

AKT NOTARIALNY

Dnia [***] roku dwa tysiące dwudziestego szóstego ([***]. [***].2026) w Kancelarii Notarialnej w Luzinie przy ulicy Chopina 13 lok. 1 przed **notariuszem Arturem Lisius w Luzinie** stawili

się:-----

1. [***], obywatelka polska legitymująca się dowodem osobistym [***] ważnym do dnia [***], PESEL: [***], zamieszkała według oświadczenia: [***] - działająca w niniejszym akcie w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **DRAGON INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Redzie** (adres siedziby i adres do korespondencji: 84-240 Reda, ulica Zuchów 25), zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: **0000886810**, posiadającej REGON: 388319695 oraz NIP: 5882466400 (zwanej dalej „Spółką” lub „Deweloperem”) - jako pełnomocnik tej Spółki na podstawie pełnomocnictwa z dnia 02 listopada 2023 roku sporządzonego przez notariusz Katarzynę Rożyńską-Terman w Rumi, Rep. A nr 9305/2023, działająca za okazaniem wydruku komputerowego informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców według stanu na dzień dzisiejszy - mającego na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1863) moc dokumentu urzędowego, która oświadcza, że udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane, zaś jego zakres nie uległ zmianie, a nadto Deweloper nie znajduje się w upadłości ani likwidacji, a także dodaje, że reprezentowana Spółka jest deweloperem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 625), zwanej dalej „Ustawą”,-----
2. [***], imiona rodziców: [***], obywatelka polska, legitymująca się dowodem osobistym [***], ważnym do dnia [***] roku, PESEL: [***], według oświadczenia zamieszkała: [***],-----
3. [***], imiona rodziców: [***], obywatel polski, legitymujący się dowodem osobistym [***] ważnym do dnia

[***] roku, PESEL: [***], według oświadczenia zamieszkały: [***].-----
Stawający Ad. 2 i Ad. 3 w dalszej części aktu zwani również łącznie „Nabywcą”. -----
Adres korespondencyjny Nabywcy:
[***].-----

Tożsamość stawających stwierdził notariusz na podstawie dokumentów tożsamości, cytowanych wyżej.-----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§1. Oświadczenia Stron.

1. **Deweloper** oświadcza, że DRAGON INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Redzie jest wyłącznym właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Gowino, gmina Wejherowo, powiat wejherowski, województwo pomorskie, stanowiącej **działkę nr 403 (czterysta trzy), obręb 0010 Gowino, o sposobie korzystania „S – sady”,** obszaru 5.112,00 m² (pięć tysięcy sto dwanaście metrów kwadratowych) objętej księgą wieczystą KW nr **GD1W/00125629/4** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (dalej „**Nieruchomość**”), a własność tej nieruchomości reprezentowana Spółka nabyła od osoby fizycznej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2024 roku, sporządzonej przez notariusz Katarzynę Rożyńską-Terman w Rumi, Rep. A nr 5196/2024, zaś w **dziale III** tej księgi wieczystej wpisano:-----

- ograniczone prawo rzeczowe - odpłatna, nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na:-----

- 1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci przyłącza kablowego nn, linii kablowej nn, słupa linii napowietrznej nn,-----
- 2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń elektroenergetycznych w postaci przyłącza kablowego nn, linii kablowej nn, słupa linii napowietrznej nn, służących do przesyłu energii elektrycznej,-----
- 3) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa powyżej, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych

wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajęтым dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością,-----

- na rzecz: ENERGIA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, REGON: 190275904, KRS: 0000033455,-----
- wzmiankę o wpisie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa,-----

natomiast **dział IV** tej księgi wieczystej jest wolny od wpisów, a do dnia dzisiejszego do księgi wieczystej Kw nr **GD1W/00125629/4** nie zostały złożone i zarejestrowane jakiegokolwiek inne wnioski.-

2. Deweloper oświadcza, że DRAGON INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Redzie jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 47/64 (czterdzieści siedem łamane przez sześćdziesiąt cztery) części nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Gowino, gmina Wejherowo, powiat wejherowski, województwo pomorskie, stanowiącej **działkę nr 298/39 (dwieście dziewięćdziesiąt osiem łamane przez trzydzieści dziewięć)**, obręb 0010 Gowino, ulica Jesionowa, obszaru 1.020,00 m² (jeden tysiąc dwadzieścia metrów kwadratowych), o sposobie korzystania: „dr - drogi”, objętej księgą wieczystą KW nr **GD1W/00116693/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (dalej „**Działka drogowa 1**”), a udział w tej nieruchomości reprezentowana Spółka nabyła od osoby fizycznej na podstawie:-----

- umowy sprzedaży z dnia 15 marca 2023 roku, sporządzonej przez notariusz Katarzynę Rożyńską-Terman w Rumi, Rep. A nr 2175/2023,-----
- umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2024 roku, sporządzonej przez notariusz Katarzynę Rożyńską-Terman w Rumi, Rep. A nr 5196/2024,-----

zaś w **dziale II** tej księgi wieczystej ujawniono wzmiankę dotyczącą wpisu własności/współwłasności, która nie ma wpływu na udział należący do Dewelopera, zaś **dział III** jest wolny od wpisów, natomiast w **dziale IV** ujawniono szereg hipotek umownych łącznych, które nie obciążają udziału Dewelopera, a do dnia dzisiejszego do księgi wieczystej Kw nr **GD1W/00116693/7** nie zostały złożone i zarejestrowane jakiegokolwiek inne wnioski.----

3. Deweloper oświadcza, że DRAGON INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Redzie jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 235/812 (dwieście trzydzieści pięć łamane przez osiemset dwanaście) części w nieruchomości gruntowej

położonej w miejscowości Gowino, gmina Wejherowo, powiat wejherowski, województwo pomorskie, stanowiącej **działkę nr 298/30 (dwieście dziewięćdziesiąt osiem łamane przez trzydzieści)**, obręb 0010 Gowino, obszaru 2.827,00 m² (dwa tysiące osiemset dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), o sposobie korzystania: „dr - drogi”, objętej księgą wieczystą KW nr **GD1W/00105004/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (dalej „**Działka drogowa 2**”), a udział w tej nieruchomości reprezentowana Spółka nabyła od osoby fizycznej na podstawie:-----

