

ZAŁĄCZNIK 4 DO UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 15.11.2025r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

LOKALU MIESZKALNEGO OZNACZONEGO ROBOCZO „2B/2”

ZLOKALIZOWANEGO W BUDYNKU JEDNORODZINNYM

W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ OZNACZONYM ROBOCZO NR „2B”

PRZY UL. ZGODNA W LIBERTOWIE NA DZIAŁCE 108/6 obręb ewidencyjny: 0007-Libertów

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA

Deweloper	NOWY DOM PIOTR KUŁAGA SPÓŁKA KOMANDYTOWA
Adres	30-399 Kraków ul. Petrażyckiego 36e
Numer NIP i REGON	NIP 6793305044; REGON 529226909
Numer telefonu	503-133-910
Adres poczty elektronicznej	domnazgodnej@gmail.com
Numer faksu	-----
Adres strony internetowej dewelopera	-----

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

Jako Wspólnik Spółki „Nowy Dom s.c. M.Baczyński P.Kułaga” jako Deweloper zrealizowałem:

1. W okresie 2015-2018r - budowa sześciu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach 519/47 i 519/48 oraz 519/49 i 519/46,519/50 oraz 526/18 i 526/19 obr. 101 Podgórze przy ul.Zalipki w Krakowie. Zrealizowana inwestycja była w całości objęta rachunkami powierniczymi zawartymi z bankiem BPS.
2. W okresie 2019-2021r - Budowa czternastu budynków mieszkalnych jednorod. w za-budowie bliźniaczej (7 zespołów), każdy z wewnętrznymi instalacjami: wodną, kanalizacji sanitarnej (wraz z odcinkami zewnętrznymi), gazową, centralnego ogrzewania i elektryczną na działkach nr 528/1, 528/2 i 528/3 przy ul. Potrzask w Krakowie (obręb ewid. nr 0101, jednostka ewid. „Podgórze”). Zrealizowana inwestycja była w całości objęta rachunkami powierniczymi zawartymi z bankiem BPS.
3. W okresie 2023/2024 - Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, każdy z wewnętrznymi instalacjami prowadzonymi na zewnątrz budynku w gruncie: wodnej i kanalizacji sanitarnej na działce 528/4 przy ul. Potrzask w Krakowie obręb ewidencyjny nr 101, jedn.ewid. Podgórze

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 i nr działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	działki nr 108/6 i 108/7 przy ul. Zgodnej w Libertowie, gmina Mogilany (obręb ewidencyjny: 0007-Libertów, jednostka ewidencyjna: 120609_2 Mogilany)	
Numer księgi wieczystej	Budynek: Dz.nr 108/6 - KR3I/00044167/0 Dojście i dojazd: Dz.nr 108/7 - KR3I/00044168/7	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	-	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	brak obiektów, które wpływałyby na warunki życia	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Plan dla gminy Mogilany uchwała XXX/271/2006 z 20.02.2006r
	Miejscowy plan odbudowy	brak
	Inne ⁴⁾	-----
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	MU2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Max 50% Min - brak
	Maksymalna wysokość zabudowy	9,5m
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1/lokal mieszkalny
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30%
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	brak
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	brak
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji od ulicy Zgodna poprzez projektowany zjazd na teren inwestycji.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	- zaopatrzenie w wodę dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie do miejskiej sieci wodociągowej; - zaopatrzenie w energię elektryczną dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektów do sieci rozdzielczej; - zaopatrzenie w gaz dla planowanej inwestycji poprzez przyłączenie obiektów do miejskiej sieci gazowej; -zaopatrzenie w energię ciepłą za pomocą ogrzewania z zastosowaniem gazu ziemnego
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	MU 1 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej; MU 2 – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; R1 – Tereny gruntów rolnych; ZN – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych; ZL – Tereny lasów
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Max 50%
	Maksymalna wysokość zabudowy	9,5m
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	50%
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MU1,MU2 – 30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1
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	---
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty	---
	forma architektoniczna	---
	usytuowanie linii zabudowy	---
	intensywność wykorzystania terenu	---
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	----
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	---
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	---
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	---

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

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.

	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	---
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	---
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	---
	Nadziemna intensywność zabudowy	---
	Wysokość zabudowy	---
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	-
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-
	miejscowych planach odbudowy	-
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-
	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	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-

Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
 - 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,
- ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

⁴⁾ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

⁵⁾ 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.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	nie	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	AB.II-S.1.250.2024 z dnia 02.07.2024 Starosta Powiatu Krakowskiego wraz z decyzją zamienną AB.II-S.1.411.2024 z dnia 05.11.2024 oraz AB.II-S.2.43.2025z dnia 18.06.2025	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	---	
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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	----	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych – 15 listopada 2024 r. Planowane zakończenie prac budowlanych – 30 listopada 2025 r,	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dwulokalne oznaczone robocza 2A i 2B	Całe przedsięwzięcie to 4 budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej (dwa zespoły – 1A,1B oraz 2A,2B). Bieżące zadanie inwestycyjne to budynki 2A,2B
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	-budynek 2A oraz 2B przylegają do siebie; -pomiędzy zespołami 1 i 2 jest odległość wynosząca 4,3m (pomiędzy ścianami bocznymi); - przewidywane położenie budynku Zespół 3 jest w granicy działek 108/5 i 108/6 lub 1,5m od granicy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Wg polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07, tzn. • Pomiaru dokonuje się na poziomie posadzki, • Pomiaru dokonuje się w lokalu w stanie całkowicie wykończonym, a więc z tynkami i okładzinami, • Pomiarów dokonuje się z dokładnością do 0,01m².	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne oraz środki nabywców z otwartego rachunku powierniczego
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku	-

	kredytu)	
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	Zgodnie z umową dla rachunku powierniczego.	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I – stan zerowy - udział w kosztach inwestycji 25% - WYKONANO • Zakup gruntu, prace projektowe, pozwolenie na budowę, roboty przygotowawcze • Roboty ziemne • Fundamenty Etap II – stan surowy otwarty - udział w kosztach inwestycji 14% - WYKONANO • Mury parteru • Strop żelbetowy parteru Etap III – stan surowy otwarty - udział w kosztach inwestycji 10% - WYKONANO • Mury piętra • Strop żelbetowy piętra Etap IV – stan deweloperski - udział w kosztach inwestycji 15% - WYKONANO • Kominy • Więźba dachowa - konstrukcja dachu; • Ścianki działowe • Stolarka okienna Etap V – stan deweloperski - udział w kosztach inwestycji 10% - WYKONANO • Pokrycie dachu • Podtynkowe instalacje wew. wod-kan, • Podtynkowe instalacje wew. elektr. i niskoprądowe Etap VI – stan deweloperski - udział w kosztach inwestycji 16% - WYKONANO • Tynki wewnętrzne • Rozprowadzenia c.o • Wylewki na warstwach izolacji • Drzwi wejściowe, • Ocieplenie budynku/elewacja Etap VII – stan deweloperski - udział w kosztach inwestycji 10% - w terminie sierpień 2025 • Montaż grzejników naściennych i osprzętu natynkowego elektrycznego • Uzbrojenie kotłowni • Przyłącza wod-kan, elektryczne i gazowe • Roboty zagospodarowania terenu, utwardzenia, ogrodzenia (bez bramy wjazdowej, bez nawierzchni docelowej dla drogi wewn) • Zakończenie budowy – XI/XII.2025 • Zaświadczenie PINB o braku sprzeciwu do użytkowania budynku – do III. 2026	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Brak	

⁷⁾ Zgodnie z art. 49 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) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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

Należy opisać na jakich warunkach można odstąpić od umowy deweloperskiej

Zgodnie z art. 29 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („Ustawa”):

1) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy:

- a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 22 Ustawy,
- b) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 22 ust. 2 Ustawy,
- c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami,
- d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania tej umowy,
- e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznika do Ustawy,
- f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę własności lokalu, w wykonaniu postanowień umowy, w terminie określonym w umowie, przy czym: w przypadkach, o których mowa pod lit. a) – e) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, przed skorzystaniem z prawa od odstąpienia od umowy, o którym mowa pod lit. f) powyżej, Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

2) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:

- a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- b) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania umowy przyrzeczonej, pomimo dwukrotnego doręczania wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 30 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Zgodnie z:

art. 30 ust. 2 Ustawy, w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, art. 31 ust. 1 Ustawy, Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie przedmiotów umowy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej, art. 31 ust. 2 Ustawy, w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera w powyższych przypadkach, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie przedmiotów umowy.

