

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego 9 sierpnia 2024
Aktualizacja zapisów_10_09_2024

Data
sporządzenia
prospektu

PROSPEKT INFORMACYJNY
PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO PN „Zielona 2.0”

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Zielona 2.0 sp. z o.o. , wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000731306	
Adres	1. Adres siedziby: Grąbkowo 76, 63-930 Grąbkowo 2. Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: Grąbkowo 76, 63-930 Grąbkowo 3. Adres punktu, w którym jest przedstawiana oferta: Grąbkowo 76, 63-930 Jutrosin	
Nr NIP i REGON	NIP: 5252750252	REGON: 380185918
KRS	0000731306	
Nr telefonu	(65) 6157002	
Adres poczty elektronicznej	Zielona2@dh.pl	
Nr faksu	---	
Adres strony internetowej dewelopera	www.zielona2.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	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	-----
PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	-----
Data rozpoczęcia	-----
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	-----

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE PROWADZI SIĘ I NIE PROWADZONO
---	-----------------------------------

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego	Jutrosin, ulica Zielona 2 Działka nr 751	
Nr księgi wieczystej	PO1R/00050954/2	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej		
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i o stanie prawnym nieruchomości	-----	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	W sąsiedztwie inwestycji jest: -----	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	uchwała nr L1/323/2023 z dnia 22 lutego 2023r.
	Miejskowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług 2MW-U
	Maksymalna intensywność zabudowy	intensywność zabudowy od 0,02 do 3,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak informacji
	Maksymalna wysokość Zabudowy	dla budynków mieszkalnych nie większą niż 13,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20 % działki budowanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny wliczając to miejsca garażowe
	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	Nie dotyczy

	kultury współczesnej	
	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
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Od zachodu: 1U – teren usług 1MW-U - teren zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług Od południa: 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Od zachodu: 1U - od 0,03 do 2,8 1MW-U od 0,06 do 2,0 Od południa: 1MN - od 0,06 do 2,0 2MN - od 0,06 do 2,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Od zachodu: 1U – brak informacji 1MW-U – brak informacji Od południa: 1MN – brak informacji 2MN – brak informacji
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Od zachodu: 1U – brak informacji 1MW-U – brak informacji Od południa: 1MN – brak informacji 2MN – brak informacji
	Maksymalna wysokość zabudowy	Od zachodu: 1U - maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 10 licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 1MW-U - dla budynków mieszkalnych nie większą niż 13,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; dla budynków garażowych nie większą niż 5,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu Od południa: 1MN - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych nie większą niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, - dla pozostałych budynków nie większą niż 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 2MN - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych nie większą niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, - dla pozostałych budynków nie większą niż 6,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Od zachodu: 1U - powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30 % działki budowanej 1MW-U - powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % działki budowanej, Od południa:

		1MN - powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % działki budowanej 2MN - powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % działki budowanej
	Minimalna liczba miejsc do Parkowania	Od zachodu: 1U - miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m ² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi 1MW-U - miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m ² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi; Od południa: 1MN - miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowaną, a w przypadku zlokalizowania w budynku mieszkalnym pomieszczeń usługowych, nakaz zabezpieczenia dodatkowo 2 stanowisk postojowych, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 2MN - miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowaną, a w przypadku zlokalizowania w budynku mieszkalnym pomieszczeń usługowych, nakaz zabezpieczenia dodatkowo 2 stanowisk postojowych, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
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	Teren objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu: Uchwała nr L1/323/2023 z dnia 22 lutego 2023r.
	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	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1) Uchwała nr L1/323/2023 z dnia 22 lutego 2023r. Funkcje terenu: - 1U – tereny usługowe