- umowy sprzedaży z dnia 15 marca 2023 roku, sporządzonej przez notariusz Katarzynę Rożyńską-Terman w Rumi, Rep. A nr 2175/2023,-----
- umowy sprzedaży z dnia 11 czerwca 2024 roku, sporządzonej przez notariusz Katarzynę Rożyńską-Terman w Rumi, Rep. A nr 5196/2024,-----

zaś w **dziale II** tej księgi wieczystej ujawniono szereg wzmianek o wnioskach dotyczących wpisu własności/współwłasności, które nie mają wpływu na udział należący do Dewelopera, natomiast **dział III** jest wolny od wpisów, zaś w **dziale IV** ujawniono wzmiankę dotyczącą wpisu hipoteki łącznej oraz wpisano szereg hipotek umownych łącznych, które nie obciążają udziału Dewelopera, a do dnia dzisiejszego do księgi wieczystej Kw nr **GD1W/00105004/1** nie zostały złożone i zarejestrowane jakiegokolwiek inne wnioski.----

4. Deweloper oświadcza także, iż: -----

- 1) jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości opisanej w ust. 1 powyżej oraz współwłaścicielem Działki drogowej 1 i Działki drogowej 2 w podanych powyżej udziałach, a ujawniony w powyższych księgach wieczystych stan wpisów jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,-----
- 2) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 29 maja 2024 roku, wydanym z upoważnienia Starosty Wejherowskiego, **działka nr 403** posiada powierzchnię **0,5112 ha** i oznaczona jest symbolami użytków: **S-RIVa - sady, PsV - pastwiska trwałe i W-PsV - grunty pod rowami**,-----
- 3) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 29 maja 2024 roku, wydanym z upoważnienia Starosty Wejherowskiego, **działka nr 298/39** posiada powierzchnię **0,1020 ha** i oznaczona jest symbolem użytków: **dr - drogi**,-----
- 4) zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 29 maja 2024 roku, wydanym z upoważnienia Starosty Wejherowskiego, **działka nr 298/30** posiada powierzchnię **0,2827 ha** i oznaczona jest symbolem użytków: **dr - drogi**,-----
- 5) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr LXV/742/2024 Rady Gminy Wejherowo z dnia 28 lutego 2024 roku, **działka nr 403** położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **21MN -**

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 5WS/ZP -
tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni
urządzonej, zaś działka nr 298/39 położona jest w obszarze
oznaczonym symbolem 4KDxs - tereny komunikacji -
publicznych ciągów pieszo-jezdnym, natomiast działka nr
298/30 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 7KDD
- tereny komunikacji - dróg publicznych klasy
dojazdowej,-----

- 6) **nie ma żadnych ograniczeń w zbywalności** powyższej
Nieruchomości oraz udziałów w Działce drogowej 1 i Działce
drogowej 2, **związanych z przepisami ustawy z dnia 9
października 2015 r. o rewitalizacji**,-----
- 7) na Nieruchomości oraz na Działce drogowej 1 i Działce
drogowej 2 **nie znajduje się las** w rozumieniu przepisów
ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. tj. z
2022 r., poz. 672 ze zm.), ani nieruchomości te **nie są
przeznaczone do zalesienia** określonego w miejscowym
planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o
warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani **nie są
objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o
której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach**,

- 8) na przedmiotowej Nieruchomości oraz Działce drogowej 1 i
Działce drogowej 2 **nie znajdują się śródlądowe wody sto-
jące oraz wody znajdujące się w zagłębieniach terenu po-
wstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących
stawami**, o których mowa w art. 23 ustawy z dnia 20 lipca
2017 roku Prawo wodne (Dz.U. z 2025 r., poz.
216),-----
- 9) Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej za
pośrednictwem Działki drogowej 1 i Działki drogowej 2,---
- 10) posiada wydaną z upoważnienia Starosty Wejherowskiego:---
 - a. **decyzję AB.6740.3.24.2022.5 z dnia 08 czerwca 2022
roku**, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą
pozwolenia na **budowę ośmiu budynków mieszkalnych
jednorodzinnych, każdy o dwóch lokalach mieszkalnych**,
oraz szesnaście szczelnych zbiorników na ścieki
sanitarne, na działkach 298/2, 298/3, 298/4 i 298/5 w
miejscowości Gowino, gmina Wejherowo,-----
 - b. **decyzję AB.6740.3.259.2023.5 z dnia 05 lutego 2024
roku**, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu
oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą
pozwolenia na **budowę dwóch budynków mieszkalnych
jednorodzinnych, każdy o dwóch lokalach mieszkalnych**,
oraz czterech szczelnych zbiorników na ścieki
sanitarne oraz pięć zbiorników retencyjnych na wody
opadowe **na części działki 403, obręb Gowino, gmina
Wejherowo**,-----

które to decyzje są ostateczne w administracyjnym toku
postępowania oraz prawomocne i w stosunku do nich nie