Nadto:

- 1) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, powodującej wzrost ceny przedmiotu umowy, Nabywca może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy, w terminie 30 (trzydzieści) dni od otrzymania informacji o zmianie ceny,
- 2) w przypadku, w którym rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu, będzie się różniła od określonej w prospekcie, o więcej niż 2%, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jego zawiadomienie przez Dewelopera o zmianie powierzchni.

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

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

Przed zawarciem Umowy Sprzedaży Mieszkania pomiędzy STRONAMI zawarta została Umowa Rezerwacyjna trwająca do momentu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Opłata rezerwacyjna wynosi max 1% wartości mieszkania (.....PLN)

Każda osoba zainteresowana zawarciem umowy z inwestorem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą NOWY DOM PIOTR KUŁAGA SP.K odnośnie zakupu lokalu lub budynku mieszkalnego wybudowanego w ramach wyżej opisanego przedsięwzięcia ma prawo do zapoznania się w siedzibie firmy w 30-399 Kraków ul. Petrzyckiego 36e z:

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w **Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.**, 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec **Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.**
- 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, 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,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Polskiej Spółdzielczości S.A., korzysta także z następujących znaków towarowych: BRAK

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 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	2B/2– 842.000zł;
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	2B/2 – 93m ² ;
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	2B/2 – 9 053,76 zł/m ²
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	marzec 2026
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	Dom jednorodzinny 2B stanowi połówkę bliźniaka Zespołu 2. Położony jest po stronie północnej bliźniaka. W każdym budynku mieszczą się dwa niezależne mieszkania – na parterze i na piętrze. Każde mieszkanie posiada indywidualne wejście do mieszkania (nie występuje strefa wspólna). Mieszkanie na piętrze ma możliwość adaptacji powierzchni poddasza do celów mieszkalnych. Każde mieszkanie posiada ogródek. Mieszkanie na parterze ma bezpośredni dostęp z mieszkania oraz możliwość wejścia od zewnątrz o strony bocznej elewacji. Mieszkanie na piętrze posiada dostęp od zewnątrz od strony bocznej elewacji. Do każdego mieszkania przynależy jedno niezadaszone miejsce postojowe. Lokal mieszkalny 2B/2 zlokalizowany jest na piętrze i poddaszu budynku 2B po jego północnej stronie. Przynależy do niego ogródek o powierzchni około 45m² oraz miejsce postojowe o powierzchni 12,5m² oraz drugim miejscem zależnym. Przedmiotowy budynek objęty jest pozwoleniem na budowę z „Zespołem 1”. Dopuszcza się wykonanie Zespołu 2 w odrębnym terminie od Zespołu 1.

	Po stronie wschodniej budynku znajdować się będzie dojazd i dojście do budynków o łącznej szerokości około 5m. Każdy lokal mieszkalny będzie posiadał udział we własności działki 108/7 i będzie współodpowiedzialny za utrzymanie dojścia i dojazdu oraz urządzeń z nimi powiązanych (brama wjazdowa, odwodnienia) W bezpośrednim otoczeniu budynku znajduje się zabudowa o charakterze jednorodzinnym z dopuszczeniem przez plan miejscowy częściowego przeznaczenia pod usługi. Na działkach stanowiących obszar planowanego przez Dewelopera przedsięwzięcia deweloperskiego obejmującego działki 108/2, 108/5, 108/8, zostanie zrealizowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza w tym bliźniacza dwulokalowa	
	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	1 miejsce postojowe niezadaszone 1 miejsce zależne
	Dostępne media w budynku	Woda, kanalizacja, prąd, gaz, Internet
	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni, ulica Zgodna
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny oznaczony roboczo „2B/2.” zlokalizowany na parterze budynku jednorodzinnego o roboczym numerze „2B, zlokalizowany od strony północnej bliźniaka.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa łącznie po wykończeniu: 93m² ● Wiatrołap –1,25m² ● Komunikacja 1 – 6,32m² ● Hol –6,35m² ● Pokój – 11,02m² ● Salon + aneks kuchenny – 29,14m² ● Łazienka – 4,95m² ● Komunikacja 2 – 1,66m² ● Poddasze – 32,31m² Standard wykończenia – stan deweloperski zgodnie z załącznikiem nr 4.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	-	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.03.2026	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	-	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	-	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo	-	

ułamkowej części własności lokalu użytkowego	
---	--

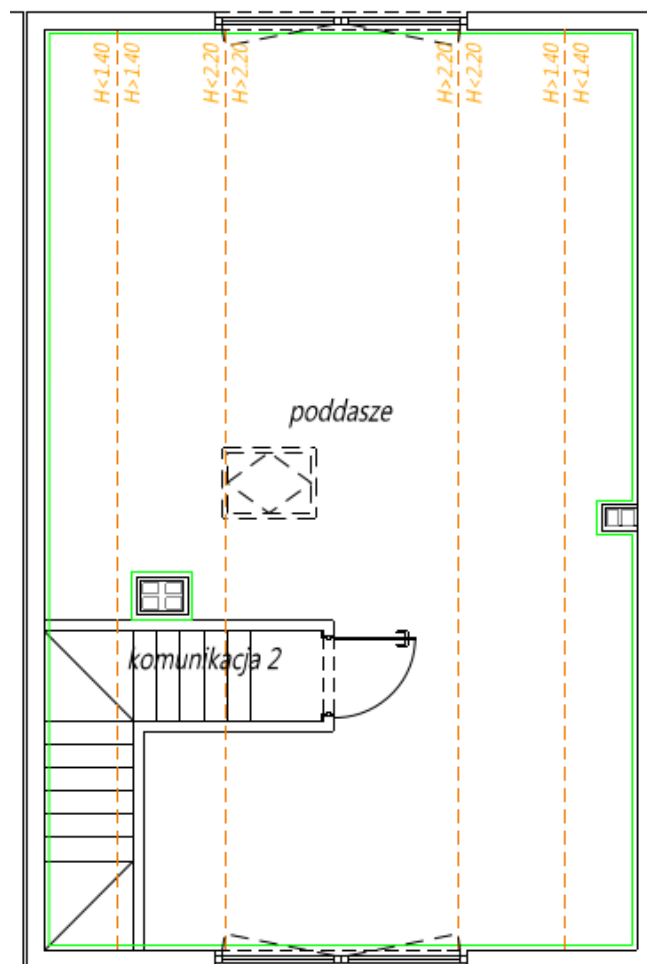
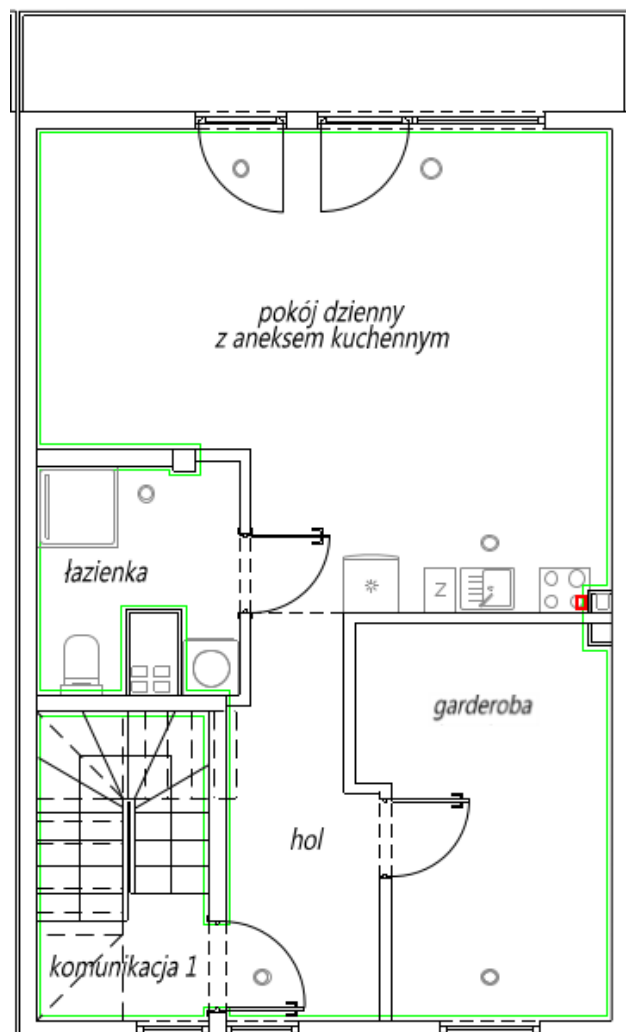
podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa:

