Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 07.04.2026 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**KM HOME DEVELOPMENT SP. Z O.O.** wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0001218559	
Adres	ul. Johanna Straussa, nr 2a, Klaudyn 05-080 Izabelin B	
Numer NIP i REGON	NIP 1182321844	REGON 543780233
Numer telefonu	663-664-366	
Adres poczty elektronicznej	budowablizniaka@interia.pl,biuro@polowa6.pl	
Numer faksu	Brak	
Adres strony internetowej dewelopera	www.polowa6.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

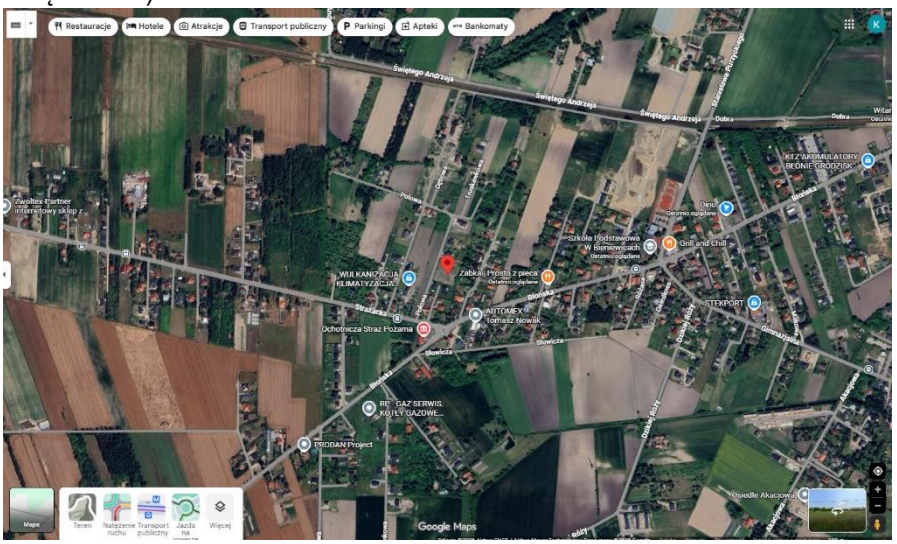
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Brak
Data rozpoczęcia	Brak
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Brak

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	województwo: mazowieckie, powiat: warszawski zachodni, gmina: **Błonie** miejscowość: **Bieniewice**, obręb: 0004, Bieniewice działka: 187/12 identyfikator działki: 143201_5.0004.187/12
Numer księgi wieczystej	*WA1G/00098800/9*
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	*Hipoteka umowna łączna na kwotę 6 205 000 PLN(słownie złotych: Sześć milionów dwieście pięć tysięcy złotych) wpisana na rzecz Spółdzielczego Banku rozwoju w Szepietowie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu deweloperskiego.* *Hipoteka umowna łączna na kwotę 340 000 PLN(słownie złotych: Trzysta czterdzieści tysięcy złotych) wpisana na rzecz Spółdzielczego Banku rozwoju w Szepietowie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu deweloperskiego.*
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o	Powierzchnia działki 1639m2, właścicielem działki jest spółka KM HOME DEVELOPMENT SP. Z O.O.

[1)] Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie,

powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]		
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):  W najbliższym sąsiedztwie inwestycji znajduje się droga: ul. Polowa W odległości 500m od inwestycji znajdują się tory. Zakład samochodowy, wulkaniczny jest w odległości 100m. Na działkach sąsiednich znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak również niezagospodarowane działki budowlane oraz rolne. Szczegółowe informacje na temat otoczenia działki znajdują się w załączniku nr 6.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak planu ogólnego. Przystąpiono jednak do jego sporządzenia. Uchwała nr III/16/24 Rada Miejska w Błoniu z dnia 23.05.2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Błonie. Wszelkie informacje znajdują się pod adresem, w tym aktualny stan prac nad planem ogólnym: https://bip.blonie.pl/articles/355/plan-ogolny?m=355

[2)] W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

[3)] W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

		Aktualnie działka znajduje się na terenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXXII/268/202317 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 10 kwiecień 2017r. W Sprawie Uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części obszaru Wsi Bieniewice MPZP znajduje się pod adresem: https://bip.blonie.pl/article/uchwala-nr-xxxii26817-rady-miejskiej-w-bloniu-z-dnia-10-kwietnia-2017-r-w-sprawie-uchwalenia-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-blonie-dla-czesci-obszaru-wsi-bieniewice-ktorego-granice-wyznacza-zachodnia-lini?m=120&l=2
	Miejscowy plan odbudowy	Brak planu.
	Inne[4)]	**1) CPK** W odległości ok 10,5km znajduje się obszar projektowanego Centralnego Portu Komunikacyjnego. **2) Inwestycja mieszkaniowa** W Bieniewicach (gmina Błonie) istnieje jedna potwierdzona uchwała lokalizacyjna dotycząca inwestycji mieszkaniowej — uchwała Nr LXXIII/535/23 z 27 czerwca 2023 r., obejmująca działkę 195/3 przy ul. Purzyckiego. T. **3) Formy ochrony przyrody** Urząd Gminy Bieniewice poinformował, że działki objęte przedsięwzięciem deweloperskim nie znajdują się na

[4)] Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:
1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
7) uznania zabytku za pomnik historii,
8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

		obszarze form ochrony przyrody lub ich otulin. **4) Obszary ciche** Starosta Warszawski Zachodni poinformował, że Rada Powiatu Warszawskiego Zachodniego nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru cichego w aglomeracji lub obszaru cichego poza aglomeracją. **5) Obszar ograniczonego użytkowania** Starosta Warszawski Zachodni poinformował, że Rada Powiatu Warszawskiego Zachodniego nie podjęła uchwały w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania **6) Uchwała krajobrazowa** Gmina Błonie nie podjęła uchwały krajobrazowe
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	3MNU 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	§ 10 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret siódme maksymalna intensywność zabudowy na 1,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	§ 10 ust. 2 pkt 2 lit b tiret piąte powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki
	Maksymalna wysokość zabudowy	§ 10 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret trzecie maksymalna wysokość budynków 10,0m z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	§ 10 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret piąte b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	§ 13 ust. 1 pkt 3 Ustala się obowiązek wyposażenia w miejsce do parkowania dla samochodów w ilości min: a) dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal

		mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu). b) dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m 2 pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m 2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, c) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy danego terenu.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Regulacje dot. całego obszaru objętego planem znajdują się w **§6- §7** **§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich; 2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, zieleń, czerwień i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji z wyłączeniem cokołu – odcienie pastelowe; 3) ustala się zakaz stawiania od strony dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach; 4) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej drogi, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej; 5) ustala się minimalną odległość ogrodzenia od terenów o symbolu WS - 1,5 m; 6) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 1,9 m; 7) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5 m 2 , chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. **§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; 2) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia

		awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; 3) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; 4) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich; 5) tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, tereny o symbolu MN zalicza się do „ terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” natomiast teren o symbolu Uo zalicza się do „ terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych; 6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej; 7) w obszarze objętym niniejszym planem występują tereny zmeliorowane zgodnie z rysunkiem planu.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak zapisu w MPZP o obszarach zagrożenia powodziowego.

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 58-62/51, 58-62/14, 58-62/44, 58-62/47, 58-62/49) w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu. 2. Na obszarze stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych określa § 11 MPZP; na obszarze objętym planem nie występują tego rodzaju tereny lub obiekty
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji określa **§ 13 ust. 1 MPZP**. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW, a także przez drogi wewnętrzne nieokreślone w planie o minimalnej szerokości 8,0 m oraz drogi publiczne przyległe do granic planu. Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z wskaźnikami określonymi w **§ 13 ust. 1 pkt 3 MPZP**
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określa **§ 13 ust. 2-9 MPZP**. Obsługa terenu odbywa się poprzez istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i budowy nowych sieci. Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób dopuszczony planem, zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i telekomunikację z istniejących i projektowanych sieci oraz zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł; dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	W odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim, zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP, występują tereny przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową (MNU), a także tereny komunikacji - dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) i dróg wewnętrznych (KDW).
	Maksymalna intensywność zabudowy	1,8
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji.

[5)] W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów MNU wynosi 50% powierzchni działki budowlanej (§ 10 ust. 2 pkt 2 lit. b MPZP); dla terenów KDD i KDW - nie dotyczy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy wynosi: dla terenów MN - 10,0 m, dla terenów MNU - 10,0 m, dla terenu Uo - 12,0 m; dla budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury - 6,0 m (§ 10 ust. 2 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. b oraz pkt 3 lit. b MPZP). Dla terenów KDD i KDW - nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi: dla terenów MN - 50% powierzchni działki budowlanej (§ 10 ust. 2 pkt 1 lit. b MPZP); dla terenów MNU - 40% powierzchni działki budowlanej (§ 10 ust. 2 pkt 2 lit. b MPZP); dla terenu Uo - 5% powierzchni działki budowlanej (§ 10 ust. 2 pkt 3 lit. b MPZP). Dla terenów komunikacji parametr ten nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalna liczba miejsc do parkowania wynosi: dla zabudowy jednorodzinnej - 1 miejsce do parkowania na jeden dom / jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu); dla funkcji usługowej - 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej lub 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 miejsce do parkowania na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży, przy czym co najmniej jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach własnej działki budowlanej (§ 13 ust. 1 pkt 3 MPZP)
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy

	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XXXVIII/258/05 z dnia 2005-11-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice Uchwała Nr 48/XI/2003 z dnia 2003-08-11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie Uchwała Nr XLIX/399/18 z dnia 2018-05-28 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka - etap I Uchwała Nr IX/63/07 z dnia 2007-04-25

[6)] Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

		zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie. w sprawie uchwalenia miejscowego planu Uchwała Nr XXXI/261/17 z dnia 2017-03-13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice - część południowo- wschodnia wsi Bieniewice Uchwała Nr XXXII/268/17 z dnia 2017-04-10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego). Uchwała Nr LXXV/548/23 z dnia 2023-09-04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Dębówka - etap I Uchwała Nr LXXXI/604/24 z dnia 2024-02-05 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice W analizowanym obszarze znajdują się również tereny nieobjęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy dotyczące inwestycji w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową. Przewidziane w/w planach miejscowych oraz terenach nie objętych planem miejscowym są między innymi takie inwestycje jak: budowa drogi Św. Andrzeja w miejscowości Bieniewice budowa ulicy Dobrej i Południowej w miejscowości Bieniewice Budowa przedszkola w Dębówce Ponadto informuję, iż wszelkie informacje o inwestycjach podejmowanych przez Gminę Błonie ujęte są w Wieloletniej Prognozie Finansowej określonej w uchwale nr XXIII/225/26 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 2 lutego 2026 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej na lata 2022 - 2038,

		natomiast o projektach planów będących w trakcie sporządzania na bieżąco można sprawdzać na stronie internetowej Błonia, zgodnie z art 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 23 marca 2003 r.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z informacją uzyskaną od Urzędu Gminy Błonie, przewidziane w/w planach miejscowych oraz terenach nie objętych planem miejscowym są między innymi takie inwestycje jak: • budowa drogi Św. Andrzeja w miejscowości Bieniewice, • budowa ulicy Dobrej i Południowej w miejscowości Bieniewice , • budowa przedszkola w Dębówce
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Zgodnie z informacją otrzymaną od Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie – Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie nie wydał decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jednocześnie deweloper wystąpił do innych właściwych organów o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Burmistrz miasta Błonie informuje, że dla terenu działek ewid. nr 187/12, 187/13, 187/14 położonych w miejscowości Bieniewice gmina Błonie, nie ustanowiono strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody. Ponadto ww działki nie znajdują się na terenie uznanym za zabytek czy pomnik historii, nie znajdują się w granicach obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej czy utworzenia parku kulturowego, nie znajdują się również w obszarze cichym w aglomeracji lub poza nią. Starosta Warszawsko Zachodni informuje, że nie wydał żadnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do scalania, wymiany lub podziału gruntów, tj. decyzji dla których wydania jest organem właściwym. Departament Gospodarki Odpadami, Emisji i Pozwoleń Zintegrowanych Urzędu Marszałkowskiego Województwa

	Mazowieckiego w Warszawie poinformował, że teren znajdujący się w promieniu 1 km od ww. działek, nie został objęty obszarem ograniczonego użytkowania utworzonym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego: Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Warszawie informuje, że nie było wydawanej decyzji zmiany lasu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, na użytek rolny.
miejscowych planach odbudowy	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Deweloper wystąpił do właściwego organu o udzielenie informacji w trybie dostępu do informacji publicznej. Do dnia sporządzenia niniejszego prospektu informacyjnego odpowiedź nie została udzielona. Prospekt zostanie niezwłocznie zaktualizowany po otrzymaniu stosownych informacji od organu.