- została wniesiona skarga do Sądu Administracyjnego, -----
- 11) ujawnione w decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, opisanej w pkt 10) lit. a. powyżej, **działki o numerach 298/2, 298/3, 298/4 i 298/5 w miejscowości Gowino, gmina Wejherowo, uległy połączeniu w działkę nr 403**, co potwierdza wykaz zmian gruntowych z dnia 18 sierpnia 2023 roku, wydany z upoważnienia Starosty Wejherowskiego,-----
- 12) na Nieruchomości, opisanej w §1 ust. 1 tego aktu, na podstawie wyżej powołanych ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę, Deweloper realizuje od dnia **02 czerwca 2025 roku** inwestycję pod nazwą marketingową „**Jesionowa**”, polegającą na budowie łącznie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych („**Przedsięwzięcie Deweloperskie**”), a planowany termin ukończenia prac budowlanych został określony do dnia **30 grudnia 2026 roku**,-----
- 13) w ramach powyższego **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** Deweloper realizuje na Nieruchomości budowę między innymi dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego dwulokalowego, niepodpiwniczonego, o konstrukcji murowanej ze stropami żelbetowymi, oznaczonego na rzucie stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej umowy jako „**Budynek [***]**”, zwany dalej „**Budynkiem**”, wykonanego według technologii tradycyjnej, o konstrukcji żelbetowej i murowanej, w którym to Budynku usytuowane będą dwa samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu Ustawy o własności lokali,-----
- 14) na parterze oraz na poddaszu (I i II kondygnacja, z głównym wejściem na I kondygnacji) Budynku, znajdować się będzie **lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym [***]**, określany w dalszej części tego aktu również jako „**Lokal**”, obejmujący według projektu budowlanego: wiatrołap, wc, kuchnię, salon (położone na pierwszej kondygnacji), a także: komunikację, łazienkę, trzy sypialnie (położone na drugiej kondygnacji) – o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej [***] m², a do Lokalu przylegać będzie **ogródek oraz jedno miejsce postojowe**,-----
- 15) nieruchomość wspólną w rozumieniu Ustawy o własności lokali stanowić będzie **działka nr 403** oraz części wspólne posadowionych na niej budynków i inne urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (dalej także jako „**Nieruchomość Wspólna**”),-----
- 16) Deweloper zamierza zbyć powstały w ramach **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** Lokal wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz udziałami w Działce drogowej 1 i Działce drogowej 2 na rzecz Nabywcy, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, -----
- 17) Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmuje:-----

- a. etap I - uzbrojenie budowy, geodezyjne wytyczenie budynków, wykopy pod budynek, prace fundamentowe, ogrodzenie budowy (25% kosztów) - planowany termin ukończenia 31 sierpnia 2025 roku,-----
- b. etap II - stan surowy otwarty (25% kosztów) - planowany termin ukończenia 28 lutego 2026 roku,-----
- c. etap III - prace dekarские, stolarka okienna, stolarka drzwiowa, instalacje elektryczne wewnętrzne podtynkowe, instalacje hydrauliczne wewnętrzne podtynkowe (25% kosztów) - planowany termin ukończenia 31 lipca 2026 roku,-----
- d. etap IV - posadzki, sucha zabudowa, tynki wewnętrzne, biały montaż elektryczny, elewacja, uzbrojenie budynków (woda, prąd, GAZ), (15% kosztów) - planowany termin ukończenia 30 października 2026 roku,-----
- e. etap V - zagospodarowanie terenu, ogrodzenie docelowe (10% kosztów) - planowany termin ukończenia 30 grudnia 2026 roku.-----

5. Nabywca oświadcza, że:-----

- 1) Deweloper doręczył Nabywcy prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wraz z załącznikami, to jest: I) Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, II) Standard prac wykończeniowych w lokalu oraz w budynku i terenie wokół niego, III) Karta określająca usytuowanie pomieszczeń oraz ich powierzchnię w lokalu, IV) Wzór umowy deweloperskiej o której mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, V) Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości),-----
- 2) wyżej powołany prospekt informacyjny wraz z załącznikami Deweloper dostarczył Nabywcy przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej i Nabywca zapoznał się z ich treścią,
- 3) został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:-----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości oraz Działki drogowej 1 i Działki drogowej 2,-----
 - b) kopią aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,-----
 - c) kopią pozwolenia na budowę, -----
 - d) dokumentami finansowymi Dewelopera za ostatnie dwa lata działalności,-----

- e) projektem budowlanym, -----
- 4) zostały mu przedstawione szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym **Lokalu** w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, rozumie je i akceptuje, oraz że w związku z nimi nie zgłasza żadnych zastrzeżeń -----
- 5) rozumie, że **Lokal** jest częścią składową **Budynku** posadowionego na Nieruchomości Wspólnej.-----
- 6. Deweloper** oświadcza, że od dnia przekazania Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nie zaszły żadne zmiany danych objętych ich treścią (*jeżeli zaszły zmiany, w tym miejscu informacja o ewentualnych zmianach i doręczeniu Nabywcy zmian zgodnie z art. 22 Ustawy*); projekt umowy uzupełniono jedynie o dane osobowe nabywcy, szczegółowy opis przedmiotu umowy, kwoty i terminy płatności.-----
- opcjonalnie, jeżeli wystąpią zmiany w stosunku do wzoru umowy Stosownie do treści art. 35 ust. 2 Ustawy Nabywca wyraża zgodę na zmiany i uzupełnienia wprowadzone do niniejszej umowy w stosunku do wzoru umowy doręczonego mu przez Dewelopera kursywą z podkreśleniem, a także na zmianę:*

- § [***], poprzez wykreślenie [***] i wpisanie [***], -----*
*- § [***], poprzez wykreślenie [***] i wpisanie [***].*

- 7. Strony** zgodnie postanawiają, że Deweloper jest upoważniony do dokonania wszelkich niezbędnych podziałów lub scaleń geodezyjnych przedmiotowej Nieruchomości, a także do obciążania jej służebnościami lub prawem korzystania w zakresie niezbędnym dla realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz umów zawartych z innymi nabywcami, dostawcami mediów oraz właścicielami okolicznych nieruchomości.-----
- 8. *opcjonalnie gdy zawarta została umowa rezerwacyjna:* Strony** oświadcza, że w dniu [***] roku zawarta została umowa rezerwacyjna (nr [***]), mająca za przedmiot czasowe wyłączenie z oferty handlowej Dewelopera Lokalu i zarezerwowanie Lokalu na rzecz Nabywcy przez okres wyłączenia, który strony określiły do [***] roku; na podstawie tej umowy rezerwacyjnej Nabywca wniósł opłatę rezerwacyjną w wysokości [***] / Nabywca nie wniósł opłaty rezerwacyjnej.-----
- opcjonalnie:* Strony** oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy nie zawierały umowy rezerwacyjnej.-----
- 9. Deweloper** ponadto oświadcza, że: -----
- 1) Nieruchomość, udziały w Działce drogowej 1 i Działce drogowej 2 nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, długami, roszczeniami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi,

które byłyby skuteczne wobec Nabywcy niezależnie od
wpisu w księdze
wieczystej,-----