Załączniki:

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Standard wykonania.

ZAŁĄCZNIK 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego



ZAŁĄCZNIK 2 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

Wzór umowy deweloperskiej

REPERTORIUM A

/2024

AKT NOTARIALNY

... dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (... – ... – 2024) w Kancelarii Notarialnej w Krakowie przy ulicy Michała Stachowicza nr 5/3 przed notariuszem [...] stawili się:-----

1. **Piotr Adam KUŁAGA**, syn Bogusława i Teresy, zamieszkały: 30 -399 Kraków, ulica Petrażyckiego nr 36E (PESEL 76011205776), działający w imieniu spółki **NOWY DOM Piotr Kułaga spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie** (adres: 30-399 Kraków, ul. Petrażyckiego nr 36E) (REGON: 529226909, NIP: 6793305044), wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0001118286 (dalej **Deweloper**), jako jedyny komplementariusz uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki, co wynika z wydruku informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiadającej moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci, pobranej w dniu dzisiejszym,---

2. ...
3.

ad.2 i ad.3 zwani dalej **Nabywcą**.-----

Tożsamość Stawających ustalono na podstawie: ...

UMOWA DEWELOPERSKA

§1

NIERUCHOMOŚĆ

1. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie prowadzi księgę wieczystą **KR31/00044167/0** w miejscowości Libertów, gmina Mogilany, jednostka ewidencyjna 120609_2.0007 Libertów, utworzonej z działki ewidencyjnej o numerze: **108/6** (sto osiem łamane przez sześć) o powierzchni 0,1014 ha (jeden tysiąc czternaście metrów kwadratowych), w której własność wpisana jest na rzecz Nowy Dom Piotr Kułaga Spółka Komandytowa.-----

Reprezentant Deweloper oświadcza, że w przedmiotowej księdze wieczystej:-----

- a) w dziale I-O wpisane są wzmianki o wnioskach:-----
b) w dziale II własność jest wpisana na rzecz Dewelopera na podstawie umowy spółki komandytowej z 03 lipca 2024 roku do Rep. A 5157/2024 sporządzonej w Tutejszej Kancelarii, -----
c) w dziale III brak jest wpisów,-----
d) w dziale IV brak jest wpisów.-----

§2

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

1. Reprezentant w imieniu Deweloper oświadcza, że:-----
1) Deweloper posiada pełne umocowanie i upoważnienie do zawarcia niniejszej umowy, do wykonania swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy; zawarcie niniejszej umowy oraz wykonanie zobowiązań Dewelopera wynikających z niniejszej umowy nie wymaga uzyskania żadnego zezwolenia,--
2) Deweloper nie ma żadnych zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, ani z nimi zrównanych (w tym do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku ordynacja podatkowa).-----
3) Zawarcie niniejszej umowy nie jest działaniem na niekorzyść wierzycieli Dewelopera, ani nie uniemożliwia zaspokojenia w całości

albo w części roszczeń osób trzecich,-----

4) Deweloper ważnie, skutecznie i w dobrej wierze nabył prawo własności działki ... (dalej **Nieruchomość**) oraz działki 108/7 (dalej **Droga**),-----

5) Nieruchomość oraz Droga nie są obciążone żadnymi prawami (rzecзовymi lub obligacyjnymi ani roszczeniami osób trzecich, w tym prawem pierwokupu lub odkupu, ustawowego lub umownego), ani też nie istnieją ograniczenia w rozporządzaniu nimi przez Dewelopera.-----

6) Pomiędzy Deweloperem oraz jakimkolwiek właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem terenu sąsiadującego w tym graniczącego z Nieruchomością lub Droga nie toczy się spór dotyczący granic nieruchomości, immisji z lub do nieruchomości, służebności drogi koniecznej obciążającej lub na rzecz nieruchomości lub innych roszczeń wynikających z tzw. prawa sąsiedzkiego.-----

7) Nieruchomość poprzez Drogę posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej to jest ulicy Zgodnej w Libertowie,-----

8) nie zachodzą przesłanki wszczęcia wobec Dewelopera postępowania: upadłościowego, restrukturyzacyjnego bądź egzekucyjnego; Zgodnie z jego wiedzą nie toczą się w stosunku do Dewelopera postępowania: upadłościowe, restrukturyzacyjne bądź egzekucyjne, Deweloper nie został postawiony w stan likwidacji,-----

9) Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, a odpłatna dostawa towaru, która nastąpi w wykonaniu niniejszej umowy nie jest zwolniona z tego podatku,-----

10) Nieruchomość oraz Droga nie znajdują się na terenie parku narodowego, specjalnej strefy ekonomicznej, obszaru rewitalizacji, nie stanowią nieruchomości leśnej w rozumieniu ustawy o lasach.-----

2. Deweloper oświadcza, że w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność Nieruchomość nie będzie obciążona żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich, z wyjątkiem służebności przesyłu lub gruntowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zrealizowanych na niej Budynków w tym ustanowionych na rzecz podmiotów dostarczających media oraz roszczeń z pozostałych umów deweloperskich, które nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej umowy, zaś w przypadku zaciągnięcia kredytu na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego i obciążenia Nieruchomości hipoteką Deweloper do umowy przenoszącej własność przedstawi zgodę banku na bezobciążeniowe wydzielenie z księgi wieczystej przedmiotu niniejszej umowy.-

§3

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO ORAZ OPIS BUDYNKU

1. Reprezentant w imieniu Dewelopera oświadcza, że Deweloper na podstawie ostatecznej z dniem 04 lipca 2024 roku Decyzji Starosty Krakowskiego, nr AB.II-S.1.250.2024 z dnia 02 lipca 2024 roku wraz z decyzją zamienną AB.II-S.1.411.2024 z dnia 05.11.2024 zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na Nieruchomości prowadzi **przedsięwzięcie deweloperskie** polegające na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (dwa zespoły) wraz z instalacjami prowadzonymi na zewnątrz budynku w gruncie: kanalizacji sanitarnej i elektrycznej wraz z utwardzonym dojazdem i dojściem oraz rozbiórką i budowa odcinka przyłącza kolidującego z inwestycją na działce nr 108/6, 108/7 w miejscowości Libertów gm. Mogilany.-----

2. Reprezentant Dewelopera oświadcza, że przedsięwzięcie Deweloperskiej zostało podzielone na dwa zadania inwestycyjne:-----

a) **Zadanie Inwestycyjne nr 1** w ramach którego Deweloper wybuduje jeden zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, to jest oznaczony roboczo literą „1A i 1B”,-----

b) **Zadanie Inwestycyjne nr 2** w ramach którego Deweloper wybuduje jeden zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, to jest oznaczony roboczo literą „2A i 2B”,-----