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie*~~
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak*~~	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja Starosty Powiatu Warszawskiego Zachodniego nr 745/2025 z 29.07.2025 r. AB.6740.872.2025.NL	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwy przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac: 08.12.2025r Planowany termin zakończenia prac: 30.06.2027r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	5 budynków
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 26% Kredyt deweloperski 74%

przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Spółdzielczy Bank Rozwoju Oddział w Szepietowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Zasady wskazane są we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: „§ … 1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z Ustawą deweloperską jest zobowiązany do zapewnienia Nabywcom jednego z przewidzianych w art. 6 Ustawy deweloperskiej środków ochrony. ---------- 2. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ..... (zwany w dalszej treści tego aktu „**Bankiem**") prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr ..... na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej w dniu ..... roku (zwany w dalszej treści tego aktu „**Rachunkiem**" lub „**OMRP**"), którego posiadaczem jest Deweloper. ---------- 3. Na rzecz Nabywców Bank otworzył indywidualny rachunek nabywcy, na którym Bank będzie ewidencjonował poszczególne wpłaty i wypłaty dokonane przez Nabywców, o numerze: ..... (zwanym w dalszej treści tego aktu „**Rachunkiem Indywidualnym**"). ---------- 4. Deweloper oświadcza, że: ---------- a) ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek, ---------- b) Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, ---------- c) Bank będzie przekazywał na rzecz Dewelopera środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w wysokościach i zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego znajdującym się w prospekcie informacyjnym (zwanego dalej „**Harmonogramem**"), ---------- d) wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zarówno Rachunku, jak i Rachunku Indywidualnego obciążają Dewelopera, e) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, ---------- f) przed dokonaniem wypłaty z Rachunku na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie, w zakresie i na podstawie art. 17 Ustawy deweloperskiej oraz umowy o prowadzenie rachunku powierniczego – na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, a w przypadku	

	zakończenia robót budowlanych – uzyskania ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu tego organu – potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, ---------- --- g) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie - Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy, ---------- h) w zakresie tej kontroli bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, określonej w art. 17 ust. 4 pkt 1) Ustawy deweloperskiej, a ponadto wejścia na teren budowy Przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper, ---------- i) w przypadku wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego przez Bank – Bank informuje Nabywców o terminie, w którym wypowiedział tą Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia, ---------- j) w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem umowę 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, ---------- k) środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy założony przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy deweloperskiej, - w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku, ---------- l) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej - informuje Nabywców o dokonanej zmianie, na papierze lub innym trwałym nośniku, ---------- m) Nabywcy mogą wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa powyżej 5. Deweloper informuje, że: ---------- a) Deweloper zobowiązany jest do wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – zwany dalej „Fundusz”, który został wyodrębniony z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), ---------- b) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na Rachunek w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku wpłaty

<table>
<tr><td></td><td>dokonanej przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest jej wartość,----------
c) składka stanowi iloczyn stawki procentowej, ustalanej w drodze rozporządzenia Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, której maksymalna wysokość nie może przekraczać 1% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku wpłaty opłaty rezerwacyjnej,
d) wysokość stawki procentowej na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi 0,45 %,----------
e) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie podlega zwrotowi,--------
f) Deweloper zobowiązany jest do dokonania wpłaty składki do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, a Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. ----------</td></tr>
<tr><td>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</td><td>Spółdzielczy Banku Rozwoju Oddział w Szepietowie</td></tr>
<tr><td>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</td><td>
<table>
<tr><th>Nazwa Etapu</th><th>Opis Etapu</th><th>Data zakończenia Etapu</th></tr>
<tr><td>Etap I</td><td>Zakup gruntu razem z rozpoczęta budową, przepisanie pozwolenia na budowę:, zakup gruntu z wykonanym stanem zero wraz z dokumentacja projektowa. Dodatkowo przepisanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę na nowego Inwestora</td><td>15.06.2026</td></tr>
<tr><td>Etap II</td><td>Stan surowy otwarty
Wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru, pietra i poddasza, wykonanie stropów wraz z wieńcami nad parterem oraz stropu lekkiego nad pierwszym piętrem, wylanie i uzbrojenie słupów, nadproży, podciągów, schodów parteru, pietra, wykonanie ścianki kolankowej na poddaszu razem ze uzbrojeniem trzpieni. Wyciągniecie kominów ponad poszycie dachu.</td><td>31.09.2026</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Etap III	**Stan surowy zamknięty** Wykonanie więźby dachowej, wykonanie poszycia dachowego, orynnowanie, obróbka blacharska, stolarka okienna, drzwiowa.	31.12.2026
	Etap IV	**Instalacje, tynki, posadzki, elewacja** Wykonanie instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, CO, montaż pompy cieplnej razem ze zbiornikami CWU, tynki wewnętrzne, elewacja zewnętrzna, posadzki.	30.06.2027
	Etap V	**Zakończenie prac budowlanych i uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie.** Doprowadzenie mediów, woda, prąd, montaż bramy, furtki, domofonu, ogrodzenia, ułożenie kostki, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie drogi dojazdowej. Uzyskanie dopuszczenia do użytkowania przez PINB.	31.08.2027

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie będzie podlegała waloryzacji. Cena może ulec zmianie tylko w przypadku zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni użytkowej lokalu. Zasady wskazane są we wzorze umowy deweloperskiej, stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: **Zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT)**Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej. Cena Lokalu może ulec zmianie odpowiednio do zmiany w stawce podatku VAT, wówczas Strony dokonają w tym zakresie stosownych rozliczeń w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. O zmianie Ceny Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej na 14 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej drogą elektroniczną, na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w treści § 15 ust. 3 niniejszej Umowy; termin oraz sposób zawiadomienia, o których mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli w tym przedmiocie Dewelopera i Nabywcy. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku VAT spowoduje obniżenie Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku VAT spowoduje podwyższenie Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, nie później jednak niż w terminie do dnia

	zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowienia § 10 niniejszej umowy stosuje się odpowiednio, z tym zastrzeżeniem, że w zakresie wynikającym z powołanego § 10 Deweloper i Nabywca złożą zgodne oświadczenie do banku lub kasy zgodnie z którym zwrot środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie dokonany w nominalnej wysokości na rzecz Nabywcy. **Zmiana powierzchni lokalu** W przypadku wykazania różnicy powierzchniowej w inwentaryzacji powykonawczej cena całkowita Lokalu ulegnie odpowiedniej korekcie przy uwzględnieniu ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej Lokalu określonej postanowieniami niniejszej umowy i Strony wówczas dokonają w tym zakresie stosownych rozliczeń w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. O zmianie powierzchni użytkowej oraz o zmianie Ceny Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej wraz z zawiadomieniem Nabywcy o terminie odbioru Lokalu drogą elektroniczną, na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w treści § 15 ust. 3 niniejszej Umowy. Termin oraz sposób zawiadomienia, o których mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy w tym przedmiocie. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni, o której mowa powyżej, o więcej niż 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej Umowie Deweloperskiej i w związku z tym zmiany Ceny Lokalu, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, nie później jednak niż w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowienia § 10 niniejszej umowy stosuje się odpowiednio, z tym zastrzeżeniem, że w zakresie wynikającym z powołanego § 10, Deweloper i Nabywca złożą zgodne oświadczenie do banku lub kasy, zgodnie z którym zwrot środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie dokonany w nominalnej wysokości na rzecz Nabywcy. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu po wybudowaniu różnić się będzie do 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej Umowie Deweloperskiej, uważać się będzie, że Deweloper należycie wykonał zobowiązania określone w Umowie. W związku ze zmianą powierzchni w powyższym zakresie, zmianie mogą ulec również poszczególne wymiary liniowe, w szczególności długość, szerokość i wysokość pomieszczeń. Nabywca zgadza się, że nie będzie stanowiło to podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy. W przypadku obniżenia Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny. W przypadku podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny. Nabywcy nie będzie przysługiwało uprawnienie do żądania zmniejszenia Ceny Lokalu, ani uprawnienie do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa powyżej, jeżeli do zmiany powierzchni Lokalu doszło w związku z realizacją zmian lokatorskich przeprowadzonych na żądanie Nabywcy.

[7)] Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

[*] Niepotrzebne skreślić.

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej określone są we wzorze umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik nr 1 do prospektu. Ustawa deweloperska – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. *o* ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Wyciąg ze wzoru umowy deweloperskiej: [Odstąpienie od umowy] Nabywca ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia: 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej 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 lub art. 22 Ustawy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, ---- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy. Nabywca ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, przy czym w tym przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin do przeniesienia własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca jednocześnie zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, do dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej. Nabywca ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 7 - 12 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku: 1) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy, 2) 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; przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 3) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, tj. w przypadku gdy w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,

	4) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 5) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, 6) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej. Ponadto Nabywca nie jest w takim przypadku zobowiązany do zapłaty jakiekolwiek sumy na rzecz Dewelopera. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług skutkującej zmianą Ceny stosownie do treści § 7 ust. 1 Umowy Deweloperskiej - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zmianie Ceny, --- 2) w przypadku zmiany Ceny w związku ze zmniejszeniem lub zwiększeniem powierzchni użytkowej Lokalu o ponad 2% stosownie do treści § 7 ust. 3 Umowy Deweloperskiej - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zmianie Ceny, przy czym prawo odstąpienia nie będzie Nabywcy przysługiwało, gdy różnice w powierzchni użytkowej Lokalu wynikać będą z wprowadzonych na wniosek Nabywcy prac zamiennych. Deweloper ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, 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, 2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub do podpisania umowy przeniesienia własności Lokalu wraz z prawami związanymi, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Strony ustalają, że: 1) oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi 2) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu oraz doręczyć tę zgodę Deweloperowi w terminie 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, 3) w przypadku, gdy w dziale IV księgi wieczystej znajdować się będzie roszczenie hipoteczne dotyczące Lokalu wpisane na podstawie Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach, a Nabywca lub Deweloper odstąpią od Umowy Deweloperskiej, bądź Umowa Deweloperska zostanie rozwiązana, Nabywca zobowiązany będzie złożyć w terminie 14 (czternastu) dni od dnia od odstąpienia/rozwiązania Umowy Deweloperskiej w sądzie prowadzącym właściwą księgę wieczystą prawidłowo opłacony wniosek o wykreślenie roszczenia hipotecznego wraz z załączoną do tego wniosku zgodą banku hipotecznego na wykreślenie roszczenia hipotecznego.

INNE INFORMACJE

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

Deweloper przedstawi zgodę Spółdzielczego Banku Rozwoju Oddział w Szepietowie, na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny lub zobowiązanie do jej udzielenia.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:
1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego;
3) pozwoleniem na budowę
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
5) projektem budowlanym;
6) dokumentem potwierdzającym:
a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, ~~,~~

Dostęp do powyższych materiałów możliwy jest pod adresem ul.Johanna Straussa 2A, 05-080 Klaudyn, od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00-17:00, po uprzednim telefonicznym bądź mailowym umówieniu wizyty.

III. Informacja:
Środki pieniężne zgromadzone w Spółdzielczym Banku Rozwoju Oddział w Szepietowie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).
Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:
- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec . Spółdzielczego Banku Rozwoju Oddział w Szepietowie- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,

- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym, - wypłata środków gwarantowanych - co do zasady - następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy, - wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, - Spółdzielczy Banku Rozwoju Oddział w Szepietowie korzysta także z następujących znaków towarowych: Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: https://www.bfg.pl/. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. Nie dotyczy

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	…….....
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	121,52m2
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	…….....
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Przeniesienie własności lokalu i praw niezbędnych do korzystania z niego na rzecz Nabywcy nastąpi w terminie nie później niż do dnia 30.09.2027 roku.

Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3
	Technologia wykonania	Zgodnie z załącznikiem nr 4.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Zgodnie z załącznikiem nr 4.
	Liczba lokali w budynku	2
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	przewidziano po 1 miejscu postojowym dla każdego lokalu.
	Dostępne media w budynku	**Woda** **Instalacja wodociągowa** - projektowana instalacja wewnętrzna wody. **Kanalizacja cisnieniowa** - do każdego lokalu będzie należeć osobna pompa w przepompowni przed budynkiem. **Centralne ogrzewanie** **Instalacja centralnego ogrzewania** - przy zastosowaniu ogrzewania podłogowego i grzejnikowego zasilanego za pomocą pompy ciepła; **Instalacja ciepłej wody użytkowej** - dostarczanie ciepłej wody użytkowej za pomocą pomp ciepła; **Energia elektryczna** **Instalacja elektryczna** **-**projektowana instalacja elektryczna wewnętrzna;
	Dostęp do drogi publicznej	Droga gminna jest na ul. Polowej. Dostęp do niej jest poprzez drogę wewnętrzną na działce 187/13, w której Deweloper ma udziały i które zostaną zbyte na rzecz Nabywców.

Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny numer ……. zlokalizowany zgodnie z załącznikiem nr 2.
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego numer …….. oraz rozkład - zgodnie z załącznikiem nr 3 – Kartą lokalu. Standard prac wykończeniowych – zgodnie z załącznikiem nr 4.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

…….……

Załączniki:

1. Wzór umowy deweloperskiej.
2. Projekt zagospodarowania terenu (PZT) wraz z zaznaczeniem lokalu, umiejscowienia oraz powierzchni przynależnego ogródka oraz miejsc postojowych.
3. Karta lokalu.
4. Technologia wykonania oraz zakres i standard prac wykończeniowych.
5. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego.

6. 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).

(UWAGA: Fragmenty treści niniejszego Wzoru oznaczone pochyłą czcionką mogą ulec zmianie, uzupełnieniu lub mogą zostać usunięte, w szczególności dotyczy to opisu księgi/ksiąg wieczystej/wieczystych; fragmenty treści niniejszego Wzoru, których redakcja uzależniona jest od płci lub liczby mnogiej bądź pojedynczej Nabywcy mogą ulec zmianie w zależności od płci Nabywcy oraz od tego czy Nabywcą jest jedna osoba czy większa liczba osób; fragmenty treści niniejszego Wzoru oznaczone jako „…" zostaną uzupełnione)

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A Nr /2026

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia …… dwa tysiące dwudziestego piątego roku (…….2025r.) przede mną – notariusz ……. prowadzącą Kancelarię Notarialną w ....., w siedzibie Kancelarii, stawili się:

1. ……, używający imienia ……., syn ....., według oświadczenia zamieszkały: ……, legitymujący się dowodem osobistym numer ……., ważnym do dnia …… roku, PESEL ……,

- działający za spółkę pod firmą: KM HOME DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą Klaudynie (zwaną dalej „Spółką" lub „Deweloperem"), (adres: ul. Johanna Straussa nr 2A, 05-080 Klaudyn), REGON: 543780233, NIP: 1182321844, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001218559 – jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu, stosownie do treści okazanego przy niniejszym akcie wygenerowanego elektronicznie wydruku informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień ..... roku.-

Stawający zwany w dalszej treści aktu także„Przedstawicielem Dewelopera".--------

Przedstawiciel Dewelopera zapewnia, że wpisy w ww. rejestrze w powołanym wyżej zakresie nie uległy zmianie i pozostają aktualne.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza nadto, że reprezentowana przez niego Spółka nie utraciła osobowości prawnej ani nie została postawiona w stan likwidacji, wobec Spółki nie toczy się żadne postępowanie na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r., poz. 794 t.j. ze zm.) żadne z postępowań restrukturyzacyjnych, postępowanie zabezpieczające, likwidacyjne ani egzekucyjne i nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie takiego postępowania, ani nie istnieją przesłanki do jego wszczęcia.----------

2. ……..

3. ……,

(…… i ……. zwani w dalszej treści aktu łącznie „Nabywcą").

(…… zwany/zwana w dalszej treści aktu „Nabywcą").

