki, znajdujące się na Rachunku Dewelopera w nominalnej wysokości, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, ----
b) całość tych kwot pozostawać będzie na Rachunku Dewelopera, Deweloper wypłaci Nabywcy przypadające mu środki w nominalnej wysokości, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, -----
przy czym w przypadku gdy Nabywcy należny będzie Zadek albo kara umowna, Deweloper zapłaci tę kwotę Zadatku albo kary umownej Nabywcy wraz ze zwrotem pozostałych kwot z Rachunku Dewelopera, po spełnieniu warunków do zwrotu tych środków. Ponadto Deweloper ma prawo potrącić z kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz Nabywcy przypadające Deweloperowi odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu przez Nabywcę świadczeń pieniężnych określonych Umową lub Zadek, na co Nabywca wyraża zgodę. -----

13.9. Jeżeli w przypadku przedłożenia Bankowi przez Dewelopera i Nabywcę zgodnej dyspozycji wypłaty na rzecz osoby lub osób w niej wskazanych lub w przypadku przedłożenia Bankowi przez Nabywcę, na zasadach określonych w Umowie, oświadczenia o odstąpieniu od innej umowy objętej Ustawą zawierającego dyspozycję wypłaty środków z Rachunku Bankowego na rzecz Nabywcy, Nabywca wskaże inny rachunek bankowy Nabywcy niż ten pierwotnie wskazany w niniejszej Umowie, to ten nowy rachunek będzie wiążący dla Banku, pod warunkiem, że podpis Nabywcy pod taką dyspozycją będzie poświadczony przez notariusza lub pracownika Banku, z zastrzeżeniem iż w przypadku otrzymania w dowolnym czasie od danego Nabywcy zawiadomienia o przelewie wierzytelności na rzecz banku go finansującego, rozstrzygający będzie numer rachunku wskazany w tym zawiadomieniu. W przypadkach, o których mowa w niniejszym postanowieniu, Bank zrealizuje dyspozycję wypłaty na odpowiedni rachunek bankowy niezwłocznie, nie później niż w terminie 15 dni roboczych od otrzymania dokumentów stanowiących postawę do wypłaty, o której mowa w niniejszym postanowieniu.-----

§ 13¹

Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

13¹.1. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym.

Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu. Środki wpłacane przez Nabywcę na poczet Ceny będą podlegać ochronie gwarantowanej przez Fundusz. ---

13¹.2. Z zastrzeżeniem ust. 13¹.4. niżej, zgodnie z Ustawą, Deweloper jest zobowiązany do naliczania i przekazywania do Funduszu składek na Fundusz.-----

13¹.3. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę lokalu na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy, a w przypadku przekazywania przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej zapłaconej przez nabywcę na podstawie umowy rezerwacyjnej, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej w Rozporządzeniu opisanym w ust. 4 niżej oraz wartości ww. wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy.-----

13¹.4. Stosownie do art. 76 ust. 1a Ustawy, wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dla przedsięwzięć deweloperskich, o których mowa w art. 76 ust. 1a Ustawy (tj. w których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie Ustawy i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską), w ramach których deweloper zawiera umowy deweloperskie lub umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy, jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 roku, z tym jednoczesnym wskazaniem, że powołany przepis art. 76 ust. 1a Ustawy stosuje się do umów deweloperskich lub umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 Ustawy zawartych po dniu 22 sierpnia 2025 roku.-----

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U. poz. 1341) wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - wynosi 0,45 % (zero i czterdzieści pięć setnych procenta).-----

13¹.5. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat Nabywcy dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy, w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1 Ustawy m.in. w przypadku odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, odstąpienia od Umowy przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. -

Prawo restrukturyzacyjne, w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie § 11 ust. 2 - 4² Umowy i nieotrzymania przez Nabywcę zwrotu środków przez Dewelopera niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy i w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie § 11 ust. 2 - 4² Umowy.-----

§ 14

Zarząd Nieruchomością Wspólną

Strony zgodnie oświadczają, że zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie zgodnie z Ustawą o Własności Lokali, a Deweloper ma prawo podjęcia się w okresie przejściowym, to jest od dnia Odbioru Lokalu przez Nabywcę do dnia podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w przedmiocie zmiany zarządcy lub zarządu Nieruchomością Wspólną, zarządu Budynkami lub powierzenia zarządu osobie przez niego wskazanej. Przedstawiciel Spółki oświadcza, że koszt zarządzania Nieruchomością Wspólną będzie obliczony zgodnie z cenami rynkowymi.-----