w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:		- 1US - teren usług sportu i rekreacji - 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - 1MW-U, 2MW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług - 1RZM - tereny zabudowy zagrodowej - 1RN-RA - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub akwakultury i obsługi rolnictwa - 1L - tereny lasu
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje: https://bip.jutrosin.eu/urzed,m,23,obwieszczenia.html
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje: https://bip.jutrosin.eu/urzed,m,24,ochrona-srodowiska.html
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	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	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
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	na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 309/23 z dnia 10.10.2023 roku wydanej przez Starostę Rawickiego, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 151/24 z dnia 08.05.2024 roku wydanej przez Starostę Rawickiego przenoszącej decyzję Nr 309/23 na Dewelopera	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkownik 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 sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło 21 maja 2024 roku Zakończenie robót planowane jest do 23 grudnia 2025 roku	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	1
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami).	Budynek wolnostojący (32 lokale)
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	Powierzchnia ostateczna lokalu zostanie zmierzona przez uprawnionego geodetę zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne - 25% Kredyt finansowy – 75 %
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której, jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny7)	0,45% od kwoty każdej wpłaty środków Nabywcy na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper zawarł w dniu _____ roku z Bankiem Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie umowę o prowadzenie otwartego/zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla dewelopera („rachunek powierniczy”) dla przedsięwzięcia deweloperskiego. Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków pieniężnych wpłacanych przez nabywcę (na ustanowione dla niego subkonto) na cele określone w umowie deweloperskiej, a na żądanie nabywcy bank podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	

Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie.

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie.

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi lub kasie i tylko z ważnych powodów.

Wypłata zdeponowanych środków będzie następować zgodnie z harmonogramem określonym w niniejszym prospekcie informacyjnym, na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych złożonej przez Dewelopera. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera przez wyznaczoną przez Bank osobę.

W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego

Koszty kontroli ponosi deweloper.

W związku z realizacją przez dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego.

W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w jego harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego dla którego jest prowadzony ten rachunek.

Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera.

Środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa powyżej.

Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego reguluje umowa zawarta z bankiem, które to dokumenty są do wglądu dla Nabywcy.

Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej również jako „kasa”). Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, 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 lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku

Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie				
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.	Nr etapu	Termin zakończenia	Koszt całości	Opis etapu	
	1	2024-06-05	15 %	Zakup gruntu oraz wykonanie dokumentacji budowlanej i wykonawczej, uzyskanie decyzji zezwalające na budowę oraz rozpoczęcie prac budowlanych	
	2	2024-10-16	15%	Wykonanie elementów konstrukcji budynku (fundamenty, parter, 1 piętro - do stropu nad 1 piętrem włącznie)	
	3	2024-12-16	20%	Wykonanie elementów konstrukcji budynku (2 i 3 piętro - do stropu nad 3 piętrem włącznie) oraz wykonanie 10% instalacji sanitarnych, 10% instalacji elektrycznych	
	4	2025-05-31	25%	Uzyskanie szczelności dachu oraz wykonanie 25% instalacji sanitarnych, 30% instalacji elektrycznych, 30% wykończeni wewnątrz (podłoga pod posadzki, ścianki działowe, tynki wewnętrzne)	
	5	2025-07-31	15%	Wykonanie 90% stolarki okiennej (z wyłączeniem obróbek) oraz wykonanie 55% instalacji elektrycznych oraz 55% instalacji sanitarnych oraz 55% wykończenia wewnątrz (podłoga pod posadzki, ścianki działowe, tynki wewnętrzne) i 50% elewacji	
	6	2026-01-23	10%	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie po zakończeniu robót budowlanych.	
			100%		
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Deweloper nie dopuszcza waloryzacji Ceny. Na wysokość ostatecznej Ceny może mieć wpływ wyłącznie zmiana stawki podatku Vat oraz inwentaryzacja powykonawcza. Cena nabycia lokali stanowi iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni lokalu mieszkalnego po inwentaryzacji i ceny brutto 1m² lokalu obliczonej w sposób określony w umowie deweloperskiej. 1. W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% (osiem procent) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy deweloperskiej. Uprawnienie do odstąpienia Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy deweloperskiej, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie dłuższym niż 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. 2. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy deweloperskiej, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. 3. W przypadku zmiany Ceny Brutto wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę podatku od towarów i usług (VAT). Na cenę będzie miała wpływ inwentaryzacja powykonawcza przeprowadzona według zasad określonychw §4 Umowy, w taki sposób, że: 1. W przypadku powiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do wynikającej z postanowień § 1 Umowy deweloperskiej i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej, o którym mowa w § 4 ust. 3 Umowy deweloperskiej Cena Brutto ulegnie odpowiednio zwiększeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zwiększyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. 2. W przypadku pomniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z postanowień § 1 Umowy deweloperskiej i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w § 4 ust. 3 Umowy deweloperskiej, Cena Brutto ulegnie zmniejszeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. 3. Postanowienia punktów 1 i 2 powyżej nie mają zastosowania w sytuacji gdy różnica powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynika ze zmian w układzie pomieszczeń Lokalu Mieszkalnego, wykonanych na etapie budowy na pisemny wniosek Nabywcy.				