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych przy niniejszym akcie dowodów osobistych, których numery zostały powołane powyżej przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów na podstawie złożonych oświadczeń.----------

Stawający oświadczają, że dane ujawnione powyżej są aktualne, nie zachodzą okoliczności, które mogłyby skutkować unieważnieniem ich dowodów osobistych zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych oraz, że mają pełną zdolność do czynności prawnych.----------
---

UMOWA DEWELOPERSKA

ORAZ

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY

§ 1

Nieruchomość

Oświadczenia Dewelopera

1.1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:

Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WA1G/00043544/6 dla nieruchomości gruntowej położonej w Bieniewicach, obręb 0004, gminie Błonie, powiecie warszawskim zachodnim, województwie mazowieckim, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 187/12 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez dwanaście), 187/13 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez trzynaście) i 187/14 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez czternaście), o łącznym obszarze 0,3895 ha (trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych);----------

W dziale I-O powołanej księgi wieczystej widnieją wzmianki o wnioskach: ....., dotyczących odłączenia całości/części nieruchomości i założenia dla niej nowej księgi wieczystej;----------

W dziale II powołanej księgi wieczystej własność wpisana jest na rzecz spółki pod firmą ESTICA DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Klaudynie, REGON 388134004, KRS: 0000881311;----------

W działach I-Sp, III i IV powołanej księgi wieczystej brak jest wpisów;----------

W żadnym z działów powołanej księgi wieczystej nie ma, innych niż powołane powyżej, wzmianek wnioskach----------

PROJEKT

Przy akcie okazano wydruk treści powołanej księgi wieczystej udostępnionej w systemie teleinformatycznym według stanu na dzień ..... roku----------

1.2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:

nabył na podstawie umowy ....., zawartej dnia ..... roku przed ..... notariuszem w ....., za Repertorium A Nr ....., Deweloper nabył własność nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 187/12 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez dwanaście) o powierzchni ..... (dalej: „Nieruchomość") oraz udział wynoszący ½ (jedną drugą) część we własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 187/13 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez trzynaście) o powierzchni ..... (dalej: „Droga")----------

ujawniona w dziale I-O księgi wieczystej numer WA1G/00043544/6 wzmianka o wniosku numer ..... dotyczy złożonego w treści powołanej w pkt 1) powyżej umowy sprzedaży wniosku o odłączenie z tej księgi wieczystej działki o numerze ewidencyjnym 187/12 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez dwanaście) o powierzchni ....., tj. Nieruchomości, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisu w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej własności na rzecz Dewelopera;----------

ujawniona w dziale I-O księgi wieczystej numer WA1G/00043544/6 wzmianka o wniosku numer ..... dotyczy złożonego w treści powołanej w pkt 1) powyżej umowy sprzedaży wniosku o odłączenie z tej księgi wieczystej działki o numerze ewidencyjnym 187/13 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez trzynaście) o powierzchni ....., tj. Drogi, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisu w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej współwłasności na rzecz Dewelopera w udziale wynoszącym ½ (jedną drugą) część oraz na rzecz dotyczchasowego właściciela w udziale wynoszącym ½ (jedną drugą) część ;----------

w treści powołanej w pkt 1) powyżej umowy sprzedaży Deweloper ustanowił ponadto na Nieruchomości hipotekę umowną do kwoty .....na rzecz ..... na zabezpieczenie ..... („Hipoteka") która to Hipoteka zostanie ujawniona w dziale IV księgi wieczystej, która zostanie założona dla Nieruchomości po rozpoznaniu wniosku wieczystoksięgowego złożonego w treści powołanej w pkt 1) umowy sprzedaży;----------

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem Drogi, ----------

Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, innymi niż wierzytelność zabezpieczona powołaną powyżej Hipoteką, prawami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu, w tym nieujawnionymi w księgach wieczystych, a także o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, za wyjątkiem roszczeń osób trzecich wynikających z zawartych przez Spółkę umów deweloperskich, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy; ponadto Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnego sporu sądowego, postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego; ----------

Nieruchomość nie jest przedmiotem umów najmu, dzierżawy, użyczenia, jak również nie znajduje się w posiadaniu osób trzecich bez tytułu prawnego;----------

Spółka nie jest ograniczona w żaden sposób w rozporządzaniu Nieruchomością,-

Zgodnie z treścią ostatecznej decyzji nr 9/2025 Burmistrza Błonia z dnia 12 marca 2025 roku, znak WRK-RN.6831.50.2024, zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości, położona w miejscowości Bieniewice, gmina Błonie, obręb 0004-Bieniewice, działka ewid. nr 187/2 o pow. 0,4000 ha (KW: WA1G/00043544/6), została podzielona na działki o numerach ewidencyjnych: 187/11 o pow. 0,0105 ha – pod poszerzenie drogi publicznej, gminnej, 187/12 o pow. 0,1639 ha, 187/13 o pow. 0,0554 ha – pod drogę wewnętrzną raz 187/14 o pow. 0,1702 ha; obsługa komunikacyjna działke numer 187/12 i 187/14 osbywać się będzie z drogi gminnej poprzez nowo projektowaną drogę wewnętrzną, działkę ewid. nr 187/13;----------

zgodnie z treścią wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydanych przez Starostę Warszawskiego Zachodniego dnia 09 marca 2026 roku, znak sprawy: WG.6621.1.1515.2026, działki o numerach ewidencyjnych m.in. 187/12 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez dwanaście) o powierzchni 0,1639 ha (jeden tysiąc sześćset trzydzieści dziewięć metrów kwadratowych) oraz 187/13 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez trzynaście) o powierzchni 0,0554 ha (pięćset pięćdziesiąt cztery metry kwadratowe), położone są w obrębie ewidencyjnym 0004, Bieniewice, jednostce ewidencyjnej 143201_5, Błonie-obszar wiejski, powiecie warszawskim zachodnim, województwie mazowieckim i oznaczone są w ewidencji symbolem „RIIIb" – grunty orne;

zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice, stanowiącego treść Uchwały Rady Miejskiej w Błoniu Nr XXXI1/268/17 z dnia 10 kwietnia 2017 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego rocznik 2017, pozycja 5235 z dnia 07.06.2017 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 maja 2017 r. sygn. LEX-I.4131.125.2017.RM stwierdzającym nieważność ww. uchwały w części dotyczącej ustaleń §10 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret siódme uchwały, w zakresie sformułowania: "(...) w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących"; §10 ust. 2 pkt 1 lit. b tiret dziewiąte uchwały; §10 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret ósme uchwały, w zakresie sformułowania: "(...) w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących"; §10 ust. 2 pkt 2 lit. b tiret dziesiąta uchwały; §10 ust. 2 pkt 3 lit. b tiret ósme uchwały; grunty wchodzące w skład działek ewid. nr 187/12, 187/13 oraz 187/14 we wsi Bieniewice gmina Błonie oznaczone są na rysunku planu symbolem: 3MNU — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;----------

działki ewidencyjne od nr 187/12, 187/13 i 187/14 położone w Bieniewicach, gmina Błonie nie są objęte gminnym programem rewitalizacji, nie są położone na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji ani w Specjalnej Strefie Rewitalizacji w trybie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278), co potwierdza zaświadczenie Burmistrza Błonia z dnia 16 marca 2026 roku, numer WPP.6724.2.130.2026.MK, ----------

Staroście Warszawskiemu Zachodniemu nie został przedłożony do zatwierdzenia uproszczony plan urządzenia lasu obejmujący działki ewidencyjne nr 187/12, 187/13, 187/14 obręb ewidencyjny 143201 5.0004 Bieniewice, gmina Błonie, jak również dla działek ewidencyjnych nr 187/12, 187/13, 187/14 obręb ewidencyjny 143201_5.0004 Bieniewice, gmina Błonie nie zostały wydane decyzje na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2025 r., poz. 567), co potwierdza zaświadczenie Starosty Warszawskiego Zachodniego z dnia 06 marca 2026 roku, znak OŚ.6164.1.407.2026;——————————————————————

PROJEKT

na terenie Nieruchomości nie ma śródlądowych wód stojących, tj. wód w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, wód znajdujących się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami – wszystko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca roku 2017 Prawo Wodne; na terenie Nieruchomości nie ma śródlądowych wód płynących, ----------

Deweloper nie wykorzystuje Nieruchomości do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie i nie występują ograniczenia w rozporządzaniu opisaną Nieruchomością wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym ograniczenia wynikające z art. 2b powołanej ustawy, ----------

Spółka nie posiada zaległości podatkowych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, ani nie posiada zobowiązań z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne i innych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 13 października 1998 roku o systemie ubezpieczeń społecznych; podatek od nieruchomości oraz wszelkie opłaty, związane z korzystaniem z Nieruchomości, należne do dnia dzisiejszego, to jest do dnia zawarcia umowy, są w pełni uregulowane,-----

zawarcie umowy objętej niniejszym aktem notarialnym nie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, a także nie jest dokonywane z pokrzywdzeniem wierzycieli ani z zamiarem pokrzywdzenia przyszłych wierzycieli,----------

nie toczy się przeciwko Deweloperowi żadne postępowanie sądowe mogące mieć wpływ na ważność i skuteczność niniejszej umowy i mogące wywołać skutki prawne względem osoby trzeciej,----------

w stosunku do Nieruchomości nie toczą się żadne postępowania egzekucyjne, zabezpieczające ani żadne inne postępowania sądowe lub administracyjne, których wynik miałby wpływ na prawo Spółki do Nieruchomości, w szczególności Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania wywłaszczeniowego, postępowania o scalenie oraz postępowania rozgraniczeniowego, zaś w stosunku do Spółki, jako właściciela, nie toczą się żadne postępowania, mogące mieć wpływ na skutki wynikające z zawarcia niniejszej umowy lub mające na celu wzruszenie jej tytułu prawnego do Nieruchomości,----------

przeciwko Spółce nie toczy się żadne postępowanie w myśl przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe ani przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne, a także nie istnieją do tego żadne podstawy, ----------

Spółka nie jest państwową osobą prawną, ----------

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło dnia ..... uchwałę nr ..... o wyrażeniu zgody na dokonanie ....., a uchwała ta nie została zmieniona, uchylona, ani zaskarżona; ----------

w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości mogą pojawić się wzmianki o wpis roszczeń oraz roszczenia – w trybie art. 20 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych – o ustanowienie hipoteki jednocześnie z wyodrębnieniem z księgi macierzystej lokali mieszkalnych innych, niż będący przedmiotem niniejszej umowy, złożone przez osobę trzecią, przy czym bank, na którego rzecz wpisane będą te roszczenia w złożonych do

ww. księgi wieczystej oświadczeniach, wskaże, że nie dotyczą one lokali innych, niż wskazane w tych oświadczeniach wyodrębnianych do nowozakładanych ksiąg wieczystych, ----------

Spółka rozpoczęła sprzedaż w ramach opisanego poniżej przedsięwzięcia deweloperskiego po dniu 01 lipca 2022 roku;----------

Spółka jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 695 tj.), zwanej w dalszej treści aktu również „Ustawą", a umowa deweloperska dokumentowana niniejszym aktem zawierana jest celem ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, ----------

Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług i w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym nie będzie korzystać ze zwolnienia z tego podatku,---------

w związku z tym, że ciąży na Deweloperze obowiązek stosowania jednego ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę, o których mowa w art. 6 ust. 1 Ustawy, Deweloper zapewnia Nabywcy otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, opisany w §[…] aktu. ----------

§ 2.

Przedsięwzięcie deweloperskie oraz przedmiot umowy

2.1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:

na Nieruchomości Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie w rozumieniu art. 5 pkt. 7) Ustawy, w wyniku realizacji którego nastąpi przeniesienie na rzecz Nabywcy własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu („Przedsięwzięcie Deweloperskie"),----------

Nieruchomość będzie w całości stanowić nieruchomość wspólną („Nieruchomość Wspólna"), ----------

Przedsięwzięcie Deweloperskie realizowane jest na podstawie Decyzji nr 745/2025 wydanej przez Starostę Warszawskiego Zachodniego dnia 29 lipca 2025 roku, nr rej. AB.6740.872.2025.NL zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na dz. nr ew. 187/12, obręb 0004 Bieniewice, gmina Błonie, która to decyzja stała się ostateczna dnia 01 sierpnia 2025 roku, stosownie do treści zaświadczenia wydanego przez Starostę Warszawskiego Zachodniego dnia 07 sierpnia 2025 roku, znak sprawy: AB.6740.872.2025.NL oraz Decyzji ..... przenoszącej pozwolenie na budowę na nowego inwestora, tj. Dewelopera („Pozwolenie na Budowę"),----------

w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostanie wybudowanych 5 (pięć) budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej, tj. budynki numer 1, 2, 3, 4 i 5

PROJEKT

(„Budynki”), położenie których uwidocznione zostało na rysunku Szkicu Koncepcji Zagospodarowania Terenu stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszego aktu, w wyniku realizacji których to budynków wybudowanych zostanie łącznie 10 (dziesięć) lokali mieszkalnych oznaczonych projektowanymi numerami: 1 oraz 2 - usytuowanych w budynku oznaczonym projektowanym numerem 1, 1 oraz 2 - usytuowanych w budynku oznaczonym projektowanym numerem 2, 1 oraz 2 - usytuowanych w budynku oznaczonym projektowanym numerem 3, 1 oraz 2 - usytuowanych w budynku oznaczonym projektowanym numerem 4, 1 oraz 2 - usytuowanych w budynku oznaczonym projektowanym numerem 5.----------

2. 2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:----------

1) prace w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęto dnia 08 grudnia 2025 roku. Zakończenie prac budowlanych realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi w terminie nie później niż do dnia 30 czerwca 2027 roku. -------

2) harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego obejmujący etapy jego realizacji zawarty jest w prospekcie informacyjnym, o jakim mowa poniżej, ----------

3) po zakończeniu prac budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zgłosi właściwym organom nadzoru budowlanego zakończenie budowy i uzyska decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynków zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub inny właściwy dokument będący zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane podstawą dopuszczenia tych budynków do użytkowania,----------

4) Przedsięwzięcie Deweloperskie Deweloper realizować będzie w sposób zgodny z prawem, obowiązującymi na dzień wydania pozwolenia na budowę normami budowlanymi i zasadami sztuki budowlanej.----------