§ 15

Dane osobowe Nabywcy

15.1. Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, jak będą wykorzystywane dane osobowe Nabywcy jest YAWA 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Giełdowa 1, 01-211 Warszawa. -----

15.2. Szczegółowe zasady przetwarzania przez Dewelopera danych osobowych Nabywcy znajdują się w **Załączniku nr 8** do Umowy, zaś szczegółowe zasady przetwarzania przez Bank danych osobowych znajdują się w **Załączniku Nr 5** do Umowy. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z ww. informacjami. -----

§ 16

Postanowienia końcowe

16.1. Wszelkie zmiany Umowy mogą następować na podstawie aneksów zawartych w formie aktu notarialnego, z zastrzeżeniem poniższych zapisów. Strony ustalają, że koszty

związane z zawarciem aneksów do Umowy ponosi Strona, która zawnioskowała o dokonanie zmiany Umowy.-----

16.2. Za zmianę Umowy nie uznaje się zmiany danych Stron, w tym Rachunku Nabywcy oraz Rachunku Dewelopera, określonych w komparycji i treści Umowy oraz zmiany danych kontaktowych Stron. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się o zmianie tych danych w terminie 7 (siedmiu) dni listem poleconym lub pocztą elektroniczną. Zmiana numeru Rachunku Nabywcy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i jest skuteczna od dnia doręczenia Deweloperowi tak dokonanej zmiany w oryginale. Za zmianę Umowy nie uznaje się również zmiany Rachunku Bankowego, z uwzględnieniem obowiązków wynikających z § 13 Umowy.-----

16.3. Strony zgodnie postanawiają, że wszelka korespondencja i powiadomienia będą dokonywane na adres podany do korespondencji lub pocztą elektroniczną na adres poczty elektronicznej podany w § 1 Umowy, chyba że niniejsza Umowa lub przepisy prawa przewidują formę pisemną lub inną szczególną formę dla dokonania czynności związanej z wykonaniem niniejszej Umowy, wówczas powiadomienia takie będą dokonywane w sposób podany poniżej w tym paragrafie.-----

16.4. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia dotyczące Umowy, które wymagają formy pisemnej będą przekazywane do rąk własnych odbiorcy lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.-----

16.5. Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę o zmianie adresu do doręczeń wskazanego dla celów komunikacji w ramach wykonania Umowy, przy czym nowy wskazany adres musi być adresem na terenie Polski. W razie niespełnienia powyższych warunków poprzednio podany adres będzie nadal traktowany przez Stronę jako adres do doręczeń dla drugiej Strony.-----

16.6. W razie nieobecności Nabywcy przez okres przekraczający 14 dni pod wskazanym adresem, Nabywca zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika do doręczeń i poinformować Dewelopera o jego adresie w Polsce.-----

16.7. W razie niemożności doręczenia pisma w sposób przewidziany w punktach wyżej, pismo wysłane za pośrednictwem Poczty Polskiej lub za pośrednictwem kuriera uznaje się za doręczone w przypadku gdy przesyłka listowa pomimo, że została powtórnie awizowana:-----

- a) nie została przez Stronę podjęta, w tym w związku z nieobecnością Strony pod wskazanym adresem, lub-----
- b) brakiem ustanowienia pełnomocnika do doręczeń, lub-----
- c) odmową przyjęcia przesyłki/pisma na pocztę lub odmową przyjęcia korespondencji do rąk własnych,-----

przy czym w takiej sytuacji uznaje się, że pismo zostało doręczone Stronie w dacie przypadającej z upływem 14 dni od daty pierwszego awizowania przesyłki przez Poczta Polską lub powtórnej próby doręczenia do rąk własnych. -----

16.8. Nabywca **wyraża zgodę** na komunikację drogą elektroniczną na adres e-mail podany w § 1 Umowy. **Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w systemie informatycznym w związku z powyższą zgodą na komunikację drogą elektroniczną.**-----

16.9 Każda ze Stron zobowiązana jest na bieżąco sprawdzać swą elektroniczną skrzynkę pocztową podaną w Umowie oraz umożliwić drugiej Stronie bezpośredni kontakt telefoniczny na wskazane w Umowie numery telefonów. -----