3. Reprezentant w imieniu Dewelopera wskazuje:-----

a) budowa Zadania Inwestycyjnego 2 zostanie rozpoczęta w dniu 15 listopada 2024 roku,-----

b) planowany termin zakończenia budowy budynków w Zadaniu Inwestycyjnym nr 2 określony jest na 31 sierpnia 2025 roku;-----

c) termin zakończenia Zadania Inwestycyjnego 2 określony jest na 31 marca 2026 roku.-----

4. Deweloper oświadcza, że:-----

a) na Nieruchomości wybuduje między innymi budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy o oznaczeniu roboczym numer **2A/2B** (dalej **Budynek**),-----

b) w Budynku znajdować się będzie między innymi lokal mieszkalny, o oznaczeniu roboczym **2A/1;2A/2;2B/1;2B/2** (dalej **Lokal**), składający się z: wiatrołapu, holu, pomieszczenia gospodarczego, pokoju, salonu z aneksem kuchennym, łazienki, pomieszczenia pomocniczego,..... o projektowej łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej okołom² (rzut kondygnacji Budynku z zaznaczeniem usytuowania Lokalu oraz układem jego pomieszczeń znajduje się w załączniku do Prospektu, w którym to Prospekcie znajduje się także standard wykończenia tegoż Lokalu).-

Rzut Lokalu oraz jego usytuowanie w Budynku stanowi **Załącznik nr 2**, (stanowiący Załączniki do Prospektu informacyjnego) do niniejszej umowy.--- 5. Lokal zostanie wydany w standardzie „deweloperskim”, na który składa się zakres prac wykończeniowych szczegółowo opisany w **Załączniku nr 3** do niniejszej umowy.-----

6. Pomiar Lokalu zostanie dokonany z treścią normy Polskiej Normy PN-ISO 9836:2022.-----
7. Zakres robót i standard Budynku objęty niniejszą umową w trakcie trwania budowy nie może być przez Nabywcę zmieniany, chyba, że na ich zmianę Deweloper wyrazi pisemną zgodę.-----
8. Wszelkie autorskie prawa do planów i projektów przysługują Deweloperowi.-----
9. Projekt Lokalu nie może ulec zmianie, chyba, że na tę zmianę Nabywca wyrazi zgodę.-----
10. Deweloper oświadcza, że dnia [.....]2024 roku zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego numer [...] (dalej Umowa), zgodnie z którą między innymi:-----
- a) Bank zobowiązany jest do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego oraz do realizacji dyspozycji wypłaty środków na rachunek Dewelopera, po zakończeniu przez Dewelopera danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego i zawiadomienia o tym fakcie Banku, który przed wypłatą dokona kontroli zakończenia etapu zgodnie z par. 6 Umowy,-----
- b) koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera,-----
- c) składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, wynosząca 0,45% obliczana jest przed Deweloperem, a odprowadzana jest przez Bank w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia wypłaty środków na rzecz Dewelopera.-----

§4 OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że:-----
- 1) stan cywilny[...]
- 2) miał możliwość zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (tj. Dz.U. z 2024 r, poz. 695), dalej **Ustawa Deweloperska**.-----
- 3) Zapoznał się z dokumentacją związaną z Przedsięwzięciem Deweloperskim, w szczególności standardem wykonania części wspólnych budynku oraz planem zagospodarowania działki który stanowi **Załącznik nr 1** (stanowiącym Załącznik nr 3 do Prospektu informacyjnego) do niniejszej umowy.-----
- 4) Potwierdza otrzymanie od Dewelopera Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, którego treść stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszego aktu.-----
2. Deweloper oświadcza, że w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy nie nastąpiły zmiany w prospekcie ani w jego załącznikach.-----

§5 ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Deweloper, **zobowiązuje się wybudować na Nieruchomości** Budynek, ustanowić odrębną własność Lokalu, a następnie zobowiązuje się **przenieść własność tak wydzielonego Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej** na rzecz Nabywcy, w stanie wolnym od wszelkich praw i000,00 zł (..... tysięcy złotych), a Nabywca zobowiązuje się przedmiot umowy, za podane wynagrodzenie nabyć do majątku ...
2. Deweloper zobowiązuje się ustanowić służebność, na rzecz każdorazowego właściciela Lokalu w Budynku, w ten sposób, że każdorazowy właściciel Lokalu będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z wydzielonego dla lokalu ogródka oraz wskazanego miejsca postojowego zgodnie z **Załącznikiem 1** do niniejszego aktu.-----
3. Deweloper oraz Nabywca zobowiązują się zawrzeć umowę na mocy której Deweloper sprzeda Nabywcy udział wynoszący 1/24 część w Drodze za cenę w kwocie brutto 1,00 zł (jeden złoty), a Nabywca udział ten za podaną cenę kupi.--

§6 CENA, WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Strony określają wartość przedmiotu umowy na kwotę zł (.....tysięcy złotych) brutto w oparciu o cenę jednego metra kwadratowego lokalu mieszkalnego w (... złotych i ..groszy) brutto,-----
2. Ostateczna cena lokalu zostanie obliczona w oparciu o powierzchnię Lokalu ustaloną na podstawie pomiaru zgodnie z zapisami § 3 ust. 6 niniejszej umowy, chyba że zmiana powierzchni przedmiotu umowy wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych przez Nabywcę.
3. Powyższa cena brutto obliczona jest zgodnie z obowiązującymi stawkami podatku od towarów i usług, które wynoszą w dniu zawarcia niniejszej umowy 8% dla lokali mieszkalnych.-----
4. Strony postanawiają, że w przypadku różnicy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nadwyżka bądź niedomiar powierzchni będą wyrównane w cenie ostatecznej poprzez proporcjonalne podwyższenie lub obniżenie ceny za Lokal ustalonej jako iloczyn powierzchni w metrach kwadratowych i ceny jednego metra kwadratowego lokalu mieszkalnego, wskazanej w ust. 1.-----
5. Strony niniejszej umowy oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy deweloperskiej zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej w dniu roku i dokonaniem opłaty rezerwacyjnej w kwocie zł (..... tysięcy złotych), którą Deweloper wpłaci na rachunek powierniczy.-----

6. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty reszty ceny za przedmiot umowy w kwocie zł (... złotych i 00 groszy) w następujący sposób:-----

- I ratę w kwociezł (tj. 25% ceny) zapłaci w terminie do2024 roku,-----
- II ratę w kwocie (tj. 14% ceny) zapłaci w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania do Dewelopera zawiadomienia o wykonaniu stanu surowego otwartego (mury parteru, strop żelbetowy parteru),-----
- III ratę w kwocie (tj. 10% ceny) zapłaci w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania do Dewelopera zawiadomienia o zawiadomienia o wykonaniu stanu surowego otwartego, (mury piętra, strop żelbetowy piętra), -----
- IV ratę w kwocie(tj. 15% ceny) zapłaci w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania do Dewelopera zawiadomienia o wykonaniu stanu deweloperskiego (kominy, ścianki działowe, więźba dachowa stolarka okienna),-----

- V ratę w kwocie (tj. 16% ceny) zapłaci w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania do Dewelopera zawiadomienia o wykonaniu stanu deweloperskiego (pokrycie dachu, podtynkowe instalacje wewnętrzne wod-kan. podtynkowe instalacje wew.elekt. i niskoprądowe,-----

- VI ratę w kwocie (tj. 10% ceny) zapłaci w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania do Dewelopera zawiadomienia o wykonaniu stanu deweloperskiego (tynki wewnętrzne, rozprzrowadzenia c.o, wylewki na warstwach izolacji, drzwi wejściowe, ogrzewanie budynku/elewacja),-----

- VII ratę w kwociezł (tj. 10% ceny) zapłaci w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania do Dewelopera zawiadomienia o wykonaniu stanu deweloperskiego (montaż grzejników naściennych osprzętu natynkowego elektrycznego, uzbrojenie kotłowni przyłącza wod.-kan, elektryczne, gazowe, roboty zagospodarowania terenu, utwardzenia, ogrodzenia (bez bramy wjazdowej, bez nawierzchni docelowej dla drogi wewn, zakończenie budowy, i uzyskanie zaświadczenia PINB o braku sprzeciwu do użytkowania budynku).--