2. 3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:----------

1) realizowany w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego budynek oznaczony numerem projektowym ..... („Budynek”) będzie zawierał projektowanej powierzchni użytkowej […], będzie się składał z dwóch kondygnacji nadziemnych i w jego skład będą wchodziły dwa samodzielne lokale mieszkalne; ----------

w Budynku, tj. budynku oznaczonym numerem projektowym […]znajdować się będzie m.in. samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym [....], zgodnie z rzutem lokalu stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy deweloperskiej, o projektowanej powierzchni użytkowej [....] m² (oznaczonej na rzucie jako „Powierzchnia użytkowa dla celów urzędowych”), składający się z [....] oraz z części składowej w postaci pomieszczenia pomocniczego – poddasza nieużytkowego o powierzchni podłogi [...] (niewliczanego do powierzchni użytkowej lokalu wyliczonej zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2022-07 oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego) , który to lokal usytuowany będzie na [....] kondygnacji nadziemnej Budynku, z głównym wejściem usytuowanym na [....] kondygnacji („Lokal”); usytuowanie Lokalu zostało zaznaczone na Rzucie Lokalu stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy deweloperskiej,----------

PROJEKT

Lokal zostanie wykończony przez Dewelopera w standardzie deweloperskim;
standard wykończenia Lokalu, części wspólnych budynku oraz zagospodarowania terenu stanowiącego część wspólną stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy Deweloperskiej,-

z własnością Lokalu związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 t.j.) („Ustawa o Własności Lokali"), którą stanowić będzie grunt, oraz części budynków i urządzeń, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w szczególności: fundamenty, elementy konstrukcyjne, dachy, ściany zewnętrzne, przyłącza mediów technicznych oraz ciąg pieszo-jezdny (droga wewnętrzna) („Nieruchomość Wspólna");----------

w umowach przeniesienia własności lokali, zawieranych w wykonaniu umów deweloperskich w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego Deweloper zawrze z nabywcami lokali umowy o podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania, na podstawie których każdoczesni właściciele wskazanych lokali będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z przylegających do lokali ogródków oraz miejsc postojowych zewnętrznych, a nadto, że każdoczesni właściciele wskazanych lokali będą uprawnieni do zainstalowania instalacji fotowoltaicznej oraz anten satelitarnych na dachu budynku w części znajdującej się ponad ich lokalami i za które to prawo do wyłącznego korzystania nie będą oni zobowiązani płacić odrębnego wynagrodzenia wobec pozostałych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej z tego tytułu, z tym zastrzeżeiem, że każdocześni właściciele lokali, którzy uprawnieni będą do korzystania z tych części Nieruchomości Wspólnej:----

- zobowiązani będą do ich utrzymania w należytym stanie technicznym i korzystania z nich w sposób nieutrudniający korzystania z lokali sąsiednich,----------

- zobowiązani będą do udostępnienia wskazanych powierzchni celem przeprowadzenia konserwacji, remontów i napraw części wspólnych budynków, a koszty montażu, eksploatacji, konserwacji oraz ewentualnego demontażu instalacji fotowoltaicznej ponosić będą wyłącznie współwłaściciele, którzy z niej korzystają;----------

- zobowiązani będą do pokrywania kosztów eksploatacyjnych związanych z wydzielonymi do korzystania częściami Nieruchomości Wspólnej;----------

- zobowiązani będą do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji, sieci, urządzeń, itp. przebiegających przez części Nieruchomości Wspólnej, z których korzystają na zasadzie wyłączności, na wypadek wystąpienia konieczności ich okresowego lub doraźnego przeglądu, konserwacji, naprawy, wymiany, przebudowy, rozbudowy, itp., w tym w szczególności podmiotom, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów;----------

każdoczesnemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwało prawo do nieodpłatnego, wyłącznego korzystania z balkonu/ogródka o powierzchni około [...]/miejsca postojowego numer [....] oznaczonego na Szkicu Koncepcji Zagospodarowania Terenu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy Deweloperskiej oraz prawo do zainstalowania instalacji fotowoltaicznej oraz anten satelitarnych na dachu Budynku w części znajdującej się ponad Lokalem („Części Nieruchomości Wspólnej").----------

2. 4. Nabywca wyraża zgodę na podział do korzystania opisany wyżej (a w umowie przeniesienia własności również udzieli pełnomocnictwa Deweloperowi, z prawem udzielania dalszych

PROJEKT

pełnomocnictw w tym zakresie), aby Deweloper zawierał, według własnego uznania, na dowolnie ustalonych warunkach, umowy o podział do korzystania (quoad usum) z Nieruchomości Wspólnej, a dotyczące innych ogródków i miejsc postojowych zewnętrznych innych niż opisane powyżej. Nabywca oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń tak do uprawnionych jak i do Dewelopera w zakresie umownego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, o którym mowa powyżej, jak również wyraża zgodę na ujawnianie powyższych podziałów do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej----------

2. 5. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że cena Lokalu, z którym związane będzie prawo do nieodpłatnego, wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, o którym mowa powyżej, uwzględnia wartość tych praw i wartość tych praw została uwzględniona w cenie. ----------

2. 6. Przedsięwzięcie Deweloperskie finansowane jest częściowo ze środków własnych Dewelopera, a częściowo z kredytu bankowego i w związku z tym na Nieruchomości została ustanowiona Hipoteka, na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Deweloperowi w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a Deweloper posiada zobowiązanie …… do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę bez przenoszenia Hipoteki //// zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę; Poświadczona za zgodność z oryginałem kopia tego dokumentu stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy. ----------

2. 6. Przedstawiciel Dewelopera zastrzega sobie prawo do zawarcia z wybranym przez siebie bankiem umowy o kredyt/pożyczkę z przeznaczeniem na realizację Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w związku z czym Nieruchomość może zostać obciążona, inną niż powołana we wcześniejszych postanowieniach niniejszego aktu Hipoteka, hipoteką/ami na zabezpieczenie spłaty tego kredytu/pożyczki wraz z wszystkimi wierzytelnościami pieniężnymi wynikającymi z kredytu/pożyczki. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w przypadku istnienia w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu obciążeń hipotecznych na Nieruchomości, z której wyodrębniany będzie Lokal, Deweloper zobowiązuje się przedstawić zgodę wierzyciela hipotecznego na wykreślenie wszystkich hipotek z obciążonej księgi wieczystej lub na dokonanie wyodrębnienia Lokalu z tej księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych. Warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych zgód, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całości ceny w wysokości i terminach wskazanych w niniejszej umowie deweloperskiej, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje.----------

2. 7. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:

1) stosownie do treści art. 26 ust. 1 Ustawy zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera mieszczącym się pod adresem: ....., z:

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,

b) aktualnym wydrukiem komuterowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego Dewelopera,

c) Pozwoleniem na Budowę,

d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,

e) projektem architektoniczno-budowlanym dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego,

f) zobowiązaniem banku ..... do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę bez przenoszenia Hipoteki //// zgodą banku ..... na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę;----------

2) stosownie do treści art. 21 Ustawy przed zawarciem niniejszej umowy deweloperskiej doręczył Nabywcy sporządzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego prospekt informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący Załącznik nr 3 do niniejszej umowy deweloperskiej („Prospekt Informacyjny"),

3) od dnia doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami nie zaszły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego bądź w załącznikach, za wyjątkiem zmian podkreślonych i zapisanych kursywą, na które to zmiany Nabywca wyraża zgodę.

§ 3.

Oświadczenia Nabywcy

3. 1. Nabywca oświadcza, że:

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

zapoznał się z lokalizacją, rzutem Lokalu, usytuowaniem przedmiotowego Lokalu w Budynku, opisem zakresu i standardu prac wykończeniowych, układem pomieszczeń w tym Lokalu, w tym jego projektowaną powierzchnią użytkową oraz położeniem części Nieruchomości Wspólnej, do których będzie przysługiwało mu prawo do wyłącznego korzystania, i w tym zakresie nie wnosi żadnych roszczeń związanych z przyjętymi rozwiązaniami architektonicznymi oraz założonymi funkcjami użytkowymi poszczególnych pomieszczeń Lokalu;----------

zapoznał się z projektem architektoniczno-budowlanym Budynku, Pozwoleniem na Budowę, z projektem zagospodarowania Nieruchomości, z założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi i architektonicznymi, parametrami standardu Budynku i nie wnosi oraz nie będzie wnosić w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, ani roszczeń;----------

akceptuje fakt, że zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper, wynika z treści otrzymanego przez Nabywcę Prospektu Informacyjnego;----------

wyraża zgodę i przyjmuje do wiadomości, że Deweloper ma prawo do dokonania podziału geodezyjnego Nieruchomości, poprzez dokonanie w szczególności: wydzielenia działek stanowiących tereny wewnątrzosiedlowe, drogi, tereny pod budowę urządzeń infrastruktury oraz wyodrębnienia lokali, zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia

PROJEKT

Deweloperskiego, jak również do łączenia działek wchodzących w skład Nieruchomości; ----------

został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy,----------

Deweloper przekazał mu szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego - w zakresie określonym w Prospekcie Informacyjnym,----------

nie wnosi żadnych uwag ani zastrzeżeń do uzyskanych w ten sposób informacji i dokumentów, a ponadto oświadcza, że otrzymał projekt niniejszej umowy deweloperskiej w terminie pozwalającym mu na zapoznanie się z jego treścią oraz, że miał możliwość omówić i uzgodnić jej warunki z Deweloperem, ----------

wyraża zgodę, na to, aby nie przenosić przysługujących mu roszczeń wynikających z dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym umowy deweloperskiej z księgi wieczystej prowadzonych dla Nieruchomości, w przypadku odłączenia działek, na których nie jest realizowany Budynek wchodzący w skład Przedsięwzięcia Deweloperskiego do innych ksiąg wieczystych, a w przypadku przeniesienia tych roszczeń do innych ksiąg wieczystych, Nabywca wyraża zgodę na ich wykreślenie; ----------

wyraża zgodę na dokonywanie przez Dewelopera zmian w realizowanym Przedsięwzięciu Deweloperskim, jak również na dokonywanie odstąpień od zatwierdzonej dokumentacji projektowej, z tym zastrzeżeniem, że zmiany te lub odstąpienia nie wpłyną na standard i projekt Lokalu określone treścią załączników do niniejszej umowy; ----------

posiada środki finansowe lub zdolność kredytową niezbędne na pokrycie należności wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej,----------

nie wszczęto wobec niego postępowania upadłościowego ani nie zachodzą żadne przesłanki do wszczęcia takiego postępowania,----------

jest nabywcą w rozumieniu Ustawy, tj. jest osobą fizyczną nabywającą przedmiot niniejszej umowy w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową,----------

jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r., poz. 2278 t.j.), przy czym stosownie do treści powołanej wyżej ustawy, na nabycie przez niego jako obywatela ……. - samodzielnego lokalu mieszkalnego nie jest wymagane zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych.----------

2. Nabywca oświadcza, że […] (sposób nabycia jeden z poniższych).---------

/* jest kawalerem/panną/----------

/* małżonkowie bez rozdzielności:/ Nabywcy oświadczają, że nabycia Lokalu wraz z prawami z nim związanymi dokonają na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.----------

PROJEKT

/* małżonkowie bez rozdzielności – majątek osobisty:/ Nabywca oświadcza, że nabycia Lokalu wraz z prawami z nim związanymi dokona do majątku osobistego, za fundusze pochodzące z [...], co jej mąż/żona niniejszym potwierdza.----------

/* osoby niebędące w związkach małżeńskich:/ Nabywcy oświadczają, że nabycia Lokalu wraz z prawami z nim związanymi dokonają na zasadach współwłasności w następujących udziałach: ----------

- [...] nabędzie udział wynoszący [...]; ----------

- [...] nabędzie udział wynoszący [...]. ----------

/* jeden z małżonków z rozdzielnością:/ Nabywca oświadcza, że obowiązującym w jego związku małżeńskim ustrojem jest ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej wprowadzony na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez [...], notariusza w [...] w dniu [...],Repertorium A nr [...]/[...]. ----------

/* małżonkowie z rozdzielnością:/ Nabywcy oświadczają, że obowiązuje ich ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej stosownie do zawartej umowy majątkowej małżeńskiej wyłączającej wspólność ustawową sporządzonej przed [...] Notariuszem w [...] w dniu [...], za numerem Repertorium A [...]/[...] / Wyroku […] oraz oświadczają, że nabycia Lokalu wraz z prawami z nim związanymi dokonają na zasadach współwłasności w następujących udziałach: ----------

- [...] nabędzie udział wynoszący [...]; ----------

- [...] nabędzie udział wynoszący [...]. ----------

3. 3. Nabywca oświadcza, że otrzymał od Dewelopera przed zawarciem niniejszej umowy / przed zawarciem Umowy Rezerwacyjnej, nieodpłatnie na trwałym nośniku, Prospekt Informacyjny, sporządzony według stanu na dzień […], wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że od dnia doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nie zaszły żadne zmiany danych objętych ich treścią /// od dnia doręczenia Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do dnia dzisiejszego nastąpiły zmiany w zakresie informacji zawartych w: [...]. które zostały w niniejszym akcie podkreślone i zapisane kursywą.Nabywca wyraża zgodę na włączenie wyżej wskazanych zmian do treści niniejszej umowy. Nabywca oświadcza, że informacje o zmianach, o których mowa powyżej, otrzymał od Dewelopera przed zawarciem niniejszej umowy, w terminie, który umożliwił mu zapoznanie się z ich treścią.----------

3. 4. Nabywca oświadcza, że:----------

przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na to, że Nieruchomość może zostać obciążona nieodpłatnymi i bezterminowymi służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania, w tym w szczególności na rzecz podmiotów dostarczających wszelkie media, jak również innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, które okażą się konieczne w celu realizacji i prawidłowego funkcjonowania Budynków zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, takimi jak służebności przejścia i przejazdu lub poprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej (w szczególności wyraża zgodę na ustanowienia takich służebności na działkach wchodzących w skład Nieruchomości) - wszystko zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego - i na powyższe wyraża zgodę oraz w tym zakresie zobowiązuje się w umowie przeniesienia własności Lokalu udzielić Deweloperowi stosownego

pełnomocnictwa (z prawem substytucji); Nabywca nie będzie podnosił jakichkolwiek roszczeń o zapłatę z tytułu ustanowienia powołanych praw, a koszty związane ich ustanowieniem poniesie Deweloper;----------

przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość będzie obciążana roszczeniami osób trzecich, dotyczącymi wybudowania na nich Budynków i przeniesienia prawa własności znajdujących się w Budynkach lokali mieszkalnych, innych niż Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy deweloperskiej;----------