- 2) Nieruchomość oraz udziały w Działce drogowej 1 i Działce drogowej 2 nie są przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego, ani administracyjnego,-----
- 3) nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (Dz.U. z 2025 r., poz. 497),-----
- 4) nie została ogłoszona upadłość Dewelopera, ani nie wystąpiono z wnioskiem o ogłoszenie upadłości, ani nie został on postawiony w stan likwidacji,-----
- 5) w zakresie objętym tym aktem notarialnym Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 222), a przedmiot niniejszej umowy będzie opodatkowany tym podatkiem i nie będzie z niego zwolniony,-----
- 6) do dokonania czynności objętych niniejszym aktem nie jest wymagana żadna inna zgoda organów Spółki aniżeli wyrażona w uchwale Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: DRAGON Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Redzie z 04 czerwca 2025 roku, na mocy której Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę na wyodrębnienie i sprzedaż bądź też przeniesienie przez Dewelopera w wykonaniu zobowiązań z umów deweloperskich lub przedwstępnych lub umów, o których mowa w art. 2 oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, na rzecz podmiotów trzecich, lokali mieszkalnych, które powstaną w budynkach realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z przypadającymi do nich udziałami w nieruchomości wspólnej, realizowanych na Nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 403, położonej w miejscowości Gowino, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **GD1W/00125629/4** a także na sprzedaż dowolnych udziałów w Działce drogowej 1 i Działce drogowej 2, objętych księgami wieczystymi **GD1W/00116693/7** i **GD1W/00105004/1** - na rzecz nabywców tych lokali oraz do zawierania umów rezerwacyjnych, deweloperskich, przedwstępnych, umów o których mowa w art. 2 oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - co do w/w praw - w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą marketingową „Jesionowa”.-----

§2. Mieszkaniowy rachunek powierniczy.

1. Deweloper oświadcza, że dnia 21 października 2025 roku zawarł z Kaszubskim Bankiem Spółdzielczym (ulica Pucka 5, 84-200 Wejherowo, KRS: 0000083366), Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zgodnie z którą:-----

- 1) Kaszubski Bank Spółdzielczy prowadzący ww. mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy,

- 2) Bank na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach,

- 3) prawo wypowiedzenia ww. umowy przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów,

- 4) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek,-----
- 5) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej 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 mieszkalnego, a w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca,-----
- 6) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera,-
- 7) w razie ogłoszenia upadłości Dewelopera mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 r., poz. 1222).

wypłaty	środków	na	rzecz
Dewelopera.-----			

§3. Przedmiot Umowy.

do Lokalu ogródka i miejsca
postojowego.-----

określonych _____ w _____ niniejszej
umowie.-----

powyższe prawa za podaną cenę **zobowiązuje się kupić**, na warunkach

określonych

w

niniejszej

umowie.-----

4. Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

lub Nabywca oświadcza, że jest panną/kawalerem/stanu wolnego --

lub Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności ustanowiony umową majątkową małżeńską z dnia [***], objętą aktem notarialnym Rep. A nr [***], sporządzonym przez notariusza w [***], opisane wyżej prawa i udziały w prawach nabędzie/nabędą do majątku osobistego/nabędą do majątku wspólnego za środki pochodzące z tego majątku.

5. Ostateczny obmiar powierzchni użytkowej Lokalu zostanie dokonany, przed wydaniem i odbiorem, na zlecenie Dewelopera przez uprawnionego geodetę, zgodnie z Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 ze zm.), zgodnie z normą **PN-ISO 9836:2022-07**.-----

6. Strony niniejszej umowy dopuszczają możliwość zmiany powierzchni użytkowej Lokalu powstałej z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych i wykonawczych, to jest zwiększenie lub zmniejszenie tej powierzchni o nie więcej niż 2% (dwa procent) powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni przyjętej w niniejszej Umowie, przy czym różnica w powierzchni użytkowej Lokalu, w granicach określonej wyżej tolerancji, nie będzie stanowiła o niezgodności lokalu z uzgodnionym przedmiotem umowy. Zmiana powierzchni użytkowej Lokalu, to jest zwiększenie lub zmniejszenie tej powierzchni o więcej niż 2% skutkować będzie korektą Ceny poprzez odpowiednie pomniejszenie lub powiększenie Ceny a ponadto w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią przyjętą w niniejszej Umowie a ostateczną powierzchnią użytkową Lokalu ustaloną w sposób, o którym mowa w pkt 5) powyżej, przekraczającej +/- 2 % powierzchni użytkowej Lokalu, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy poprzez złożenie Deweloperowi stosownego oświadczenia w terminie 30 (trzydzieści) dni od powzięcia informacji o ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu, lecz nie później niż do dnia **31.01.2027 roku**.-----

7. Odstąpienie od niniejszej umowy z przyczyny, o której mowa w niniejszym paragrafie nie rodzi obowiązku zapłaty kary umownej.

8. Usytuowanie Lokalu w Budynku i jego plan, określone jest w **Załączniku Nr 1** do umowy.-----

9. Opis techniczny oraz zakres i standard wykonania Lokalu określa **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy. -----

10. Wszelkie opłaty związane z przeniesieniem własności Lokalu oraz udziałów w Działce drogowej 1 i Działce drogowej 2 poniesie Nabywca, a w szczególności takse notarialną i opłaty sądowe.---

11. Deweloper zobowiązuje się do terminowej realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z postanowieniami umowy.

§4. Cena i harmonogram płatności.