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	1. Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 zwana dalej Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach do prospektu informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, to jest zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub w załączniku, w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy, na które Nabywca wyraził zgodę, c) jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie, o którym mowa w § 8. ust. 1 i 2 umowy deweloperskiej g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, h) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie, j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. 2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit.: a) - e) powyżej Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (studwudziesto-) dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit h), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia, 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. 7. W sytuacjach wskazanych w ust. 1 powyżej Nabywca otrzyma zwrot faktycznie dotychczas wpłaconych kwot na poczet Ceny Brutto w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia, i to po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu 120 dni, o którym mowa w ust. 3. 8. Deweloper ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach, o których mowa w § 6 ust. 8 umowy deweloperskiej lub w wysokości określonej w § 5 umowy deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej. 9. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu umowy deweloperskiej lub nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 21 poniżej.

10. W sytuacjach wskazanych w ust.: 8 i 9 powyżej Nabywca otrzyma zwrot faktycznie dotychczas wpłaconych kwot na poczet Ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia.
11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, umowa deweloperska uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy.
12. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia z umowy deweloperską złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust.: 8 i 9 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia z Umowy z księgi wieczystej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz doręczyć Deweloperowi wyżej wymienioną zgodę w nieprzekraczalnym terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie, w dziale III księgi wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości**, roszczenia wynikającego z zawarcia umowy deweloperskiej. Niniejsza zgoda wraz z dowodem doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej upoważnia Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie takiego roszczenia z księgi wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości**.
14. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez którąkolwiek ze stron albo jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy pobrane środki wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej albo rozwiązaniu przez strony j umowy deweloperskiej a w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z umową deweloperską przez jedną ze stron, środki, które pozostały na Rachunku Nabywcy Bank wypłaci Nabywcy po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
15. W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie art. 43 Ustawy O Ochronie Praw Nabywcy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej i dokumentów, o których mowa w umowie OMRP.
16. W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy O Ochronie Praw Nabywcy, strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, w takim przypadku Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości.
17. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej.
18. Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy lub rozwiązania umowy w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od umowy deweloperskiej lub rozwiązania tej umowy w innej formie.
19. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywcę z przyczyn, o których mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto.
20. W przypadku zwłoki Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia.
21. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w ust. 8 powyżej, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto.
22. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się z Odbiorem Lokalu Mieszkalnego bądź z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej o którym mowa w ust. 9 powyżej, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 5% (pięć procent) Ceny Brutto.
23. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w § 6 ust. 8, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia.
24. Zapłata którejkolwiek z kar umownych zastrzeżonych w § 10 ust. 19, 20, 21 i 22 umowy deweloperskiej nie pozbawia drugiej Strony prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z danego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści, na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym, w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.
25. Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej także w następujących przypadkach:

	a) w przypadku wystąpienia różnicy ponad 1% (jeden procent) pomiędzy planowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego, wskazaną w § 1 Umowy deweloperskiej, a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, przy czym prawo do odstąpienia Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper zawiadomił Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej; jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy deweloperskiej w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia; b) w przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% (osiem procent) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, przy czym uprawnienie to Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), a nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy deweloperskiej w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie dnia _____ roku wydał promesę wyrażenia zgody na bezzciążarowe wyodrębnienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych wraz ze związanymi z lokalami prawami w nieruchomości wspólnej.

Dokmunet stanowi załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu – po zakończeniu budowy i ich wydaniu
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu – po zakończeniu budowy i jego wydaniu
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu -nie dotyczy
- 9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,**Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie dnia _____ roku wydał promesę wyrażenia zgody na bezzciążarowe wyodrębnienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych wraz ze związanymi z lokalami prawami w nieruchomości wspólnej.**

Dokmunet stanowi załącznik nr 7 do Umowy Deweloperskiej

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie prowadzącym otwarty 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 Banku Spółdzielczego we Wschowie z siedzibą we Wschowie
- 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,
- Banku _____ 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.

podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do
jego reprezentacji

.....