3) w umowie przeniesienia własności Lokalu zobowiązuje się udzielić Deweloperowi stosownego pełnomocnictwa (z prawem substytucji) do dokonywania wszelkich czynności zmierzających do zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej (w tym zmiany umowy przeniesienia własności Lokalu lub umowy zmiany wysokości udziałów) w przypadku zmiany sumy powierzchni użytkowej lokali zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w celu dostosowania ich do zasady wynikającej z art. 3 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali, a w związku z powyższym w szczególności do: podejmowania w tym zakresie uchwał właścicieli lokali (w szczególności uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 powołanej ustawy o własności lokali), w tym do głosowania nad takimi uchwałami, dokonywania wszelkich czynności, składania wszelkich oświadczeń oraz zawierania wszelkich umów i do tego wszystkiego, co przy wykonywaniu niniejszego pełnomocnictwa okaże się niezbędne lub potrzebne, w tym do reprezentowania Nabywcy przed wspólnotą mieszkaniową, organami administracji państwowej i samorządowej oraz sądem wieczystoksięgowym, a wobec tego do dokonania zmian w odpowiednich księgach wieczystych, składania wniosków wieczystoksięgowych (w tym do zobowiązania notariusza do złożenia takich wniosków), a także do odbioru wszelkich pism, składania środków zaskarżenia, a także przyjmowania wszelkiej adresowanej do Nabywcy korespondencji związanej z niniejszym pełnomocnictwem,----------

akceptuje przedstawiony przez Dewelopera podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej i w tym zakresie nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń, a w umowie przeniesienia własności Lokalu zobowiązuje się udzielić stosownych zgód i pełnomocnictw oraz złożyć wszelkie oświadczenia dotyczące tak ustalonego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, a nadto udzielić zgody na ujawnienie roszczeń wynikających z tak ustalonego podziału do korzystania we właściwej księdze wieczystej;--

wyrazi w umowie przeniesienia własności Lokalu zgodę na wstęp (w przypadku zaistnienia takiej konieczności) na teren gruntu przylegającego do Lokalu przez Dewelopera, każdoczesnego zarządcę lub administratora budynku lub osoby przez niego wskazane w celu wykonywania obsługi, montażu, remontu, napraw, konserwacji, przeglądów i utrzymania wspólnej infrastruktury technicznej, znajdującej się w jego granicach. ----------

3. 5. Nabywca zobowiązuje się udzielić w Umowie Przeniesienia Własności zgody na zawarcie umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w tym na ustanowienie odpowiednich służebności, o których mowa powyżej, jak również Nabywca zobowiązuje się udzielić Deweloperowi w Umowie Przeniesienia Własności pełnomocnictwa do zawarcia ww. umów oraz ustanowienia ww. służebności, jak również zgody na wejście, przejście, przejazd przez Nieruchomości oraz jakiekolwiek inne nieodpłatne korzystanie z Nieruchomości, w takim zakresie, jaki będzie potrzebny do zrealizowania wszystkich etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Powyższe oznacza zobowiązanie do udzielenia przez Nabywcę zgody Spółce lub innym podmiotom wskazanym przez Spółkę, które będą realizowały Przedsięwzięcie Deweloperskie, na

dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane, tj. prowadzenie robót budowlanych zgodnie z pozwoleniem na budowę lub ewentualnie pozwoleniem zamiennym, w zakresie niezbędnym do realizacji na Nieruchomości wszystkich etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z zastrzeżeniem zobowiązania Spółki do usunięcia wszelkich ewentualnych szkód powstałych wskutek wykorzystania Nieruchomości w zakresie opisanym powyżej.----------

§ 4.

Umowa deweloperska

4. 1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zawierają umowę deweloperską („Umowa Deweloperska"), na mocy której:

1) Deweloper zobowiązuje się do:

a) wybudowania na Nieruchomości Budynku oraz do wybudowania w tym Budynku Lokalu,

b) przystąpienia wraz z Nabywcą do odbioru Lokalu,

c) ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu na rzecz Nabywcy, za cenę nabycia wskazaną w § 6 Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od wszelkich długów, praw i roszczeń osób trzecich, poza obciążeniami, które będą obciążać wyłącznie Nieruchomość Wspólną,

2) Nabywca zobowiązuje się do:

a) spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia w wysokości i terminach wskazanych w § 6 Umowy Deweloperskiej,

b) dokonania odbioru Lokalu zgodnie z procedurą opisaną w Umowie Deweloperskiej,

c) nabycia własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu.

4. 2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że w umowie przenoszącej własność Lokalu Deweloper zapewni każdoczesnemu właścicielowi Lokalu – w ramach zawartej z Nabywcą umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej (quoad usum) - prawo do wyłącznego korzystania z Części Nieruchomości Wspólnej zgodnie z treścią § 2 ust. 3 pkt 6) Umowy Deweloperskiej.

4. 3. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że dnia […] w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera, Deweloper zawarł z Nabywcą Umowę Rezerwacyjną nr […] („Umowa Rezerwacyjna"), a Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w wysokości […] zł, stanowiącą 1% ceny przedmiotowego lokalu („Opłata Rezerwacyjna")/ Deweloper nie zawierał z Nabywcą Umowy Rezerwacyjnej obejmującej przedmiot niniejszej umowy.----------

§ 5.

PROJEKT

Umowa o prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego

5. 1. Deweloper oświadcza, że zgodnie z Ustawą deweloperską jest zobowiązany do zapewnienia Nabywcom jednego z przewidzianych w art. 6 Ustawy deweloperskiej środków ochrony. ----------

5. 2. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego ..... (zwany w dalszej treści tego aktu „Bankiem") prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr ..... na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej w dniu ..... roku (zwany w dalszej treści tego aktu „Rachunkiem" lub „OMRP"), którego posiadaczem jest Deweloper.

5. 3. Na rzecz Nabywcy Bank otworzył indywidualny rachunek nabywcy, na którym Bank będzie ewidencjonował poszczególne wpłaty i wypłaty dokonane przez Nabywcy, o numerze: ..... (zwanym w dalszej treści tego aktu „Rachunkiem Indywidualnym").----------

5. 4. Deweloper oświadcza, że:----------

ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku, wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest Rachunek,--------

Bank prowadzący Rachunek na żądanie Nabywcy informuje Nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach, ----------

Bank będzie przekazywał na rzecz Dewelopera środki zgromadzone na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym w wysokościach i zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego znajdującym się w prospekcie informacyjnym (zwanego dalej „Harmonogramem"), ----------

wszelkie koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie zarówno Rachunku, jak i Rachunku Indywidualnego obciążają Dewelopera, ----------

Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego,----------

przed dokonaniem wypłaty z Rachunku na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie, w zakresie i na podstawie art. 17 Ustawy deweloperskiej oraz umowy o prowadzenie rachunku powierniczego – na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, udokumentowania faktycznego zaawansowania robót budowlanych na poziomie wymaganym dla kontrolowanego etapu, a w przypadku zakończenia robót budowlanych – uzyskania ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków lub zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy przy braku sprzeciwu tego organu – potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, ----------

w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w Harmonogramie - Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe środki pieniężne wpłacone przez Nabywców na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego

PROJEKT

umowy przenoszącej na Nabywców prawa wynikającego z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyrazili zgodę Nabywcy,----------

w zakresie tej kontroli bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji, określonej w art. 17 ust. 4 pkt 1) Ustawy deweloperskiej, a ponadto wejścia na teren budowy Przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty tej kontroli ponosi Deweloper,----------

w przypadku wypowiedzenia Umowy rachunku powierniczego przez Bank – Bank informuje Nabywców o terminie, w którym wypowiedział tą Umowę, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia,----------

w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego Deweloper zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć z innym bankiem umowę 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 mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez Bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy założony przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy deweloperskiej, - w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku, ----------

Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej - informuje Nabywców o dokonanej zmianie, na papierze lub innym trwałym nośniku,----------

Nabywcy mogą wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa powyżej. ----------

5. 5. Deweloper informuje, że: ----------

Deweloper zobowiązany jest do wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny – zwany dalej „Fundusz”, który został wyodrębniony z Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177),-----

podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywców na Rachunek w związku z realizacją umowy deweloperskiej, a w przypadku wpłaty dokonanej przez Dewelopera opłaty rezerwacyjnej - podstawą wyliczenia wysokości składki jest jej wartość, ----------

PROJEKT

składka stanowi iloczyn stawki procentowej, ustalanej w drodze rozporządzenia Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych, po zasięgnięciu opinii Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, której maksymalna wysokość nie może przekraczać 1% oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku wpłaty opłaty rezerwacyjnej,----------

wysokość stawki procentowej na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi 0,45 %,----------

składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie podlega zwrotowi, ----------

Deweloper zobowiązany jest do dokonania wpłaty składki do Banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedem) dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera, a Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedem) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. ----------

5. 6. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o możliwości zapoznania się z pełną treścią Umowy OMRP w biurze sprzedaży Dewelopera mieszczącym się pod adresem […]. ----------

5. 7. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o tym, że wszelkie informacje dotyczące systemu gwarantowania środków pieniężnych, na podstawie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, są możliwe do uzyskania w placówkach lub na stronie internetowej Banku. ----------

§ 6.

Cena

6. 1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że z zastrzeżeniem § 7 Umowy Deweloperskiej cena nabycia Lokalu wraz z prawami z nim związanymi w tym wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu, powiększona o należny podatek od towarów i usług wynosi ……. zł (……..) brutto („Cena”), a podstawą określenia Ceny jest iloczyn wartości powierzchni użytkowej Lokalu oraz ceny za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu ustalonej w wysokości …… zł (……) brutto.

6. 2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zapłata wskazanych w niniejszym paragrafie kwot pieniężnych z tytułu Ceny, nastąpi na Rachunek Indywidualny Nabywcy prowadzony przy otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym Dewelopera w Banku, tj. nr […] – w następujący sposób:----------

..... % Ceny - tj. kwota ..... zł (.....) brutto – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu I etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w

PROJEKT

Prospekcie Informacyjnym, z tym zastrzeżeniem, że część tej kwoty wynoszącą […], stanowiącą wpłaconą przez Nabywcę Opłatę Rezerwacyjną, w związku z zawarciem przez Strony Umowy Rezerwacyjnej, zostanie przekazana przez Dewelopera na ww. rachunek w terminie nie później niż 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy i zostanie zaliczona na poczet ww. części Ceny,----------

..... % Ceny - tj. kwota ..... zł (.....) brutto – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym,----------

..... % Ceny - tj. kwota ..... zł (.....) brutto – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu III etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym,----------

..... % Ceny - tj. kwota ..... zł (.....) brutto – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu IV etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym,----------

..... % Ceny - tj. kwota ..... zł (.....) brutto – w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera informacji o zakończeniu V etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawartego w Prospekcie Informacyjnym.----------

6. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym za datę dokonania wpłaty uważać się będzie datę wpływu należności na przypisany Nabywcy Rachunek Indywidualny.----------

6. 4. Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie.----------

6. 5. Przedstawiciel Dewelopera i Nabywca oświadczają, że szczegółowy opis realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego został wskazany w Prospekcie Informacyjnym w części dotyczącej harmonogramu. Przedstawiciel Dewelopera wyraża zgodę na powyższy sposób zapłaty ceny i oświadcza iż powyższy harmonogram płatności został sporządzony zgodnie z Ustawą. ----------

6. 6. O zakończeniu poszczególnych etapów prac Deweloper powiadomi Nabywcę w formie trwałego nośnika - wiadomości elektronicznej (e-mail) na adres e-mail Nabywcy wskazany w treści § 15 ust. 3 niniejszej Umowy, na co Nabywca wyraża zgodę.

6. 7. Każdorazowo po wypłacie przez Bank środków z OMRP na rzecz Dewelopera, Deweloper wystawi Nabywcy fakturę zaliczkową na kwotę wypłaconych środków, przy czym Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawienia faktur bez jego podpisu i wyraża zgodę na przekazywanie mu tych faktur (w tym ich korekt) drogą elektroniczną, na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w treści § 15 ust. 3 niniejszej Umowy. ----------

PROJEKT

§ 7.

Zmiana Ceny

7. 1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że cena Lokalu może ulec zmianie odpowiednio do zmiany w stawce podatku VAT, wówczas Strony dokonają w tym zakresie stosownych rozliczeń w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. O zmianie Ceny Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej na 14 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej drogą elektroniczną, na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w treści § 15 ust. 3 niniejszej Umowy; termin oraz sposób zawiadomienia, o których mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli w tym przedmiocie Dewelopera i Nabywcy. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku VAT spowoduje obniżenie Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku VAT spowoduje podwyższenie Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, nie później jednak niż w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowienia § 10 niniejszej umowy stosuje się odpowiednio, z tym zastrzeżeniem, że w zakresie wynikającym z powołanego § 10 Deweloper i Nabywca złożą zgodne oświadczenie do banku lub kasy zgodnie z którym zwrot środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie dokonany w nominalnej wysokości na rzecz Nabywcy. ----------

7. 2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że powierzchnia użytkowa Lokalu została określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia, uwzględniając przepisy § 14 pkt 4 lit. a oraz § 20 ust. 1 pkt 4 lit. b. rozporządzenia. Powierzchnia ta została oznaczona na rzucie Lokalu stanowiącym załącznik numer 2 do niniejszego aktu jako „Powierzchnia użytkowa dla celów urzędowych”.----------

7. 3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że powierzchnia użytkowa Lokalu określona w inwentaryzacji powykonawczej, może się różnić w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej określonej postanowieniami niniejszej umowy, co Nabywca przyjmuje do wiadomości i na co wyraża zgodę i tego rodzaju różnica nie będzie uznawana przez Strony za zmianę, niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy Deweloperskiej. W przypadku wykazania różnicy powierzchniowej w inwentaryzacji powykonawczej cena całkowita Lokalu ulegnie odpowiedniej

PROJEKT

korekcie przy uwzględnieniu ceny 1 m2 powierzchni użytkowej Lokalu określonej postanowieniami niniejszej umowy i Strony wówczas dokonają w tym zakresie stosownych rozliczeń w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. O zmianie powierzchni użytkowej oraz o zmianie Ceny Lokalu Deweloper zawiadomi Nabywcę najpóźniej wraz z zawiadomieniem Nabywcy o terminie odbioru Lokalu drogą elektroniczną, na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w treści § 15 ust. 3 niniejszej Umowy. Termin oraz sposób zawiadomienia, o których mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy w tym przedmiocie. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni, o której mowa powyżej, o więcej niż 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej Umowie Deweloperskiej i w związku z tym zmiany Ceny Lokalu, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, nie później jednak niż w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Postanowienia § 10 niniejszej umowy stosuje się odpowiednio, z tym zastrzeżeniem, że w zakresie wynikającym z powołanego § 10, Deweloper i Nabywca złożą zgodne oświadczenie do banku lub kasy, zgodnie z którym zwrot środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie dokonany w nominalnej wysokości na rzecz Nabywcy. ----------

W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu po wybudowaniu różnić się będzie do 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wskazanej Umowie Deweloperskiej, uważać się będzie, że Deweloper należycie wykonał zobowiązania określone w Umowie. W związku ze zmianą powierzchni w powyższym zakresie, zmianie mogą ulec również poszczególne wymiary liniowe, w szczególności długość, szerokość i wysokość pomieszczeń. Nabywca zgadza się, że nie będzie stanowiło to podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy.——————————————————————

W przypadku obniżenia Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny. ----------

W przypadku podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny.----------

Nabywcy nie będzie przysługiwało uprawnienie do żądania zmniejszenia Ceny Lokalu, ani uprawnienie do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa powyżej, jeżeli do zmiany powierzchni Lokalu doszło w związku z realizacją zmian lokatorskich przeprowadzonych na żądanie Nabywcy.----------

§ 8.