1. Strony ustalają, że łączna **Cena** nabycia **Lokalu** wraz z prawami związanymi stanowi kwotę **[***] zł ([***]tysięcy złotych) brutto** („Cena”), co obejmuje cenę netto w kwocie **[***]** złotych oraz podatek od towarów i usług (VAT) w kwocie **[***]** złotych, co stanowi cenę odnoszącą się do stanu technicznego i standardu określonego w **Załączniku Nr 2** do niniejszej umowy. -----

Podstawą określenia ceny Lokalu jest iloczyn wielkości jego powierzchni użytkowej wyrażonej w metrach kwadratowych oraz ceny sprzedaży jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej ustalonej w wysokości **[***] zł ([***] złotych) za metr kwadratowy**, przy czym cena sprzedaży jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu uwzględnia prawo do wyłącznego korzystania z przyległego do Lokalu ogródka i miejsca postojowego w ramach udziału w Nieruchomości Wspólnej.-----

2. Strony ustalają, że **Cena udziału w Działce drogowej 1** stanowi kwotę **[***] zł ([***] złotych) brutto**, co obejmuje cenę netto w kwocie **[***]** złotych oraz podatek od towarów i usług (VAT) w kwocie **[***]** złotych. -----

2a. Strony ustalają, że **Cena udziału w Działce drogowej 2** stanowi kwotę **[***] zł ([***] złotych) brutto**, co obejmuje cenę netto w kwocie **[***]** złotych oraz podatek od towarów i usług (VAT) w kwocie **[***]** złotych. -----

3. Deweloper ma prawo wprowadzenia zmian w zakresie Lokalu, jakie wynikać będą z przepisów prawa lub uwarunkowań technicznych, a których wprowadzenie może zostać (z przyczyn niezależnych od Dewelopera lub osób, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność) nakazane przez organy administracji publicznej, wiążących się ze wzrostem Ceny lub dotyczących istotnych praw Nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej. Jeżeli Nabywca nie wyraża zgody na wprowadzenie zmian, ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o konieczności dokonania zmian Lokalu wiążących się ze wzrostem Ceny lub dotyczących istotnych praw nabywcy wynikających z umowy deweloperskiej, ale nie później niż do **31.01.2027 roku**.-----

4. Cena, o której mowa w ust. 1 powyżej w łącznej wysokości **[***]** złotych brutto, płatna jest przez **Nabywcę** w następujący sposób:-

- a) **Opcjonalnie** - w przypadku, gdy przed zawarciem umowy deweloperskiej Nabywca dokonał wpłaty na poczet Ceny Lokalu.

*kwota [***] zł została już przez Nabywcę wpłacona tytułem opłaty rezerwacyjnej co Deweloper niniejszym potwierdza ze skutkiem pokwitowania, przy czym kwota ta zostanie zaliczona na poczet pierwszej raty Ceny Lokalu, a*

Deweloper zobowiązuje się przekazać tę opłatę na indywidualny mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony dla Nabywcy, o którym mowa w ust. 5 poniżej, w terminie 7 (siedem) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy,-----

- b) I rata - w kwocie wynoszącej [***] zł, stanowiąca 25% Ceny - w terminie do dnia roku, lecz nie wcześniej niż 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- c) II rata - w kwocie wynoszącej [***] zł, stanowiąca 25% Ceny - w terminie do dnia roku, lecz nie wcześniej niż 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- d) III rata - w kwocie wynoszącej [***] zł, stanowiąca 25% Ceny - w terminie do dnia roku, lecz nie wcześniej niż 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,----
- e) IV rata - w kwocie wynoszącej [***] zł, stanowiąca 15% Ceny - w terminie do dnia roku, lecz nie wcześniej niż 14 (czternaście) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----
- f) V rata - w kwocie wynoszącej [***] zł, stanowiąca 10% Ceny - w terminie do dnia ..., lecz nie później niż w terminie 14 dni od daty zawiadomienia Nabywcy o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego i otrzymania przez **Nabywcę** Rozliczenia Końcowego - co obejmuje także kwotę do dopłaty wynikającą z tego Rozliczenia Końcowego, z którego wynikać będzie określenie końcowe Ceny, wskutek możliwej zmiany powierzchni użytkowej Lokalu określonej w §3 ust. 5 i 6 umowy
powyżej.-----

5. Nabywca będzie dokonywał wpłat Ceny przelewem na indywidualny mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: [***] prowadzony przez Kaszubski Bank Spółdzielczy.-----

6. Cena udziału w Działce drogowej 1 i Cena udziału w Działce drogowej 2, o których mowa w ust. 2 i 2a powyżej w łącznej wysokości [***] **złotych brutto** zostanie zapłacona przez Nabywcę na rachunek bankowy Dewelopera o numerze: **56 8350 0004 0000 8984 2000 0010** w terminie płatności I raty określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu.-----

7. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej umowy, przelewem zgodnie z postanowieniami ust. 4 i 5 powyżej.

8. Za datę wpłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 5 powyżej.

9. **Deweloper** zobowiązuje się wystawić **Nabywcy** faktury VAT potwierdzające wpłatę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§5. Zmiana stawki VAT.

1. W przypadku zmiany stawki podatku VAT w trakcie trwania niniejszej umowy, Cena, Cena udziału w Działce drogowej 1 oraz Cena udziału w Działce drogowej 2 określone w §4 ust. 1, 2 i 2a niniejszej umowy ulegną zmianie stosownie do skutków tych zmian.

2. **Deweloper** zawiadomi **Nabywcę** listem poleconym o zmianie cen, w terminie do 14 (czternastu) dni od daty wejścia w życie zmiany stawki podatku VAT.

3. **Nabywca**, jeśli nie wyrazi on zgody na zmianę cen, będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania informacji o zmianie ceny, lecz nie później niż do dnia **31.01.2027 roku**.

4. Odstąpienie od niniejszej umowy z przyczyny, o której mowa w niniejszym paragrafie następuje bez obowiązku zapłaty kary umownej przez żadną ze Stron niniejszej umowy.

§6. Odbiór Lokalu Mieszkalnego.

1. Protokolarny odbiór **Lokalu** nastąpi nie później niż w terminie do dnia **28.02.2027 roku**, pod warunkiem uregulowania przez **Nabywcę** wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy określonych w §4.