16.10. Poniższe załączniki stanowią integralną część Umowy: -----

- a) Nr 1 – Plan zagospodarowania Nieruchomości, -----
- b) Nr 2 – Rzut Lokalu, -----
- c) Nr 3 – Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, -----
- d) Nr 4 – Opis i standard techniczny wykonania Budynku i Lokalu, -----
- e) Nr 5 – Wzór oświadczenia o zawarciu innej umowy objętej Ustawą wraz z załącznikiem - Pakiet Informacyjny dla Nabywcy, -----
- f) Nr 6 – Arkusz Informacyjny dla Deponentów, -----
- g) Nr 7 – Wzór oświadczenia o wyrażeniu przez Nabywcę zgody na wykreślenie praw i roszczeń, -----
- h) Nr 8 – Informacja o przetwarzaniu przez Dewelopera danych osobowych, -----
- i) Nr 9 – Rzut kondygnacji podziemnej Budynków obejmujący Garaż z oznaczoną Częścią Nieruchomości Wspólnej Oddanej Do Wylącznego Korzystania. -----
- j) Nr 10 – Rzut kondygnacji podziemnej Budynków z zaznaczoną Przynależną Komórką Lokatorską, -----

-

16.11. W sprawach nieregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy, Ustawy o Własności Lokali oraz inne obowiązujące przepisy polskiego prawa. -----

16.12. Notariusz poinformowała o treści art.:-----

- art. 64, 389, 390, 394, 395 i 483 Kodeksu cywilnego, treści art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, dalej: „**kpc**”, jak również o treści art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisach Ustawy, w szczególności że postanowienia Umowy mniej korzystne dla Nabywcy aniżeli jej przepisy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy, -----

- art. 79 pkt 8 a) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (dalej: „**Prawo o notariacie**”), to jestże notariusz składa wnioski o wpis w księdze wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w księdze wieczystej,-----

- art. 626 ⁴ kpc, zgodnie z którym notariusz (...) składa wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zaś dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej niesporządzone w postaci elektronicznej notariusz (...) przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej w terminie trzech dni od dnia złożenia wniosku o wpis; w przypadku wniosków składanych przez notariuszy (...) obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa odpowiednio na stronie czynności notarialnej (...),-----

-art. 626 ¹⁰ kpc, to jest że o dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania, przy czym nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie lub w akcie notarialnym dotyczącym czynności, zrzekł się zawiadomienia,-----

- art. 626 ¹² kpc, to jest o tym że osoba, na rzecz której wpisane jest prawo lub roszczenie w księdze wieczystej, jej przedstawiciel albo pełnomocnik do doręczeń mają obowiązek niezwłocznego zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o każdej zmianie adresu względnie wskazania adresu do doręczeń; osoba zamieszkała lub mająca siedzibę w państwie niebędącym członkiem Unii Europejskiej jest obowiązana wskazać pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej (powyższe stosuje się odpowiednio do spadkobierców lub innych następców prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej), zaś w razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa powyżej pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest sądowi znany. -----

16.13. Notariusz poinformowała Nabywcę o wymogach ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1132, ze zm.) skutkujących tym, że w Umowie Przeniesienia Własności

Lokalu, po pouczeniu o treści art. 2 ust 2 pkt. 11), art. 2 ust 2 pkt 3), art. 2 ust 2 pkt. 12), tej ustawy, a także o tym, że status osób wymienionych w powołanych przepisach zachowuje się przez 12 miesięcy po ustąpieniu z eksponowanego stanowiska politycznego, Nabywca zobowiązany będzie – pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia (art. 233 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku - Kodeks karny) - do wskazania czy jest lub nie jest: osobą zajmującą eksponowane stanowisko polityczne, członkiem rodziny osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne, osobą znaną jako bliski współpracownik osoby zajmującej eksponowane stanowisko polityczne.-----

§ 17

Wpis roszczenia do księgi wieczystej

17.1. Notariusz zwróciła Stronom uwagę na treść przepisów art. 92 § 4 i 4¹ w zw. z art. 79 pkt 8a Prawa o notariacie, po czym Strony oświadczyły, że w związku z zawarciem Umowy, wolą Ich jest, aby składany przez notariusz do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku - *za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe* - wniosek o wpis w księgach wieczystych obejmował następujące żądanie: -----

żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej numer **GD1G/00309842/3** roszczenia Nabywcy o ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego oznaczonego wstępnie numerem budowlanym _____ oraz przeniesienie – bez obciążeń – prawa własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę - na rzecz Nabywcy, czyli: _____, córki _____, posiadającej PESEL: _____ i _____, syna _____, posiadającego PESEL: _____.