Procedura odbiorowa

8. 1. Przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej jest poprzedzone odbiorem Lokalu przez Nabywcę. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Deweloper poinformuje Nabywcę o terminie odbioru Lokalu, nie później niż na 14 dni przed planowanym terminem odbioru drogą elektroniczną, na adres poczty elektronicznej Nabywcy wskazany w treści § 15 ust. 3 niniejszej Umowy; termin oraz sposób zawiadomienia, o których

mowa powyżej mogą ulec skróceniu lub zmianie w przypadku zgodnego oświadczenia woli w tym przedmiocie Dewelopera i Nabywcy.--------

8. 2. Przedstawiciel oraz Nabywca postanawiają, że odbiór Lokalu nastąpi w terminie do dnia [.....].----------

8. 3. Odbiór następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy Budynku przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.----------

8. 4. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy.----------

8. 5. 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. 6. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:----------

informację o uznaniu wad albo;----------

oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.----------

8. 7. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 6 powyżej, uważa się, że uznał wady.----------

8. 8. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, usunąć uznane wady Lokalu.----------

8. 9. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 8 powyżej, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.----------

8. 10. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 9 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.----------

8. 11. 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. 5 powyżej.----------

8.12. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 11 powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, tj. bieg 120 dniowego terminu na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, o którym mowa w § 9 ust. 2 aktu.----------

8. 13. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 5 powyżej, stosuje się postanowienia ust. 8–10 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie

PROJEKT

terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy.----------

8. 14. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia ust. 4–11 powyżej.----------

8. 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.----------

8. 16. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, tj. bieg 120 dniowego terminu na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, o którym mowa w § 9 ust. 2 aktu, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 15 powyżej.----------

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

8. 18. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.----------

8. 19. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.----------

8. 20. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.----------

8. 21. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Postanowienia ust. 6–10 powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 6 i 8 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.----------

8. 22. Przedstawiciel oraz Nabywca postanawiają, że koszty eksploatacji przedmiotu umowy objętej niniejszym aktem notarialnym ponosi Nabywca od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu wydania Nabywcy Lokalu. Obejmuje to również koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej w proporcji odpowiadającej przyszłemu udziałowi w Nieruchomości Wspólnej jaki będzie związany z Lokalem oraz inne opłaty publiczno-prawne.----------

8. 23. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że od dnia Odbioru Lokalu wraz z prawami z nim związanymi:

PROJEKT

- na Nabywcę przechodzą wszystkie koszty i ciężary oraz ryzyka związane z ich utrzymaniem, w szczególności koszty eksploatacji Lokalu (w tym koszty zużycia mediów), koszty zarządu i utrzymania Nieruchomości Wspólnej,

- wszelkie wykonywane w Lokalu roboty budowlane Nabywca prowadzić będzie na własny koszt i ryzyko oraz z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego, roboty te będą wykonywane przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej; wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę zostaną przez niego w pełni pokryte, ponadto Nabywca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody będące następstwem działania lub zaniechania osób trzecich działających w Lokalu za jego wiedzą lub zgodą.

§ 9.

Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej

9. 1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Nabywca ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 1-5 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia:

1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,

2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej 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 lub art. 22 Ustawy, Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej,

5) jeżeli Prospekt Informacyjny, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy.

9. 2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają ponadto, że Nabywca ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 6 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, przy czym w tym przypadku przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120-dniowy termin do przeniesienia własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca jednocześnie zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia od dnia, w którym upłynął termin na przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, do dnia odstąpienia od Umowy Deweloperskiej bądź przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej.

9. 3. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Nabywca ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 1 pkt 7 - 12 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku:

PROJEKT

1) gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,

2) 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; przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia,

3) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, tj. w przypadku gdy w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, przy czym Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,

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

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

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

9. 4. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy Deweloperskiej. Ponadto Nabywca nie jest w takim przypadku zobowiązany do zapłaty jakiekolwiek sumy na rzecz Dewelopera

9. 5. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają nadto, że Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej:

1) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług skutkującej zmianą Ceny stosownie do treści § 7 ust. 1 Umowy Deweloperskiej - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zmianie Ceny,

2) w przypadku zmiany Ceny w związku ze zmniejszeniem lub zwiększeniem powierzchni użytkowej Lokalu o ponad 2% stosownie do treści § 7 ust. 3 Umowy Deweloperskiej - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera o zmianie Ceny, przy czym prawo odstąpienia nie będzie Nabywcy przysługiwało, gdy różnice w powierzchni użytkowej Lokalu wynikać będą z wprowadzonych na wniosek Nabywcy prac zamiennych.

9. 6. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Deweloper ma prawo – stosownie do art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy - odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku:

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w Umowie Deweloperskiej, 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,

PROJEKT

2) niestawienia się Nabywcy do Odbioru Lokalu lub do podpisania umowy przeniesienia własności Lokalu wraz z prawami związanymi, 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. 7. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że: ----------

1) oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,----------

2) w przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, tj. roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu oraz doręczyć tę zgodę Deweloperowi w terminie 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej,

3) w przypadku, gdy w dziale IV księgi wieczystej znajdować się będzie roszczenie hipoteczne dotyczące Lokalu wpisane na podstawie Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach, a Nabywca lub Deweloper odstąpią od Umowy Deweloperskiej, bądź Umowa Deweloperska zostanie rozwiązana, Nabywca zobowiązany będzie złożyć w terminie 14 (czternastu) dni od dnia od odstąpienia/rozwiązania Umowy Deweloperskiej w sądzie prowadzącym właściwą księgę wieczystą prawidłowo opłacony wniosek o wykreślenie roszczenia hipotecznego wraz z załączoną do tego wniosku zgodą banku hipotecznego na wykreślenie roszczenia hipotecznego.

§ 10.

Zwrot zgromadzonych środków

10 .1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca - z uwzględnieniem treści art. 18 i 19 Ustawy oraz treści Umowy OMRP - ustalają, że:

1) w przypadku skutecznego odstąpienia od Umowy Deweloperskiej na zasadach określonych w przepisie art. 43 Ustawy przez jedną ze Stron Umowy Deweloperskiej Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości; wypłata nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu; powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne.----------

2) w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego, niż na podstawie art. 43 Ustawy Spółka oraz Nabywca zobowiązani są do przedstawienia w Banku zgodnego oświadczenia woli o

PROJEKT

sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu ww. oświadczenia,

3) zwrot środków, o którym mowa powyżej, dotyczący Nabywcy nastąpi na rachunek bankowy wskazany w oświadczeniu Nabywcy pod warunkiem udokumentowania zgodności tego oświadczenia z Ustawą.

10. 2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o skutecznym odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. W przypadku, gdy wypłata dokonana przez Bank, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, nie pokrywa wszystkich należności przypadających na rzecz Nabywcy w związku z odstąpieniem od niniejszej umowy lub w związku z jej rozwiązaniem, brakujące należności Deweloper zwróci Nabywcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od umowy lub od daty jej rozwiązania, przy czym w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Deweloper zwróci Nabywcy brakujące należności w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, po złożeniu przez stronę nabywającą oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającego zgodę Nabywcy na wykreślenie roszczenia z działu III księgi wieczystej wpisanego na jego rzecz.-

10. 3. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej przez Strony – Deweloper ma obowiązek zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej rozwiązania.

10. 4. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy, Deweloper niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej pomniejszone o ewentualne należne Deweloperowi kary umowne lub odsetki.----------

10. 5. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają, że w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. ----------

PROJEKT

§ 11.

Kary Umowne i Odsetki

11. 1. W przypadku opóźnienia Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności w stosunku do terminu określonego w § 12 ust. 1 niniejszej umowy, Deweloper zapłaci Nabywcę karę umowną w kwocie stanowiącej równowartość kwoty odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty Ceny netto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 2 % Ceny netto.----------

11. 2. W przypadku opóźnienia Nabywcy z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności w stosunku do terminu określonego w § 12 ust. 1 niniejszej umowy, Nabywca zapłaci Deweloperowi karę umowną w kwocie stanowiącej równowartość kwoty odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty Ceny netto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 2 % Ceny netto. ----------

11. 3. W przypadku zwłoki Nabywcy w dostarczeniu Deweloperowi oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności Lokalu po odstąpieniu od niniejszej umowy przez Dewelopera, w terminie wskazanym w § 9 ust. 7 pkt 2) niniejszej umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w kwocie stanowiącej równowartość kwoty odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty Ceny netto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 2 % Ceny netto. ----------

11. 4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę z przyczyny określonej w § 9 ust. 2 niniejszej umowy, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 2 % Ceny netto. ----------

11. 5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn określonych w § 9 ust. 6 pkt 2 niniejszej umowy, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 2 % Ceny netto.----------

11. 6. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w niniejszej umowie, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie za czas opóźnienia, z tym zastrzeżeniem, że łączna kwota odsetek nie może przekroczyć 2 % Ceny netto.----------

11. 7. Strony postanawiają, że:----------

1) łączna wysokość kar umownych lub odsetek zastrzeżonych dla Stron nie może przewyższać wartości 2 % Ceny netto,----------

2) zapłata kar umownych zastrzeżonych w umowie nastąpi w terminie 30 dni od dnia doręczenia Stronie zobowiązanej wezwania do zapłaty wraz ze wskazaniem rachunku bankowego do dokonania zapłaty, ----------

3) kumulacja kar za zwłokę/opóźnienie lub odsetek oraz kary za odstąpienie wynikających z tego samego zdarzenia jest wykluczona,----------

4) żadna ze Stron nie jest zobowiązana do zapłaty kar umownych lub odsetek, jeżeli przyczyną przeszkody w wykonaniu zobowiązań jest siła wyższa,----------

PROJEKT

5) Deweloper i Nabywca mogą dochodzić odszkodowania przewyższającego wartość zastrzeżonych w umowie kar umownych lub odsetek.----------

§ 12.

Przeniesienie własności Lokalu

12. 1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca zobowiązują się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu na rzecz Nabywcy, w tym wraz z pomieszczeniami przynależnymi i wraz z odpowiadającym mu udziałem w Nieruchomości Wspólnej zwanej dalej „Umową Przeniesienia Własności", po spełnieniu się ostatniego z następujących zdarzeń:

a) zapłaceniu przez Nabywcę Deweloperowi całości Ceny oraz wszystkich wymagalnych należności zgodnie z Umową Deweloperską,

b) wydaniu Lokalu Nabywcy zgodnie z Umową Deweloperską,

c) uzyskaniu przez Dewelopera wszystkich niezbędnych dokumentów i zaświadczeń wymaganych odpowiednimi przepisami prawa do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w tym w szczególności: ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku albo zaświadczenia/adnotacji o niewniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ do zgłoszenia zamiaru przystąpienia do użytkowania Budynku, zaświadczenia o samodzielności Lokalu, wypisu z rejestru (kartoteki) lokali dla Lokalu,

jednakże nie później niż w terminie do dnia 30 (trzydziestego) września 2027 (dwa tysiące dwudziestego siódmego) roku.

12. 2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca zgodnie oświadczają, że w treści Umowy Przeniesienia Własności m.in.:

a) zostanie ustalona wielkość udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z własnością Lokalu, obliczona zgodnie z treścią art. 3 ust. 5 Ustawy o Własności Lokali,

b) Deweloper zapewni każdoczesnemu właścicielowi Lokalu – w ramach zawartej z Nabywcą umowy o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej (quoad usum)

- prawo do wyłącznego korzystania ze związanej z Lokalem Części Nieruchomości Wspólnej.

12. 3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper poinformuje Nabywcę o terminie, godzinie i miejscu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności nie później niż 14 dni przed umówionym terminem zgodnie z Procedurą Powiadomień.

12. 4. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności ponosi Nabywca, w tym koszty notarialne, opłatę sądową oraz koszty wypisów notarialnych wydanych przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności.

§ 13.

Zarząd Nieruchomością Wspólną

PROJEKT

Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zarząd Nieruchomością Wspólną sprawowany będzie zgodnie z Ustawą o Własności Lokali, a Deweloper ma prawo podjęcia się w okresie przejściowym, tj. od dnia Odbioru Lokalu przez Nabywcę do dnia podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w przedmiocie zmiany zarządcy lub zarządu Nieruchomością Wspólną, zarządu Nieruchomością Wspólną lub powierzenia zarządu osobie przez niego wskazanej. Nabywca zobowiązuje się ponosić koszty związane z powyższym zarządem i utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej proporcjonalnie do posiadanego udziału w Nieruchomości Wspólnej, przy czym koszty z tego tytułu nie będą odbiegać od średnich cen rynkowych zarządu obiektami o adekwatnym położeniu, skali i standardzie.