2. Strony jednocześnie postanawiają, że termin odbioru Lokalu określony w ust. 1 ulegnie odpowiedniemu przesunięciu w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie wymagalnych wpłat na poczet całkowitych cen - o okres opóźnienia w spełnieniu należnego świadczenia.

3. Strony postanawiają także, że termin Odbioru może ulec także przesunięciu o okres równy czasowi działania lub trwania ujawnionych w dzienniku budowy okoliczności siły wyższej (siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, niejednokrotnie połączone z niemożnością przewidzenia jego wystąpienia, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, takie jak: zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody, zaburzeń życia zbiorowego jak np. wojna, zagrożenie epidemiologiczne, epidemia, zamieszki krajowe, a także akty władzy publicznej, w tym dotyczące nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczo - politycznych, lub awarię na budowie zagrażającą życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się zapobiec).

4. Datę i godzinę wydania oraz odbioru Lokalu Deweloper wyznaczy Nabywcy listem poleconym wysłanym co najmniej z 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem. Strony zgodnie postanawiają, że w/w zawiadomienie może zostać przesłane przez Dewelopera listem poleconym na adres e-mail Nabywcy wskazany w §11 ust. 1 niniejszej

umowy.-----

5. Nabywca nie może odmówić odbioru Lokalu ze względu na nieukończenie robót związanych z zagospodarowaniem Nieruchomości Wspólnej.-----

6. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności Nabywcy.-----

7. Z odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania Odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera, albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.-----

8. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie określonym powyżej, uważa się, że uznał wady.-----

9. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu Odbioru, usunąć uznane wady Lokalu.-----

10. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w terminie wskazanym w ust. 9 powyżej, wskazuje odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

11. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym w ust. 10 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznaczy Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

12. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 7 powyżej.-----

13. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole stosuje się postanowienia ust. 9-11 powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy.-----

14. W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę

istotną Strony ustala nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem Odbioru. Do powtórnego Odbioru stosuje się postanowienia ust. 6 - 12.-----

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

16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 15 powyżej, istnienia wady istotnej, Nabywca _____ może _____ odstąpić _____ od umowy.-----

17. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, zaś w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę budowlanego opinii _____ obciążają _____ w _____ całości Dewelopera.-----

18. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia _____ o _____ odstąpieniu _____ od _____ niniejszej umowy.-----

19. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi. -----

20. Z dniem dokonania odbioru na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z posiadaniem i korzystaniem z Lokalu, przy czym naliczanie obciążających Nabywcę kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją Lokalu rozpoczyna się od dnia następującego po dniu dokonania odbioru. -----

21. Z dniem odbioru rozpoczyna się także bieg ustawowej rękojmi _____ za _____ wady _____ przedmiotu umowy.-----

22. Powyższe postanowienia stosuje się także do odbioru Działki drogowej 1 i Działki drogowej 2.-----

§7. Sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej

1. Strony zobowiązują się w Umowie Przeniesienia Własności dokonać podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że każdoczesnemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwało **prawo do wyłącznego korzystania** z części nieruchomości wspólnej stanowiącej **przyległy do tego lokalu ogródek oraz miejsce postojowe**, z wyłączeniem prawa

zagospodarowania i zabudowy uniemożliwiającej dostęp do części wspólnych Budynku, w tym elewacji, zaznaczone na planie stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszej Umowy Deweloperskiej.-

2. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie koszty związane z wyłącznym korzystaniem przez Nabywcę z części Nieruchomości Wspólnej, o której mowa w ust. 1 powyżej, obciążają Nabywcę. -

3. W Umowie Przeniesienia Własności Nabywca wyrazi zgodę i udzieli pełnomocnictwa Deweloperowi na zawieranie przez Dewelopera dalszych umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, mocą których właścicielom lokali zlokalizowanych w budynkach posadowionym na działce nr 403 może przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z ogródka oraz miejsca postojowego i oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych ogródków i miejsc postojowych znajdujących się na terenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

4. Strony ustalają, że do czasu zbycia wszystkich lokali i ustalenia praw do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, Deweloper będzie miał prawo do ustalania sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, z tym zastrzeżeniem że nie będzie to naruszać praw przyznanych Nabywcy do wyłącznego korzystania na podstawie niniejszej umowy.

5. Strony zobowiązują się, że w Umowie Przeniesienia Własności wyrażą zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej.

6. Strony ustalają, że przez części wspólne Budynku oraz lokale mogą przechodzić techniczne instalacje budynku (wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, wentylacyjne, elektryczne i teletechniczne), zlokalizowane według wykonawczych projektów instalacyjnych, które będą stanowiły elementy części wspólnych, a Nabywca zobowiązuje się zapewnić nieodpłatny dostęp dla ich przeglądów, serwisów i napraw.

7. Strony ustalają, że Deweloper i Nabywca powtórzą powyższe zobowiązania lub je wykonają w Umowie Przeniesienia Własności.-

§8. Terminy zawarcia Umowy Przeniesienia Własności.

1. Strony oświadczają, że umowa przeniesienia na Nabywcę własności Lokalu wraz z prawami związanymi oraz umowa sprzedaży udziałów w Działce drogowej 1 i Działce drogowej 2 („Umowa Przeniesienia Własności”) zostanie zawarta w terminie do dnia **31.03.2027 roku**.

2. Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta po uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy określonych w §4, w tym także kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją Lokalu, Budynku, Działki drogowej 1, Działki drogowej 2 oraz po odebraniu przez

Nabywcę Lokalu wraz z prawami związanymi, Działki drogowej 1 i Działki drogowej

2.-----

3. Deweloper powiadomi Nabywcę listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, z co najmniej 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem o terminie i miejscu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Strony zgodnie postanawiają, że w/w zawiadomienie może zostać przesłane przez Dewelopera listem poleconym na adres e-mail Nabywcy wskazany w §11 ust. 1 niniejszej umowy.-----

4. Strony zgodnie postanawiają, iż to Deweloper odpowiedzialny jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje mu prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca zawarcia Umowy Przeniesienia Własności.