17.2. W postępowaniu wieczystoksięgowym wszczętym na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu aktu notarialnego wnioskodawcami będą: -----

- 1) Deweloper, którego dane zostały wskazane w komparycji tego aktu notarialnego,
- 2) Nabywca, którego dane zostały wskazane w komparycji tego aktu notarialnego. --

17.3. W postępowaniu wieczystoksięgowym wszczętym na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu aktu notarialnego dokumentem stanowiącym podstawę wpisu w księdze wieczystej będzie Umowa, objęta niniejszym aktem notarialnym, z

tym wskazaniem, że pełnomocnictwo udzielone Przedstawicielowi Spółki, powołane w komparycji tego aktu notarialnego, znajduje się w aktach księgi wieczystej numer GD1G/00309842/3.-----

17.4. Nabywca wyraża zgodę na wyodrębnienie z księgi wieczystej numer GD1G/00309842/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku lokali innych niż Lokal stanowiący przedmiot niniejszej Umowy - bez przenoszenia wpisu roszczenia ujawnionego na rzecz Nabywcy w tej księdze wieczystej na podstawie tej Umowy oraz zrzeka się – zgodnie z art. 626¹⁰ § 1 Kodeksu postępowania cywilnego – zawiadamiania Nabywcy o wpisach w księdze wieczystej numer GD1G/00309842/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku dotyczących lokali innych niż Lokal stanowiący przedmiot niniejszej Umowy.-----

§ 18

Koszty

18.1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności, wykonywane w związku z zawieraniem niniejszej Umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jego zawarciu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają - zgodnie z art. 40 ust. 2 Ustawy – w równych częściach Dewelopera i Nabywcę i ponoszone są przez Dewelopera oraz przez Nabywcę - w formie gotówkowej / bezgotówkowej na rachunek kancelarii notarialnej. -----

18.2. Od niniejszej czynności naliczyłam: -----

- 1) wynagrodzenie za czynności notarialne na podstawie § 3 i § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566, ze zm.) w kwocie _____ złotych,-----
- 2) podatek od towarów i usług VAT od wynagrodzenia wskazanego w pkt 1 na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 41 ust. 1 oraz art. 146 aa pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) - 23 % od kwoty _____ złotych, czyli w kwocie _____ złotych,-----
- 3) wynagrodzenie za 4 wypisy tego aktu notarialnego zarejestrowane pod osobnymi numerami w Repertorium A - z § 12 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie taksy notarialnej w łącznej kwocie _____ złotych, -----
- 4) podatek od towarów i usług VAT od wynagrodzenia wskazanego w pkt 3 na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 41 ust. 1 oraz art. 146 aa pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) - 23 % od kwoty _____ złotych, czyli w kwocie _____ złotych, -----
- 5) opłata za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie dla Krajowej Rady Notarialnej na

podstawie art. 84 a § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 roku, poz. 111) w wysokości określonej w § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 378) – w kwocie 5,00 złotych, -----

razem z tytułu kosztów wskazanych w punktach: od 1 do 5 kwotę _____ złotych (_____),
oraz w związku ze złożeniem wniosku wieczystoksięgowego: -----

- 6) opłatę sądową zarejestrowaną w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego - na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 959) - w kwocie _____ złotych, -----
 - 7) wynagrodzenie za złożenie wniosku wieczystoksięgowego zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego - z § 16 i § 11 ust. 3 wyżej wymienionego rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie _____ złotych, -----
 - 8) podatek od towarów i usług VAT od wynagrodzenia wskazanego w pkt 6 na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 41 ust. 1 oraz art. 146 aa pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) - 23 % od kwoty 200,00 złotych, czyli w kwocie _____ złotych, -----
- razem z tytułu kosztów wskazanych w punktach: od 6 do 8 kwotę _____ złotych, -----
czyli razem kwotę _____ złote (_____) -----

Akt został odczytany przyjęty i podpisany.