7. Cena płatna na mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. numer rachunku bankowego [...]

8. Za dzień dokonania zapłaty przez Nabywcę uważa się dzień uznania rachunku bankowego Dewelopera.-----

10. Każda dokonana przez Nabywcę wpłata zostanie potwierdzona fakturą VAT.-----

§7

TERMINY

Strony postanawiają, że umowa przenosząca własność oraz umowa sprzedaży zostanie zawarta po zapłacie całej ceny oraz po uzyskaniu dokumentu potwierdzającego możliwość przystąpienia do użytkowania Budynku zgodnie z prawem lub zaświadczenia właściwego organu o braku sprzeciwu względem użytkowania, w terminie do 60 dni licząc od jego uzyskania, nie później niż do **31 marca 2026 roku**.-----

§8

ODBIÓR LOKALU, RĘKOJMIA, USUWANIE WAD

1. Deweloper i Nabywca ustalają następującą procedurę odbioru przedmiotu umowy:-----

a) Deweloper po niewniesieniu sprzeciwu do użytkowania budynku przez właściwy organ nadzoru budowlanego poinformuje listem poleconym Nabywcę o terminie dokonania odbioru przedmiotu umowy, wyznaczonym nie wcześniej niż na 14 (czternaście) dni przed planowanym odbiorem,-----

b) odbioru przedmiotu umowy Nabywca dokonuje osobiście lub za pośrednictwem umocowanego na piśmie Pełnomocnika,-----

c) w razie niestawienia się Nabywcy na pierwszy wyznaczony termin odbioru Deweloper poinformuje go listem poleconym o drugim terminie przeprowadzenia odbioru Lokalu na 14 (czternaście) dni przed kolejnym planowanym odbiorem, wyznaczonym nie wcześniej niż w odstępie 60 (sześćdziesięciu) dni z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Deweloper będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, chyba że niestawiennictwo Nabywcy wynika z działania siły wyższej,--

d) z przeprowadzonego odbioru sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu,--

e) Deweloper, w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od dnia podpisania protokołu, doręczy Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach;-----

f) Deweloper zobowiązuje się w terminie 30 dni, licząc od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady. Termin usunięcia wad może ulec przesunięciu, jeżeli pomimo zachowania należytej staranności, Deweloper nie usunął wad w określonym terminie. W takim przypadku, Deweloper wskaże inny, odpowiedni termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia;-----

g) przez dzień odbioru należy rozumieć sporządzenie protokołu zdawczo odbiorczego oraz wydanie Nabywcy kluczy do przedmiotu umowy.-----

2. Warunkiem przystąpienia do odbioru jest uregulowanie wszelkich wymagalnych zobowiązań Nabywcy względem Dewelopera.-----

3. Nabywca może odmówić odbioru Lokalu wyłącznie w przypadku, gdy stwierdzone w nim wady fizyczne uniemożliwiają korzystanie z niego zgodnie z jego przeznaczeniem.-----

4. Z chwilą wydania (również do celów adaptacyjnych), na Nabywcę przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka, jak również niebezpieczeństwo uszkodzenia przedmiotu umowy.-----

5. Za wszelkie prace wykonywane przez Nabywcę lub na jego zlecenie przez osoby trzecie po wydaniu przedmiotu umowy Deweloper nie odpowiada. Prace te Nabywca wykonuje na własną odpowiedzialność.-----

6. Strony postanawiają, iż rękojmią na nabywany lokal mieszkalny wynosić będzie 60 (sześćdziesiąt) miesięcy od dnia odbioru lokalu mieszkalnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu cywilnego, zaś okres i warunki gwarancji na urządzenia i elementy zamontowane w Lokalu będą wynikać z gwarancji udzielonej przez dostawcę urządzenia lub elementu, którą deweloper przeniesie na Nabywcę.-----

7. W przypadku, gdy Nabywca dokona prac remontowych naruszających instalacje: wodne, kanalizacyjne, elektryczne, gazową i CO, to wówczas instalacje te w zakresie dokonanych naruszeń nie będą objęte rękojmią.-----

8. Nabywca oświadcza, że przyjął do wiadomości, że wszelkie prace w Lokalu, po jego wydaniu, winny zostać wykonywane zgodnie ze sztuką budowlaną, a w przypadku ingerencji w strukturę ścian lub konstrukcji w oparciu o wcześniej wyrażoną zgodę projektanta budynku.-----

§9

ZWŁOKA I ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEWELOPERA

Strony oświadczają, że nie zastrzegają w niniejszej umowie kar umownych.-----

§10

WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY

1. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach określonych w niniejszej umowie. -----

2. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron następuje poprzez złożenie oświadczenia drugiej stronie w formie pisemnej, z tym, że oświadczenie o odstąpieniu składane przez Nabywcę winno zostać sporządzone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem i zawierać zgodę na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej.-----

3. Odstąpienie od umowy jest skuteczne z chwilą doręczenia wspomnianego oświadczenia w odpowiedniej formie, zgodnie z zapisami ust. 2.-----

4. Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności w przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera na zasadach określonych w ust. 6 poniżej. -----

5. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy:-----

a) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia w następujących przypadkach:-----

- jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, Ustawy Deweloperskiej,-----

- jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2;-----

- jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----

- jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----

- jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----

b) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, z tym że przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

c) w przypadku, gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.-----

d) w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej;-

e) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,-----

f) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,-----

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

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

i) w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od otrzymania od Dewelopera powiadomienia Nabywcy o wysokości kwoty zwrotu lub dopłaty, dokonanej na podstawie § 6 ust. 3 niniejszej umowy, a co za tym idzie zwiększeniu lub zmniejszeniu się ceny sprzedaży, w przypadku w którym powierzchnia Lokalu zmieniła się o więcej niż 2%, chyba że zmiana powierzchni przedmiotu umowy wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych przez Nabywcę.-----

O ile spełnią się przesłanki powodujące konieczność modyfikacji ceny przedmiotu umowy wynikające z różnicy w powierzchni Lokalu, a Nabywca nie skorzysta z przysługującego mu (na podstawie niniejszej umowy) prawa do odstąpienia od umowy, wówczas – odpowiednio do przypadku - Nabywca dokona dopłaty lub Deweloper dokona zwrotu części otrzymanej ceny, nie później niż do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przenoszącej własność.---

6. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:-----

a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w niniejszej umowie, pomimo bezskutecznego upływu terminu, wyznaczonego w skierowanym do Nabywcy na piśmie wezwaniu do uiszczenia zaległych kwot, nie krótszym jednak niż 30 (trzydzieści) dni, licząc od dnia jego doręczenia; z wyłączeniem przypadku, w którym opóźnienie wynika z działania siły wyższej,-----

b) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania umowy przenoszącej własność, pomimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie, co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, z wyłączeniem przypadku, w którym niestawienie wynika z działania siły wyższej.-----

7. W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn wymienionych w ust. 6 niniejszego paragrafu, Deweloper może dochodzić – na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania przez Nabywcę. Dotyczy to przede wszystkim kosztów przywrócenia Lokalu mieszkalnego do stanu, w jakim lokal mieszkalny projektowany był pierwotnie w ofercie Dewelopera – jeżeli na wniosek lub zlecenie Nabywcy dokonano w lokalu mieszkalnym zmian.-----

8. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę lub Dewelopera od niniejszej umowy wszelkie wpłacone przez Nabywcę środki pieniężne zostaną mu zwrócone w drodze przelewu na wskazany Deweloperowi na piśmie numer rachunku bankowego w terminie do 30 (trzydziestu) dni.-----