5. Strony jednocześnie postanawiają, że termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności określony w ust. 1 ulegnie odpowiedniemu przesunięciu w przypadku opóźnienia Nabywcy w zapłacie wymagalnych wpłat na poczet całkowitej ceny lub o okres opóźnienia w odbiorze Lokalu wraz z prawami związanymi i Działki drogowej 1 oraz Działki drogowej 2 - o okres opóźnienia w spełnieniu należnego świadczenia.-----

6. Deweloper nie odpowiada za opóźnienie w wykonaniu niniejszej Umowy, a w szczególności w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, jeżeli jest ono spowodowane działaniem siły wyższej, w tym w rozumieniu § 6 ust. 3 niniejszej umowy deweloperskiej i/lub działaniami lub zaniechaniami właściwych władz. Jeżeli skutkiem okoliczności, za które Deweloper odpowiedzialności nie ponosi, jest trwała niemożność realizacji inwestycji będącej przedmiotem niniejszej umowy, umowa wygasa. W opisanym przypadku Deweloper zobowiązany będzie zwrócić Nabywcy w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia przez Dewelopera okoliczności powodujących wygaśnięcie umowy, kwoty wpłacone dotąd przez Nabywcę w wykonaniu treści umowy.-----

§9. Prawo odstąpienia.

1. Poza przypadkami wskazanymi powyżej w niniejszej umowie Nabywca ma prawo odstąpić od umowy:

1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów wskazanych w art. 35 Ustawy,

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami

lub informacjami o zmianie danych lub informacji zawartych
w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,

- 4) jeżeli informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy, -----
 - 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy, -----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę Lokalu w terminie wynikającym z tej Umowy,-----
 - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową, w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. Ustawy,-----
 - 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy,-----
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym tym przepisem,-----
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,--
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej Lokalu, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe.---
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.-----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.-----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczeń pieniężnych w terminie lub wysokości określonych w §4 niniejszej umowy, 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. -----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę odrębną własność 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. -----

9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od niniejszej umowy, w przypadkach w niej określonych, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy. -----

10. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----

11. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera w przypadkach określonych w ust. 7 i 8, Nabywca zobowiązany jest wyrazić, w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od umowy, zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Nabywca udziela Deweloperowi **pełnomocnictwa** do wyrażenia w imieniu Nabywcy zgody na wykreślenie roszczeń z działu III księgi wieczystej numer **GD1W/00125629/4** i innych współobciążonych wyodrębnionych z tejże księgi, przy czym pełnomocnictwo niniejsze wchodzi w życie z dniem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy przez Nabywcę lub Dewelopera. -----

12. Odstąpienie od umowy deweloperskiej objętej niniejszym aktem skutkuje jednoczesnym odstąpieniem od umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży udziałów w Działce drogowej 1 i Działce drogowej 2.-----

13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 ustawy, przez jedną ze stron umowy deweloperskiej, Bank

wypłaca Nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu Nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej, niezwłocznie po przedłożeniu przez Nabywcę następujących dokumentów:-----

- a. gdy od Umowy deweloperskiej odstąpi Nabywca na podstawie art. 43 ust. 1 ustawy, ma obowiązek przedstawić: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia, zgodę nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi lub oświadczenie nabywcy, że nie złożono wniosku o wpis tego roszczenia do księgi wieczystej; 3) oryginał lub poświadczony notarialnie dowód doręczenia deweloperowi oświadczenia, o którym mowa w pkt 2; 4) umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 5) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego;-----
- b. gdy od Umowy deweloperskiej odstąpi Deweloper na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 ustawy, wraz z dyspozycją wypłaty nabywca ma obowiązek przedstawić: 1) dokument tożsamości; 2) oświadczenie Dewelopera o odstąpieniu od umowy deweloperskiej we właściwej formie wraz z podaniem podstawy odstąpienia; 3) umowę deweloperską, jeżeli Bank nie znajduje się w jej posiadaniu; 4) pisemne oświadczenie nabywcy, w którym wskazany został numer rachunku bankowego nabywcy (cesjonariusza), na który mają być przekazane środki wpłacone przez tego nabywcę na rachunek za pośrednictwem konta technicznego.

14. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, w sposób inny niż określony w art. 43 ustawy, strony umowy deweloperskiej powinny przedstawić zgodne oświadczenia woli (porozumienie) o sposobie podziału środków zgromadzonych na rachunku przez Nabywcę i zaewidencjonowanych na koncie technicznym.-----

15. W pozostałym zakresie środki wpłacone przez Nabywcę na poczet cen zostaną mu zwrócone przez Dewelopera, w terminie 30 (trzydzieści) dni od rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej. Deweloper może jednak pomniejszyć zwracane Nabywcy środki o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne, odsetki lub należne Deweloperowi odszkodowanie, a nadto może powstrzymać się ze zwrotem środków Nabywcy do czasu zwrotu Deweloperowi Lokalu, o

ile został już Nabywcy wydany oraz otrzymania podpisanych przez Nabywcę faktur korygujących, a także oświadczenia, o którym mowa w ust. 10 lub 11 powyżej.

§10. Kary umowne, odsetki oraz zryczałtowane odszkodowanie.

1. W przypadku opóźnienia Dewelopera w wydaniu Nabywcy przedmiotowego Lokalu w terminie określonym w §6 ust. 1 niniejszej umowy lub opóźnieniu w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za okres opóźnienia liczonymi od całkowitej łącznej ceny sprzedaży określonej w §4 umowy, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 5,00% (pięciu procent) całkowitej ceny określonej w §4 niniejszej umowy.-----

2. W przypadku opóźnienia się Nabywcy ze spłatą rat, o których mowa w §4 ust. 4 niniejszej umowy Deweloper naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności każdej z wpłat do dnia jej uregulowania, przy czym łącznie kwota odsetek nie może przewyższać równowartości 5,00% (pięciu procent) całkowitej łącznej ceny określonej w §4 niniejszej umowy.-----

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę w sytuacji określonej §9 ust. 1 pkt 6) niniejszej umowy, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 5,00% (pięciu procent) całkowitej łącznej ceny określonej w §4 niniejszej umowy.-----

4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej §9 ust. 7 niniejszej umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 5,00% (pięciu procent) całkowitej łącznej ceny określonej w §4 niniejszej umowy.-----

5. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera w sytuacji określonej §9 ust. 8 niniejszej umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 5,00% (pięciu procent) całkowitej łącznej ceny określonej w §4 niniejszej umowy.-----

6. Jeżeli szkoda poniesiona przez Stronę przewyższy kwotę zastrzeżonej kary umownej, przysługuje jej prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§11. Dane osobowe.