§ 14.

Przeniesienie praw i obowiązków

14. 1. Nabywca może za zgodą Dewelopera dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy: ----------

umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego; ----------

w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy. ----------

14. 2. W przypadku gdy Nabywca będący stroną umowy deweloperskiej dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, postanowienia ust. 1 nie znajdują zastosowania. ----------

14. 3. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej z naruszeniem warunków, o których mowa w ust. 1 powyżej, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia. ----------

14. 4. W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej przenoszący te wierzytelności oświadcza, że spełnia warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 powyżej. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. ----------

14. 5. Umowę przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej zawiera się w formie aktu notarialnego. ----------

14. 6. W przypadku zawierania umowy przeniesienia wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej, notariusz poucza przenoszącego wierzytelność o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, o którym mowa w art. 37a ust. 4 Ustawy. -----

14. 7. Przeniesienie przez Nabywcę wierzytelności oraz przejęcie długu (praw i obowiązków) z niniejszej Umowy deweloperskiej wymaga uprzedniej zgody Dewelopera i może być dokonane na warunkach określonych przez Dewelopera na piśmie. Ponadto przeniesienie wierzytelności i

przejęcie długu będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na rzecz którego nastąpi przeniesienie i który dokona przejęcia wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszej umowy i przyjęcie zawartych w niej warunków. Po dokonaniu przeniesienia i przejęcia, płatności dokonane przez Nabywcę będą uznane na rzecz nowego nabywcy, który podpisał umowę z Deweloperem.----------

14. 8. Nabywca niniejszym zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz nowego nabywcy po dokonaniu przeniesienia wierzytelności oraz przejęcia długu z niniejszej umowy.---------

§ 15.

Postanowienia Końcowe

15. 1. Wszelkie zmiany Umowy Deweloperskiej wymagają formy aktu notarialnego, z zastrzeżeniem wyjątków w niej wskazanych. Za zmianę Umowy Deweloperskiej nie uznaje się w szczególności: zmiany danych osobowych Dewelopera lub Nabywcy, zmiany danych kontaktowych Nabywcy i Dewelopera, zmiany Otwartego Rachunku Powierniczego (przy czym w przypadku takiej zmiany Deweloper zawiadomi o tym Nabywcę zgodnie z postanowieniani Umowy Deweloperskiej). Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca ustalają, że koszty zmiany Umowy Deweloperskiej ponosi Strona, która zawnioskowała o dokonanie zmiany.

15. 2. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają i wyrażają zgodę na to, że wszelkie powiadomienia, oświadczenia oraz korespondencja pomiędzy nimi, będą dokonywane osobiście za pokwitowaniem przez drugą Stronę Umowy Deweloperskiej, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na adresy wskazane poniżej, chyba że niniejsza Umowa Deweloperska lub przepisy prawa przewidują inną szczególną formę dla dokonania czynności związanej z wykonaniem Umowy Deweloperskiej.

15. 3. Nabywca wskazuje: adres do korespondencji: ……, adres e-mail: ……., numer telefonu ……..,----------Deweloper wskazuje: adres do korespondencji: ..... e-mail: ....., numer telefonu ..... ----------

Nabywca wskazuje rachunek bankowy […] prowadzony przez bank […] do dokonywania wszelkich ewentualnych rozliczeń z Deweloperem wynikających z postanowień niniejszej umowy.----------

15. 4. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca są zobowiązani do wzajemnego niezwłocznego powiadamiania się o zmianie danych wskazanych do korespondencji dla celów komunikacji w ramach wykonania Umowy Deweloperskiej.----------

15. 5. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych, w szczególności na przetwarzanie danych osobowych w systemie informatycznym w związku z powyższą zgodą na komunikację drogą elektroniczną, a nadto oświadcza, że został poinformowany o prawie dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania, a także sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych.

15. 6. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca postanawiają że Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia spowodowane działaniem siły wyższej, zgodnie z ogólnymi zasadami określonymi w Kodeksie cywilnym.

15. 7. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej Umowie Deweloperskiej stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, przepisy Ustawy oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

15. 8. Deweloper za przedmiot niniejszej umowy wystawi Nabywcy fakturę VAT, w tym faktury zaliczkowe.----------

15. 9. Nabywca wyraża zgodę na otrzymywanie dokumentacji fakturowej drogą elektroniczną, na adres poczty elektronicznej.----------

15. 10. Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje się na wniosek Nabywcy przygotować będące w posiadaniu Dewelopera dokumenty dotyczące Przedsięwzięcia Deweloperskiego niezbędne do uzyskania kredytu na nabycie przedmiotu Umowy Deweloperskiej.----------

§ 16.

Przedwstępna Umowa Sprzedaży Udziału w Drodze

16. 1. Deweloper oraz Nabywca zawierają umowę przedwstępną, mocą której zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie której Deweloper sprzeda Nabywcy udział wynoszący ……. części w Drodze (tj. nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 187/13 (sto osiemdziesiąt siedem łamane przez trzynaście) (dalej „Udział w Drodze"), w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem wskazanych w niniejszej umowie (w tym ewentualnych służebności gruntowych i służebności przesyłu), za cenę w kwocie ....., a Nabywca Udział w Drodze za powyższą cenę kupi, a nabycia dokona ..... (umowa sprzedaży zawarta w wykonaniu powyższej umowy przedwstępnej zwana dalej „Umową Sprzedaży Udziału w Drodze").----------

16. 2. Przedstawiciel Dewelopera i Nabywca ustalają, że: ----------

Umowa Sprzedaży Udziału w Drodze zostanie zawarta w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności (i zostanie ujęta w jej treści), ----------

w związku z tym, że sprzedaż Udziału w Drodze nierozerwalnie związana jest ze sprzedażą Lokalu, to niniejsza przedwstępna umowa sprzedaży Udziału w Drodze zawierana jest pod warunkiem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności,----------

cena Udziału w Drodze zostanie zapłacona Deweloperowi na rachunek bankowy Dewelopera numer ....., przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności;----------

wydanie Nabywcy Drogi do współposiadania i współkorzystania nastąpi w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, ----------

PROJEKT

w przypadku niezawarcia Umowy Przeniesienia Własności Deweloper zwróci Nabywcy wpłaconą przez niego kwotę tytułem ceny za Udział w Drodze w terminie do 21 dni od dnia poinformowania Dewelopera przez Nabywcę o rachunku właściwym do zwrotu.

16. 3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że jeżeli na dzień zawarcia Umowy Sprzedaży Udziału w Drodze udział Dewelopera we własności Drogi obciążony będzie hipoteką (lub hipotekami), to Deweloper zobowiązany będzie do przedłożenia przy zawarciu Umowy Sprzedaży Udziału w Drodze stosownego oświadczenia wierzyciela hipotecznego obejmującego zgodę na sprzedaż Nabywcy udziału w Drodze bez obciążenia go hipoteką obciążającą udział Dewelopera w Drodze.----------

§ 17.

[Przetwarzanie danych osobowych przez Bank]

17. 1. Nabywca wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Dewelopera oraz przez Bank w zakresie niezbędnym dla realizacji niniejszej umowy i obsługi otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na zasadach określonych w przepisach o ochronie danych osobowych.----------

17. 2. Deweloper niniejszym informuje Nabywcę, iż Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy, jako administrator danych osobowych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, przetwarza w bankowym zbiorze danych dane Dewelopera, osób reprezentujących Dewelopera oraz dane Nabywcy, w celu realizacji umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartej przez Dewelopera z Bankiem. Zgodnie z przepisami powołanego rozporządzenia Deweloperowi, osobom go reprezentującym oraz Nabywcy przysługuje prawo m.in. do:----------

dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania;----------

sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych w celu marketingu bezpośredniego produktów i usług własnych Banku.----------

§ 18.

Załączniki

Strony postanawiają, że poniższe załączniki stanowią integralną część Umowy Deweloperskiej:

1) Załącznik numer 1 – Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynków oraz istotnychuwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich ,------

2) Załącznik numer 2 –Rzut Lokalu

PROJEKT

3) Załącznik numer 3 – Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami

4) Załącznik numer 4 – Standard wykończenia Lokalu.----------

5) Załącznik numer 5 - poświadczona za zgodność z oryginałem kopia zobowiązania banku ..... do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę bez przenoszenia Hipoteki //// poświadczona za zgodność z oryginałem kopia zgody banku ..... na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę. ----------

§ 19.

Pouczenia

Notariusz poinformowała o treści:

- stosownych przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 t.j. ze zm.), w szczególności o treści art. 64, 3853, 389, 390, 481 i 483 oraz o treści art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1568 t.j. ze zm.), jak również o stosownych przepisach ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 t.j. ze zm.) w szczególności o treści art. 5, 16, 17 oraz odpowiednich 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. 695 tj.), w szczególności iż postanowienia Umowy Deweloperskiej mniej korzystne dla Nabywcy aniżeli przepisy Ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy Ustawy, ----------

- stosownych przepisach ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 101 t.j.),----------

- art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 i § 41 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 t.j.), ----------

- treści art. 6264, art. 62610 oraz art. 62612 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania, przy czym nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia, zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis, zaś na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym zawiadomienie o wpisie doręcza się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie,----------

- odpowiednich przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 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) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1, ze zm.), w szczególności o jego Artykule 13.----------

PROJEKT

§ 20.

Wniosek wieczystoksięgowy

Wobec zawarcia niniejszej Umowy deweloperskiej jej Strony żądają, aby czyniąca notariusz działając na podstawie art. 79 pkt. 8a) w zw. art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie dokonania w dziale III księgi wieczystej, która zostanie założona po rozpoznaniu wniosku numer ....., wpisu roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego oznaczonego projektowanym numerem ……., wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego projektowanym numerem ……. położonego w Budynku i przeniesienie - bez obciążeń - prawa własności tego lokalu wraz z prawami z nim związanymi na warunkach opisanych w Umowie Deweloperskiej na rzecz Nabywcy: ……

§ 21

Koszty

21. 1. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Deweloperskiej, 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, przy czym Strony postanawiają, że koszty te Nabywca ponosi gotówką, zaś Deweloper przelewem na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej.

21. 2. Koszty te wynoszą:----------

1) opłata sądowa od wniosku o wpis roszczeń w dziale III księgi wieczystej na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 959 t.j. ze zm.) w kwocie 150,00 zł

(sto pięćdziesiąt złotych)

2) taksa notarialna na podstawie § 6 pkt 15 a) w zw. z § 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1473 t.j. ze zm.)----------…… zł

(…… złotych)----------

3) 23 % podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r., poz. 361 t.j. ze zm.)---------- …… zł

(…… złotych)----------

PROJEKT

4) taksa notarialna za złożenie wniosku wieczystoksięgowego na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 t.j ze zm.)-------…… zł

(…… złotych)----------

5) 23 % podatku od towarów i usług na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r., poz. 361 t.j. ze zm.),---------- ……. zł

(…… złotych)----------

Razem: …… zł (……) tj. dla Nabywcy i Dewelopera po ……zł (……).----------

Umowa niniejsza nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych, jako nieobjęta dyspozycją art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 roku (Dz. U. z 2024 r., poz. 295 t.j.).

Opłata sądowa pobrana przy akcie wraz z wynagrodzeniem notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

PROJEKT

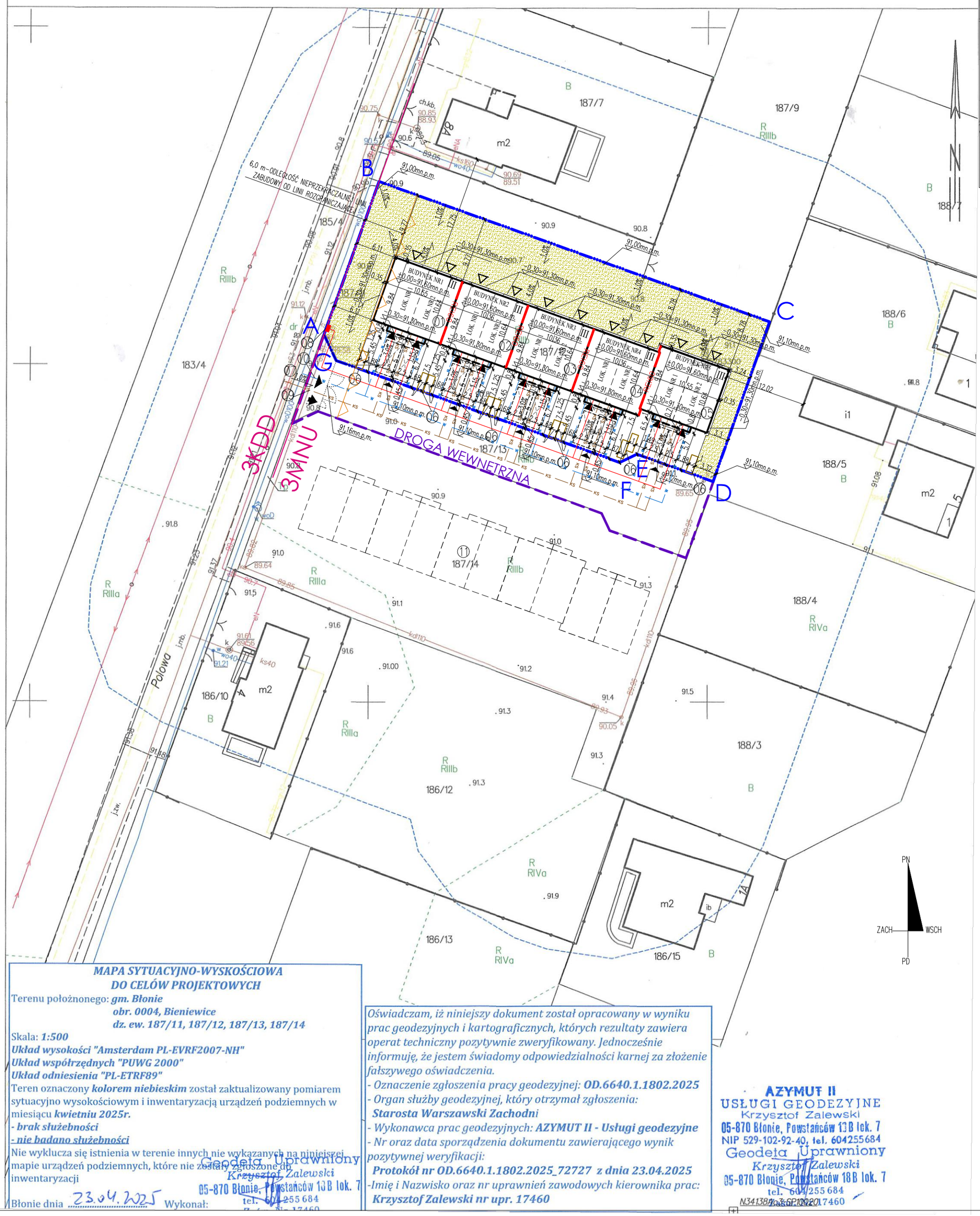
Województwo: mazowieckie
Powiat: warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna: 143201_5, Błonie - obszar wiejski
Obręb: 143201_5.0004, Bieniewice