9. Jeżeli do odstąpienia, rozwiązania lub wygaśnięcia umowy deweloperskiej dojdzie po odbiorze przez Nabywcę lokalu mieszkalnego, Nabywca zwróci Deweloperowi przedmiot umowy w terminie 14 (czternaście) dni od dnia wezwania do dokonania takiego zwrotu w stanie pierwotnym chyba że deweloper postanowi że chce zatrzymać prace wykończeniowe za zapłatą ich należycie udokumentowanej wartości Nabywcy lub ustalonej wspólnie przez strony umowy kwoty. Jeżeli deweloper nie postanowi zatrzymać Prac Wykończeniowych nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu z daty odbioru, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w przypadku braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania – do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu z daty odbioru, w terminie 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie.-----

10. Strony niniejszym ustalają, że, z zastrzeżeniem innych przyczyn przewidzianych w niniejszej Umowie, termin przeniesienia własności określony w § 7 ulega przesunięciu w przypadku:-----

1) opóźnienia Nabywcy z zapłatą jakiejkolwiek płatności wynikającej z Umowy, niezależnie od prawa Dewelopera do naliczenia odsetek za opóźnienie – o termin równy opóźnieniu Nabywcy;-----

2) niestawienia się przez Nabywcę na wskazany termin odbioru Lokalu;---

3) nieuzasadnionej odmowy podpisania Protokołu przez Nabywcę;-----

4) niestawienia się przez Nabywcę na wskazany termin przeniesienia własności przedmiotu umowy.-----

§11

ZGODY ORAZ PEŁNOMOCNICTWA

1. Nabywca zobowiązuje się w umowie przenoszącej własność udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa do ustanawiania na Nieruchomości służebności lub dokonywania zmiany podziału do używania w zakresie korzystania z miejsc postojowych oraz ogródków, zgodnie z załącznikiem przedstawionym do umowy przenoszącej własność, z tym że takie pełnomocnictwo nie będzie uprawniało Dewelopera do zmiany podziału do używania w zakresie przedmiotu niniejszej umowy.-----

2. Nabywca **udziela Deweloperowi pełnomocnictwa** i upoważnia go do złożenia oświadczenia o zgodzie na wykreślenie roszczenia wynikającego z zawarcia niniejszej umowy z księgi wieczystej, po złożeniu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy, z tym że do takiego oświadczenia winno zostać dołączone:-----

a) wezwanie do uiszczenia zaległych kwot skierowane do Nabywcy wraz z dowodem jego nadania na adres Nabywcy,-----

lub,-----

b) dwa wezwania do stawienia się do odbioru przedmiotu umowy względnie zawarcia umowy przenoszącej własność wraz z dowodami ich nadania, w odstępie 60 (sześćdziesięciu) dni, na adres Nabywcy,-----

a pełnomocnictwo jest skuteczne po upływie 21 dni od dnia jego nadania przesyłką pocztową rejestrowaną.-----

3. Nabywca wyraża zgodę (którą zobowiązuje się powtórzyć w umowie przenoszącej własność) na:-----

- 1) ustanowienie na Nieruchomości służebności na rzecz dostawców mediów lub innych nieruchomości (w szczególności dotyczących przechodu, przejazdu, czy korzystania z infrastruktury), m.in. przyłącza gazu do działki 107/6 biegnący wzdłuż zachodniej granicy działki 108/6, kanał deszczowy idący od granicy zachodniej w kierunku północnej granicy działki 108/6, napowietrznej sieci niskiego napięcia przechodzącej w linię kablową ziemną wzdłuż zachodniej granicy działki 108/6-----
- 2) to, aby każdorazowi właściciele lokali, do których przylegają stanowiące część wspólną nieruchomości fragmenty obiektu byli nieodpłatnie ich wyłącznymi użytkownikami,-----
- 3) to, aby każdorazowi właściciele lokali, którzy służebność wyłącznego korzystania z miejsc postojowych lub terenów do wyłącznego korzystania na Nieruchomości, byli nieodpłatnie ich wyłącznymi użytkownikami,-----
- 4) zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali,-----

i zobowiązuje się w umowie przenoszącej własność udzielić Deweloperowi, stosownych pełnomocnictw z prawem substytucji do wykonania tychże czynności.-----

4. Nabywca wyraża zgodę, którą zobowiązuje się powtórzyć w umowie przenoszącej własność w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, na ustanawianie służebności bądź praw użytkowania obciążających nieruchomości służebnościami lub prawami korzystania wynikającymi z dokonanych podziałów tej nieruchomości do korzystania a także służebnościami lub prawami użytkowania na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oraz dowolnych podmiotów świadczących usługi związane z prawidłowym funkcjonowaniem Budynków (w szczególności usługi związane z dostawą i odbiorem wszelkich mediów do Budynków) i do podpisywania z tymi podmiotami wszelkich umów dotyczących świadczonych przez nich usług i zobowiązuje się udzielić deweloperowi w umowie przenoszącej własność (a w zakresie postępowania administracyjnego osobie uprawnionej do reprezentacji tej Spółki, ujawnionej w Rejestrze Przedsiębiorców) stosownego pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw w pełnym lub częściowym zakresie takiego umocowania) do ustanawiania służebności bądź praw użytkowania obciążających nieruchomości służebnościami.-----

5. Nabywca oświadcza, iż zapoznał się z planem zagospodarowania terenu obejmującego przedsięwzięcie deweloperskie oraz nieruchomością wspólną składającą się z części budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z opisanej wyżej działki jak również z planem zagospodarowania działek sąsiednich oraz planowanymi technologiami wykonania budynku i w związku z tym nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Nadto, Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż ze względów bezpieczeństwa, do momentu odbioru budynku, wstęp na teren budowy możliwy jest wyłącznie w obecności kierownika budowy lub upoważnionego pracownika przy zachowaniu stosownych przepisów.-----

§12

POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z realizacją przedmiotu umowy będą wysłane mailem na adres wskazany w niniejszej umowie, na co Nabywca wyraża zgodę. Jeżeli w umowie jest mowa o zawiadomieniach listem poleconym to przesyłkę nadaną pod adres podany przez Nabywcę w umowie uznaje się za doręczoną w taki sposób, że adresat mógł się zapoznać z jej treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, dwukrotnie awizowana, czy też odmówiono jej przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, drugiego awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki.-----

2. Strony ustalają, że korespondencja dla:-----

a) Dewelopera adresowana będzie adres wskazany w komparycji aktu oraz adres email: domnazgodnej@gmail.com

b) Nabywcy adresowana będzie na adres wskazany w komparycji oraz na adres email: ...

3. Strony oraz wszelkie inne osoby z nimi związane zobowiązują się traktować jako poufne wszelkie informacje i dokumentację przedstawioną w związku z realizacją postanowień niniejszej umowy o ile informacje takie nie są powszechnie znane oraz nie są konieczne do ujawnienia w celach korzystania oraz zarządzania przedmiotem umowy.-----

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy Deweloperskiej oraz Kodeksu Cywilnego. Nieważność jednego lub więcej ustaleń niniejszej umowy nie powoduje nieważności całej umowy. -----

5. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----

6. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.---

7. Stawający oświadczają, że zapoznali się z okazaną przez notariusza „Klauzulą informacyjną – art. 13 RODO” i przyjęli jej postanowienia do wiadomości.-----

§13

Stawający oświadczają, że w niniejszej umowie deweloperskiej względem doręzonego Nabywcy prospektu nie wprowadzono żadnych zmian.-----

§14

WPIS ROSZCZENIA

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony **żądadają** złożenia przez notariusza wniosku aby *Sąd Rejonowy w Wieliczce V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie* w:-----

a) w księdze wieczystej **KR31/00002574/0** **wpisał roszczenie** o wybudowanie budynku o roboczym oznaczeniu 2A/2B ustanowienie odrębnej własności lokalu nr 2A/1;2A/2;2B/1;2B/2 i przeniesienie jego własności w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, na rzecz Nabywcy,-----

b) w księdze wieczystej **KR31/00044168/7** dla działki 108/7 **wpisał roszczenie** o przeniesienie własności udziału 1/24 części w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, na rzecz Nabywcy.-

2. Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

§15

KOSZTY

Koszty zawarcia tej umowy w tym wypisów z aktu notarialnego oraz koszt ujawnienia roszczenia w księdze wieczystej ponoszą strony po połowie, zaś koszt umowy przenoszącej własność ponosi Nabywca.-----

§16

POUCZENIA

Notariusz zwrócił stawającym uwagę na treść przepisów Ustawy Deweloperskiej oraz na treść art. 389 i 390, 395 Kodeksu cywilnego oraz na stosowne przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece.-----

§17

1. Ustalono następujące opłaty, które zostaną zapłacone zgodnie z fakturą VAT:-----

a) należność z tytułu taksy notarialnej na podstawie § 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tj. Dz. U. Dz.U. z 2020 r poz. 1473 ze zm.) w kwocie ...

b) podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 i 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (Dz. U. z 2024 nr 361 ze zm.) w kwocie ...

c) opłatę sądową pobrano na podstawie Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz.U. 2005 nr 167 poz. 1398) w związku z art. 43 w kwocie **300,00 zł**.-----

Opłata sądowa pobrano przy akcie będzie zarejestrowana w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują taksy notarialnej za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **184,50 zł**) pobranej na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (Dz. U. nr 148 poz. 1564 ze zm.).-----

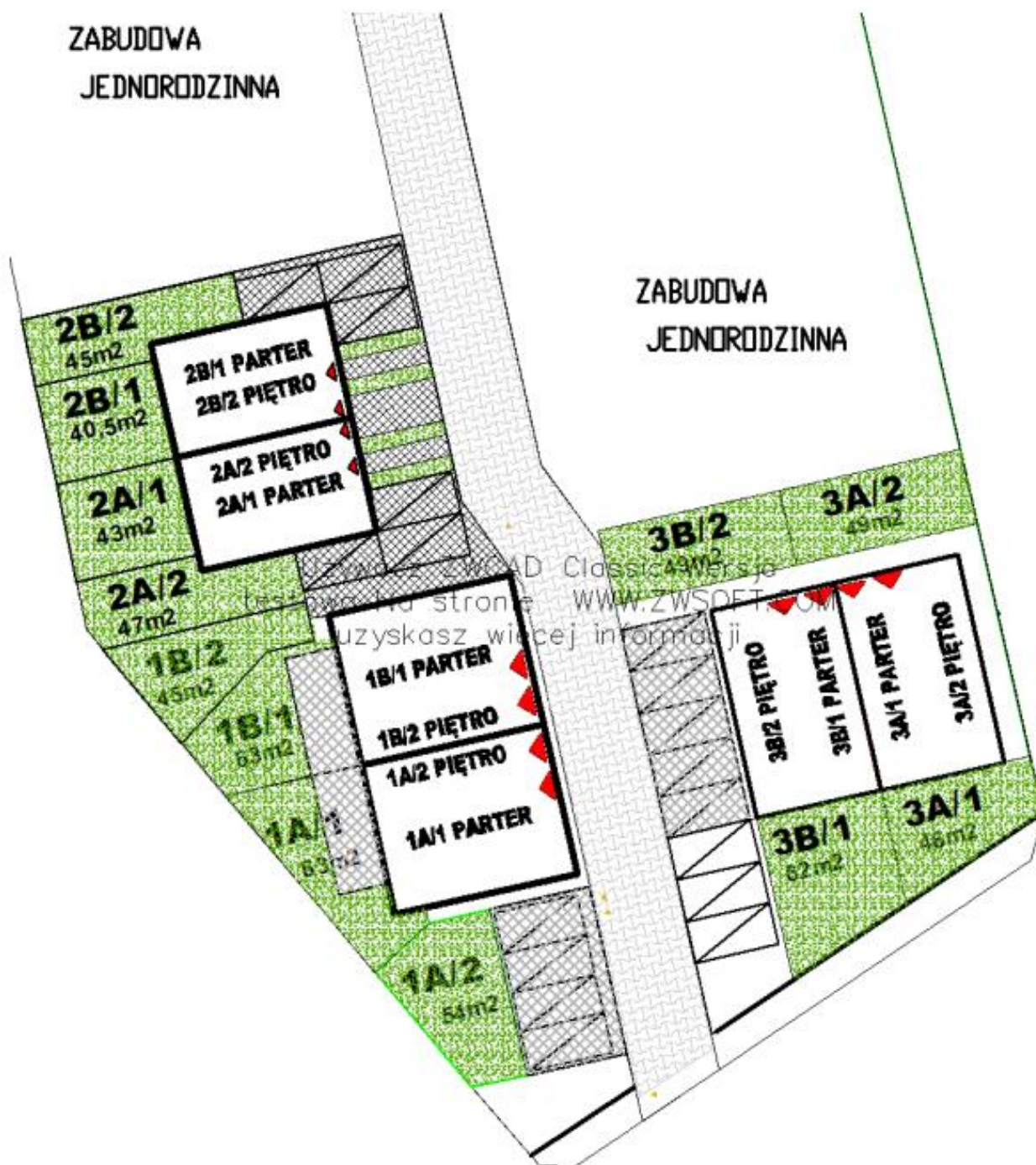
3. Na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. 2023, poz. 378) - pobrano opłatę w kwocie **5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.-----

Łącznie naliczono kwotę ..., z tym że kwota ta nie obejmuje należności za wypisy w kwocie brutto 61,50 zł (za jeden wypis).-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.-----

ZAŁĄCZNIK 3 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji



ZAŁĄCZNIK 4 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

„DOM NA ZGODNEJ”

NAZWA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO:

„Budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (2 zespoły), każdy z wewnętrznymi instalacjami prowadzonymi na zewnątrz budynku w gruncie: kanalizacji sanitarnej i elektryczną wraz z utwardzonym dojazdem i dojściem oraz przebudową istniejącego gazociągu kolidującego z inwestycją”

LOKALIZACJA OBIEKTU BUDOWLANEGO:

działki nr 108/6 i 108/7 przy ul. Zgodnej w Libertowie, gmina Mogilany (obręb ewidencyjny: 0007-Libertów, jednostka ewidencyjna: 120609_2 Mogilany)

DWA BUDYNKI MIESZKALNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ

STANDARD INWESTYCJI DLA MIESZKANIA - PIĘTRO

STAN SUROWY

Posadowienie (fundamenty)

Płyta fundamentowa żelbetowa z betonu o stopniu wodoszczelności W8. Na połączeniu zewnętrznej ściany murowanej z fundamentem zostanie wykonany pas izolacji przeciwwilgociowej do wysokości około 20cm nad poziom terenu.

Ściany zewnętrzne

Wykonane z pustaków ceramicznych poryzowanych gr. 19cm ocieplonych styropianem gr.20cm (bądź mniejszej grubości przy spełnieniu parametrów cieplnych ścian).

Ściana przy dylatacji budynków z pustaków ceramicznych gr. 19cm (pomiędzy obiema połówkami bliźniaka ściana podwójna).

Ściany nośne wewnętrzne

Wykonane z pustaków poryzowanych ceramicznych gr. 19cm

Ścianki działowe

Wykonane z pustaków ceramicznych gr. 11,5cm.

Stropy

Strop nad parterem – żelbetowy

Strop nad piętem – żelbetowy

Wysokość między wylewką a sufitem około 260cm.

Schody wewnętrzne

z parteru na piętro - konstrukcja żelbetowa monolityczna

z piętra na poddasze – konstrukcja żelbetowa monolityczna

Dach

Stropodach o konstrukcji drewnianej. Pokrycie dachu blachą na rąbek stojący (Ruukki). Rynny i rury spustowe stalowe w kolorze grafitowym.

Ocieplenie wełną mineralną o grubości 30cm. Wykończenie pojedynczą płytą g-k ognioową na stalowym stelarzu.

WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE

Wylewki

Piętro i poddasze - przyjęto wylewkę cementową o gr. 5cm na podkładzie styropianu gr. 5cm. Założono 1,5 cm na warstwę wykończeniową.

Tynki wewnętrzne

Tynki na piętrze i na ścianach zewnętrznych poddasza - gipsowe nakładane z agregatu (w standardzie pod tapetowanie lub wykonanie gładzi gipsowych oraz pod wykonanie robót flizjarskich w łazienkach). W łazience tynk gipsowy niezacierany. Szpalety otworów w ściankach działowych nietynkowane.

Stolarka okienna

Energooszczędna stolarka PCV o wysokiej izolacyjności termicznej, posiadająca trójszybowe pakiety przeszklenia. Okna od strony zewnętrznej w kolorze grafit, od strony wewnętrznej białe. Drzwi balkonowe rozwierano-uchylne ze słupkiem ruchomym. Stolarka od strony frontowej stanowi jednocześnie formę balustrady portfenetrowej. Elementem otwieralnym jest górna część stolarki (od poprzeczki która jest na wysokości około 1m). Standard nie obejmuje montażu stolarki w technologii ciepłego montażu.

Stolarka drzwiowa

Drzwi wejściowe - drzwi stalowe izolowane w okleinie w kolorze grafit.

Drzwi wewnętrzne – brak stolarki, przygotowane otwory o szpaletach nieotynkowanych. Otwory pod drzwi wewnętrzne przygotowane pod standardowe drzwi o szerokości przejścia 80cm i wysokości 200cm.

Parapety wewnętrzne

Brak parapetów, podłoża pod parapety nie otynkowane.

Elewacja

Ściany wyizolowane termicznie styropianem. Wykończenie tynkiem silikonowym.

W fragmentach ścian zostanie wykonany tynk imitujący drewno bądź tynk dekoracyjny z dodatkiem miki.

Parapety stalowe powlekane farbami w kolorze grafitowym.

Elementy ślusarskie

Balustrada balkonowa - balustrada stalowa ocynkowana i lakierowana.

Instalacja elektryczna / przyłącze energii elektrycznej

Lokal mieszkalny będzie zaopatrzony w energię elektryczną z sieci miejskiej poprzez przyłącze kablowe. Lokal zostanie wyposażony w standardową instalację elektryczną zakończoną osprzętem elektrycznym. Wypusty oświetleniowe zakończone kostką.

Dla poddasza zostanie wykonane podejście instalacji do dalszego indywidualnego rozprowadzenia na etapie prac aranżacyjnych.

Instalacja telewizyjna

Wykonane zostanie gniazdo internetowe (dla podłączenia TV do instalacji ethernetowej (sygnał od operatora światłowodowego po podpisaniu indywidualnych umów).

Sieć internetowa

Do mieszkania zostanie doprowadzone okablowanie dla instalacji internetowej zakończone gniazdem internetowym (sygnał od operatora światłowodowego po podpisaniu indywidualnych umów). Dalszy rozdział sygnału internetowego po przez zastosowanie routera.

Instalacja domofonowa

W mieszkaniu zamontowany zostanie aparat domofonowy. Moduł zewnętrzny (bramofon) zostanie zainstalowany przy bramie wjazdowej na osiedle.

Instalacja sanitarna / przyłącze wody / przyłącze kanalizacji

- Zimna woda dostarczona będzie z sieci gminnej. Zestaw wodomierzowy zlokalizowany będzie w wiatrołapie.

Instalacja wewnętrzna budynku wykonana będzie z rur z tworzywa sztucznego.

- Instalacja kanalizacyjna wykonana zostanie z rur PCV z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji gminnej poprzez sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w drodze wewnętrznej.

- Instalacja grzewcza i ciepłej wody będzie zasilana z energooszczędnego, kondensacyjnego dwufunkcyjnego kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania. Instalacja ciepłej wody wykonana będzie z rur z tworzywa sztucznego.

Dla poddasza zostanie wykonane podejście instalacji w miejsca lokalizacji grzejników.

- Instalacja c.o. wykonana będzie w systemie Alupex. Instalacja c.o. wyposażona będzie w grzejniki płytowe oraz grzejniki drabinkowe w łazienkach.

- Instalacja gazowa

Zostanie wykonany przyłącz do sieci gazowej. Skrzynka przyłączeniowa z zaworem i gazomierzem zlokalizowana będzie na elewacji budynku. Instalacja wewnętrzna gazowa zasilająca kocioł gazowy prowadzona pod sufitem rurą stalową lub miedzianą pod indywidualną zabudowę na etapie robót wykończeniowych.

Wentylacja mechaniczna

W mieszkaniu zostanie wykonana rekuperacja. Rozprowadzenia instalacji kanałowych nawiewnych i wywiewnych poprowadzone zostaną w warstwach wylewkowych (dla parteru w wylewce piętra dla piętra w wylewce poddasza). Lokalizację rekuperatora zaplanowano na poddaszu.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Zieleni

Powierzchnie zielone zostaną wykończone trawą z rolki.

Dojazd do budynku / dojście

Dojazd do budynku będzie się odbywał poprzez dojście i dojazd o łącznej szerokości 5m. Dojście o szerokości około 1,5m zostanie wykończony kostką betonową typu behaton w kolorze szarym. Dojazd o szerokości około 3,5m zostanie wykończony kostką typu behaton bądź typu eko-bruk hydrofuga.

Dojście do budynku bezpośrednio z drogi wewnętrznej wykonane o nawierzchni brukowanej.

Droga dojazdowa przy zjeździe z ul. Zgodna zostanie wyposażona w bramę automatyczną oraz furtkę wejściową. Brama otwierana z pilota lub domofonem. Furtka otwierana kluczem lub domofonem.

Miejsca postojowe

Mieszkanie wyposażone będzie w dwa miejsca postojowe zlokalizowane przy czym będą to miejsca zależne (jedno przed drugim).

Ogródki

Do mieszkań przynależą ogródki zgodnie z zagospodarowaniem terenu. Dostęp do ogródka po przez furtkę ogrodzeniową.

Ogrodzenie

Całość osiedla po zewnętrznych granicach zostanie ogrodzona.

Od strony ul. Zgodna zostanie wykonane pełne ogrodzenie na wysokość około 1,8m – mur gabionowy.

Wydzielenie części ogrodowej - tereny zielone poszczególnych mieszkań zostaną rozdzielone ogrodzeniem stalowym systemowym w kolorze grafitowym o wys. około 150cm (np. Wiśniowski Vega 2D).

Developer ma prawo do zmiany przyjętego rozwiązania dojścia do budynku (odcinek między drogą wewnętrzną a wejściem do budynku).

Developer ma prawo do zmiany użytych materiałów w stosunku do opisanych w standardzie inwestycji, o ile to nie wpływa na pogorszenie standardu i walorów użytkowych.

Faktyczne wykonanie prac może nieznacznie różnić się w wyglądzie w stosunku do wizualizacji.

Dopuszcza się, aby przyjęte rozwiązania wykonawcze były odmienne od założeń projektu technicznego (projekt typowy) pod warunkiem, że:

- będą zgodne z obowiązującymi przepisami
- będą zgodne ze sztuką budowlaną
- nie pogorszą parametrów wizualnych, użytkowych i technicznych

Z uwagi na etapowaną realizację inwestycji składającej się z 6-ściu zespołów bliźniaków, część elementów infrastruktury powiązanej z przedmiotowym bliźniakiem będzie wykonana w terminie oddania ostatnich domów lecz nie później niż 31.12.2026.

Elementy infrastruktury wykonywane w późniejszym terminie:

- brama wjazdowa na osiedle wraz z instalacją domofonową i automatyką
- ogrodzenie osiedla po za ogrodzenie od ul. Zgodna oraz zakresu powiązanego bezpośrednio z bud 1 i 2

**Podpis osoby upoważnionej do
reprezentacji dewelopera**

.....