Deweloper oświadcza, iż:-----

1) administratorem danych osobowych Nabywcy jest spółka pod firmą DRAGON INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Redzie (adres: 84-240 Reda, ulica Zuchów 25), zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000886810, posiadająca REGON: 388319695 oraz NIP: 5882466400,-----

2) dane osobowe Nabywcy przetwarzane będą w celu realizacji niniejszej umowy na podstawie Rozporządzenia Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (zwanego dalej „**Rozporządzeniem**”),-----

3) dane osobowe Nabywcy będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji niniejszej umowy oraz ewentualnych roszczeń z niej wynikających, jednak nie dłużej niż 10 lat od dnia jej zawarcia,-

4) w związku z przetwarzaniem danych osobowych Nabywcy, Nabywcy przysługuje:

- prawo dostępu do treści danych, na podstawie art. 15 Rozporządzenia;-----
- prawo do sprostowania danych, na podstawie art. 16 Rozporządzenia;-----
- prawo do usunięcia danych, na podstawie art. 17 Rozporządzenia;-----
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych, na podstawie art. 18 Rozporządzenia;-----
- prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, na podstawie art. 21 Rozporządzenia;-----
- prawo do przenoszenia danych, na podstawie art. 20 Rozporządzenia;-----
- prawo do kontaktu z Administratorem danych osobowych poprzez wysłanie wiadomości elektronicznej: biuro@dragoninvest.pl.-----

5) podanie przez Nabywcę danych osobowych jest dobrowolne ale konieczne do zawarcia umowy objętej niniejszym aktem, a konsekwencją ich niepodania jest brak możliwości jej zawarcia.-

6) Nabywca został poinformowany przez Dewelopera o przetwarzaniu danych osobowych przez Bank w związku z prowadzeniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.--

§12. Cesja praw.

Cesja wierzytelności z tytułu niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą drugiej strony niniejszej umowy.

§13. Postanowienia końcowe.

1. Deweloper oraz Nabywca oświadczają, iż właściwymi adresami do doręczeń dla Stron są adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu notarialnego, a nadto Nabywca wskazuje adres mailowy: [***] oraz kontakt telefoniczny [***]. Oświadczenia woli złożone na podstawie niniejszej umowy drugiej Stronie, w tym faktury zaliczkowe, są złożone z chwilą, gdy doszły do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z ich treścią, zgodnie z wymogiem art. 61 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego. Strona, która w przypadku zmiany swojego adresu do doręczeń, nie powiadomiła drugiej Strony o zmianie tego adresu, ponosi odpowiedzialność za wynikłą z tego tytułu szkodę na zasadzie art. 471 Kodeksu cywilnego.---

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnych, i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

3. Spory mogące powstać na tle niniejszej umowy, po wyczerpaniu się wszelkich możliwości ich polubownego rozwiązania poddane będą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego, miejscowo właściwego ze względu na położenie Nieruchomości.

§14. Załączniki.

Do niniejszego aktu **załączono**: -----

- 1) **Załącznik Nr 1** - usytuowanie i plan Lokalu w Budynku[***], -----
- 2) **Załącznik Nr 2** - Opis techniczny oraz zakres i standard wykonania Lokalu i Budynku.-----
- 3) **Załącznik Nr 3** - Prospekt informacyjny wraz z załącznikami. -----

§15. Wynagrodzenie Notariusza.

Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem niniejszej umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy jej zawarciu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę.

§16. Pouczenia.

Notariusz poinformował stawających o przepisach ustawy z dnia 20 maja 2021 roku - o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 625), a nadto zwrócił uwagę na treść art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że Notariusz składa wnioski o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, zaś obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa odpowiednio na stronie czynności notarialnej.

Stawający zapewnili, że przy dokonaniu niniejszej czynności
zapoznali się z klauzulą informacyjną dla klienta kancelarii
notarialnej sporządzoną na podstawie Ogólnego Rozporządzenia o
Ochronie Danych 2016/679-RODO oraz notariusz upewnił się, że
treść tej klauzuli jest im dokładnie znana i
zrozumiała.-----

§17. Wniosek wieczystoksięgowy.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Nabywca
przy uczestnictwie DRAGON INVEST Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Redzie żąda, aby notariusz
działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §4 ustawy z dnia
14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności
polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu
teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego
następujące żądanie do **Sądu Rejonowego w Wejherowie IV Wydział
Ksiąg** **Wieczystych:**

-
- wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr **GD1W/00125629/4**
roszczenia o wybudowanie Budynku Mieszkalnego [***] na
działce 403 oraz ustanowienie i przeniesienie własności
Lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym [***]
- na rzecz [***].-----

§18. Opłaty.

Pobrano:

a. z §3 i 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia
28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy nota-
rialnej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.)
-kwotę:..... [***]
zł

b. z §12 tego rozporządzenia (za 3 wypisy) aktu
kwotę:..... 300,00
zł

c. z §16 tego rozporządzenia (za złożenie wniosku wieczy-
stoksięgowego) aktu kwotę:..... 200,00 zł

d. z art. 5 i 41 oraz 146ef ustawy z dnia 11.03.2004 r. o
podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r., poz. 222) wg
stawki 23% kwotę:..... [***]
zł

e. z art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach
sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2024, poz. 1237) - za
wpis roszczenia - kwotę:..... 150,00
zł

Razem kwotę:..... [***]
zł
(...../100)
złoty.-----

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.
AKT ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.-----