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89 , układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Sekcje mapy: 7.172.17.06.4.4; 7.172.17.07.3.3; 7.172.17.07.3.1; 7.172.17.06.4.2

OD.6640.1.1802.2025





0 100 500m

ORIENTACJA

LEGENDA:
- ABCDEFGA–GRANICA OPRACOWANIA/TERENU INWESTYCJI
- LINIA ROGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZN.
- LINIA ZABUDOWY
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- GŁÓWNY DOJAZD DO NIERUCHOMOŚCI
- GŁÓWNE WEJŚCIE NA TEREN NIERUCHOMOŚCI
- GŁÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
- INNE WEJŚCIA DO BUDYNKU
- TEREN BIOLOGICZNIE AKTYWNY, PROJ. TRAWNIK
- BUDYNEK PROJEKTOWANY
- NAWIERZCHNIA UTWARDZONA– DOJŚCIA, DOJAZDY
- PROJEKTOWANE MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
- PROJEKTOWANE MIEJSCE PARKINGOWE
- SIEĆ I PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE WG. OSOBNEGO OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANA INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
- PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE WG. OSOBNEGO OPRACOWANIA

1–PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY NR1
2–PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY NR2
3–PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY NR3
4–PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY NR4
5–PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY NR5
6–PROJEKTOWANY PLAC UTWARDZONY NA LOKALIZACJĘ POJEMNIKÓW NA ODPADY SEGREGOWANE
7–PROJEKTOWANY ZJAZD NA DROGĘ WEWNĘTRZNA WG DECYZJI NA LOKALIZACJĘ ZJAZDU NR 15/2025 Z DNIA 28.04.2025r ZJAZD WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA
8–PROPONOWANA LOKALIZACJA ZŁĄCZA KABLOWO–POMIAROWEGO WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA I POSTĘPOWANIA ADM.
9–PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITRANEJ WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA I POSTĘPOWANIA ADM
10–PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA WG ODRĘBNEGO OPRACOWANIA I POSTĘPOWANIA ADM.
11–PROJEKTOWANY ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ NA SĄSIEDNIEJ DZIAŁCE WG ODRĘBNEJ PROCEDURY

BILANS TERENU DLA INWESTYCJI

POWIERZCHNIA DZIAŁKI/TERENU INWESTYCJI –DZIAŁKI EW. NR 187/12	1639,0m2	100,0%
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	537,32m2	32,78%
W TYM:		
–BUDYNEK NR1	108,51m2	
–BUDYNEK NR2	106,64m2	
–BUDYNEK NR3	106,64m2	
–BUDYNEK NR4	106,83m2	
–BUDYNEK NR5	108,70m2	
POW. NAWIERZCHNI UTWARDZONYCH	386,06m2	23,56%
W TYM:		
–PROJEKTOWANE DOJŚCIA PIESZE/DOJAZDY SCHODY ZEWNĘTRZNE, OPASKA	234,06m2	
–MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW	27m2	
–MIEJSCE POSTOJOWE	125m2	
POWIERZCHNIA ZABUDOWANA	923,38m2	56,34%
POWIERZCHNIA CZYNNA BIOLOGICZNIE	715,62m2	43,66%

MAPA SYTUACYJNO-WYSKOŚCIOWA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Terenu położnonego: ***gm. Błonie***
obr. 0004, Bieniewice
dz. ew. 187/11, 187/12, 187/13, 187/14

Skala: ***1:500***
Układ wysokości "Amsterdam PL-EVRF2007-NH"
Układ współrzędnych "PUWG 2000"
Układ odniesienia "PL-ETRF89"

Teren oznaczony ***kolorem niebieskim*** został zaktualizowany pomiarem sytuacyjno wysokościowym i inwentaryzacją urządzeń podziemnych w miesiącu ***kwietniu 2025r.***
- brak służebności
- nie badano służebności

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji

Błonie dnia 23.04.2025 Wykonał:

Geodeta Uprawniony
Krzysztof Zalewski
05-870 Błonie, Powstańców 13B lok. 7
tel. 604255684

Oświadczam, iż niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
- *Oznaczenie zgłoszenia pracy geodezyjnej:* ***OD.6640.1.1802.2025***
- *Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenia:* ***Starosta Warszawski Zachodni***
- *Wykonawca prac geodezyjnych:* ***AZYMUT II - Usługi geodezyjne***
- *Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji:* ***Protokół nr OD.6640.1.1802.2025_72727 z dnia 23.04.2025***
- *Imię i Nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac:* ***Krzysztof Zalewski nr upr. 17460***

AZYMUT II
USŁUGI GEODEZYJNE
Krzysztof Zalewski
05-870 Błonie, Powstańców 13B lok. 7
NIP 529-102-92-40, tel. 604255684
Geodeta Uprawniony
Krzysztof Zalewski
05-870 Błonie, Powstańców 18B lok. 7
tel. 604255684
N341384 nr ew. GP.0020.17460

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
BIT ARCHITEKCI SP. Z O.O.
Ul. 1 Maja 17/1A
05-825 GRODZISK MAZOWIECKI
TEL: 662 048 231, 504 511 412

NAZWA INWESTYCJI:
BUDOWA PIĘCIU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWU-LOKALOWCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

ADRES INWESTYCJI:
JEDN. EWID. 143201_5 BŁONIE OBSZAR WIEJSKI
OBRĘB: BIENIEWICE 0004, DZ. EW. 187/12
BIENIEWICE, GMINA BŁONIE

PROJEKTANT W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ	NR. UPR.	PODPIS
mgr inż. arch. KATARZYNA TRZCIŃSKA	MA/132/17	

BRANŻA	FAZA
ARCHITEKTURA	PROJ. ARCHITEKTONICZNO BUDOWLANY

RYSUNEK: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
NR. RYSUNKU: Z1
DATA: 20.05.2025r
SKALA: 1:500

Załącznik nr 4

Technologia wykonania oraz
zakres i standard prac wykończeniowych

Technologii wykonania

- Ławy fundamentowe żelbetowe.
- Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych, izolowane przeciwwilgociowo, izolacja pozioma.
- Izolacja termiczna ścian fundamentowych styropian fundamentowy EPS gr .12 cm.
- Ściany nośne parteru i piętra wykonane z bloczków silikatowych gr.18 cm. Ściany działowe będą wykonana z beton komórkowego gr. 8cm.
- Ściany miedzy lokalami parteru i piętra wykonane z bloczka silikatowego gr.24cm.
- Strop monolityczny żelbetowy na parterem. Lekki strop nad pierwszym piętrem. W tym lekkim stropie będzie 30cm wełny, płyta karton gips od strony sufitu na piętrze (gotowa do położenia gładzi) i płyta OSB od strony poddasza. Schody żelbetowe z parteru na piętro. Wyciągany z sufitu wyłaz na poddasze.
- Dach na konstrukcji drewnianej, pokryty z blachą na rąbek stojący lub blachodachówka w kolorze antracytu wraz z orynnowaniem PCV w kolorze antracyt i obróbkami z blachy kolor antracyt.

Standard wykończenia budynku i jego otoczenia

- Na elewacji cienkowarstwowy tynk w kolorze jasnym, elementy drewnopodobne. Parapety zewnętrzne z blachy w kolorze antracytu. Bez parapetów wewnętrznych.
- Izolacja termiczna ścian nośnych styropian biały gr 20 cm.
- Okna elewacyjne PCV - kolor antracyt zewnątrz, biały wewnątrz. Okna w salonie przesuwne.
- Drzwi wejściowe stalowe w kolorze antracyt, brama garażowa w kolorze antracyt.
- Posadzki i izolacje na poziomie parteru (chudy beton 12cm, izolacja przeciwwilgociowa, izolacja termiczna styropian podłoga gr 15 cm szlichta betonowa, beton podkładowy B-20 gr. 6 cm).

- Posadzki i izolacje na poziomie piętra (strop żelbetowy monolityczny gr 18cm, styropian podłoga gr. 5cm. szlichta betonowa 6 cm).
- Miejsce postojowe przed domem, utwardzone (kostka brukowa).
- Ogrodzenie ażurowe z bloczków betonowych od strony wjazdu na działkę z ulicy. Pozostałe ogrodzenie wokół domu – systemowe, panelowe.
- 6 latarni przy drodze wewnętrznej.
- Bez nasadzeni drobnej roślinności widocznych na wizualizacji (tuje, kwiaty, plac zabaw dla dzieci).
- Bez wykonanych tarasów widocznych na wizualizacji.
- Droga dojazdowa gruntowa.
- Zapewnione media: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja, internet.

Standard wykończenia lokalu mieszkalnego

- W standardzie deweloperskim dom wewnątrz posiada: tynki gipsowe, kat. III w każdym pomieszczeniu, bez malowania.
- Rozprowadzona instalacja elektryczna zgodnie z oddzielnym projektem instalacji elektrycznej.
- Instalacja wodno-kanalizacyjna, instalacja CO (powietrzna pompa ciepła, ogrzewanie podłogowe).
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna po stronie nabywców .
- Schody na piętro i poddasze do samodzielnego wykończenia, balustrady, pochwyty po stronie nabywców.
- Poddasze nieużytkowe, niewykończone. Ściany nieotynkowane, na podłodze płyta OSB.
- Przygotowanie tras kablowych pod fotowoltaikę od parteru do dachu.
- Brama wjazdowa na całe osiedle i domofon podłączony do lokalu.

Prezentowane wizualizacje mają charakter poglądowy i służą zobrazowaniu koncepcji projektowanego obiektu oraz jego otoczenia. Nie stanowią one dokładnego odzwierciedlenia projektu budowlanego ani oficjalnej dokumentacji architektoniczno-budowlanej. Ich celem jest przedstawienie proponowanej aranżacji oraz ogólnej wizji inwestycji.

Załącznik nr 5 - Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego

Nazwa Etapu	Opis Etapu	Data zakończenia Etapu	% stosunek kwoty wpłaty do wartości przedsięwzięcia deweloperskiego
Etap I	**Zakup gruntu razem z rozpoczęta budową, przepisanie pozwolenia na budowę:**, zakup gruntu z wykonanym stanem zero wraz z dokumentacja projektowa. Dodatkowo przepisanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę na nowego Inwestora	15.06.2026	25%
Etap II	**Stan surowy otwarty** Wykonanie ścian konstrukcyjnych parteru, pietra i poddasza, wykonanie stropów wraz z wieńcami nad parterem oraz stropu lekkiego nad pierwszym piętrem, wylanie i uzbrojenie słupów, nadproży, podciągów, schodów parteru, pietra, wykonanie ścianki kolankowej na poddaszu razem ze uzbrojeniem trzpieni. Wyciągniecie kominów ponad poszycie dachu.	31.09.2026	25 %
Etap III	**Stan surowy zamknięty** Wykonanie więźby dachowej, wykonanie poszycia dachowego, orynnowanie, obróbka blacharska, stolarka okienna, drzwiowa.	31.12.2026	20%
Etap IV	**Instalacje, tynki, posadzki, elewacja** Wykonanie instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, CO, montaż pompy cieplnej razem ze zbiornikami CWU, tynki wewnętrzne, elewacja zewnętrzna, posadzki.	30.06.2027	20%
Etap V	**Zakończenie prac budowlanych i uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie.** Doprowadzenie mediów, woda, prąd, montaż bramy, furtki, domofonu, ogrodzenia, ułożenie kostki, uporządkowanie terenu, zagospodarowanie drogi dojazdowej. Uzyskanie dopuszczenia do użytkowania przez PINB.	31.08.2027	10%

Województwo: mazowieckie
Powiat: warszawski zachodni
Jednostka ewidencyjna: 143201_5, Błonie - obszar wiejski
Obręb: 143201_5.0004, Bieniewice

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89 , układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Sekcje mapy: 7.172.17.06.4.4; 7.172.17.07.3.3; 7.172.17.07.3.1; 7.172.17.06.4.2
OD.6640.1.1802.2025



MAPA SYTUACYJNO-WYSKOŚCIOWA
DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Terenu położnonego: ***gm. Błonie***
obr. 0004, Bieniewice
dz. ew. 187/11, 187/12, 187/13, 187/14

Skala: ***1:500***
Układ wysokości "Amsterdam PL-EVRF2007-NH"
Układ współrzędnych "PUWG 2000"
Układ odniesienia "PL-ETRF89"
Teren oznaczony ***kolorem niebieskim*** został zaktualizowany pomiarem sytuacyjno wysokościowym i inwentaryzacją urządzeń podziemnych w miesiącu ***kwietniu 2025r.***
- brak służebności
- nie badano służebności
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji

Błonie dnia 23.04.2025 Wykonał:

Geodeta Uprawniony
Krzysztof Zalewski
05-870 Błonie, Powstańców 18B lok. 7
tel. 604255684

Oświadczam, iż niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
- Oznaczenie zgłoszenia pracy geodezyjnej: ***OD.6640.1.1802.2025***
- Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenia:
Starosta Warszawski Zachodni
- Wykonawca prac geodezyjnych: ***AZYMUT II - Usługi geodezyjne***
- Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji:
Protokół nr OD.6640.1.1802.2025_72727 z dnia 23.04.2025
-Imię i Nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac:
Krzysztof Zalewski nr upr. 17460

AZYMUT II
USŁUGI GEODEZYJNE
Krzysztof Zalewski
05-870 Błonie, Powstańców 18B lok. 7
NIP 529-102-92-40, tel. 604255684
Geodeta Uprawniony
Krzysztof Zalewski
05-870 Błonie, Powstańców 18B lok. 7
tel. 604255684
N34138/3.GP1002/17460