Załączniki:

1. Wzór umowy deweloperskiej
2. Standard wykończenia
3. Rzut lokalu mieszkalnego

Repertorium A nr / 2023

AKT NOTARIALNY

Dnia _____ *** dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (____.**.202),
przede mną _____ – notariuszem w _____, w mojej Kancelarii
Notarialnej położonej w _____, przy ****pod nr *** stawili się:

1. Pani *****, córka ***** i *****, legitymująca się dowodem osobistym seria ** numer ***** ważnym do dnia ***** (*****) roku, PESEL: *****, zamieszkała: **-***, ulica ***** nr **, _____
2. Pan *****, syn ***** i *****, legitymujący się dowodem osobistym seria ** numer ***** ważnym do dnia ***** (*****) roku, PESEL: *****, zamieszkały: **-***, ulica ***** nr **.

Ad. 2 zwany jest w dalszej części niniejszej umowy „Nabywcą”.----

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery podano przy nazwiskach.-----

Pani ***** oświadcza, że przy niniejszej czynności prawnej działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **Zielona 2.0 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grąbkowie** (Grąbkowo 76, 63-930 Grąbkowo), REGON: 380185918, NIP: 5252750252, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000731306**, zwanej dalej również „Deweloperem”, na podstawie pełnomocnictwa, sporządzonego dnia ***** roku, przed _____ - notariuszem w _____, **Rep. A nr ******* i zapewnia, że pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione i działa w granicach umocowania, a reprezentowana przez nią Spółka istnieje, nie jest w likwidacji, upadłości, nie ogłoszono w stosunku do niej postępowania układowego lub restrukturyzacyjnego, a na dokonanie niniejszej czynności nie jest wymagane uzyskanie zgody innych organów Spółki, poza okazaną przy tym akcie jednogłośnie uchwałą nr **** zgromadzenia wspólników Dewelopera z dnia ***** 202__ roku. -----

Deweloper oraz Nabywca zwani są dalej łącznie **Stronami**, a każde z nich z osobna zwane jest **Stroną**.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

**ZAWARTA W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE
PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU
JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU
GWARANCYJNYM
(Dz. U. z 2021 r., poz. 1177)**

§ 1. [Definicje]

Użyte w treści Umowy definicje oraz skróty mają poniższe znaczenie:-----

1. **Nieruchomość** – oznacza nieruchomość położoną w Jutrosinie przy ul. Zielonej 2, o powierzchni 0,1611 ha (jeden tysiąc sześćset jedenastie metrów kwadratowych), na

którą składa się działka gruntu oznaczona nr ewidencyjnym 751 (siedemset pięćdziesiąt jeden), jako rodzaj użytków oznaczona symbolem BP - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, dla której Sąd Rejonowy w Rawiczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **PO1R/00050954/2;-----**

-
2. **Budynek** – budynek mieszkalny wielorodzinny, przy czym Budynek składać się będzie z 4 kondygnacji nadziemnych, w którym znajdować się będą: 32 lokale mieszkalne; pozostałe istotne cechy Budynku (w tym standard jego wykończenia) zostały określone w Prospekcie Informacyjnym oraz w **Załączniku nr 6** do niniejszej Umowy;-
3. **Lokal Mieszkalny** – oznacza lokal mieszkalny, oznaczony numerem projektowym *** usytuowany na ***** Budynku, składający się z: ***** o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej *****m², przy czym rzut Lokalu Mieszkalnego na ***** kondygnacji Budynku, uwzględniający układ jego pomieszczeń stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy, zaś zakres i standard prac wykończeniowych Lokalu Mieszkalnego opisany jest w Prospekcie Informacyjnym i w **Załączniku nr 6** do niniejszej Umowy; do Lokalu Mieszkalnego przylegać będzie *****balkon/ogród/taras, stanowiący część Nieruchomości Wspólnej, oddany do wyłącznego korzystania właścicielowi Lokalu Mieszkalnego;-----
-
4. **Parking Zewnętrzny** – Część Nieruchomości Wspólnej przeznaczona na Miejsca Postojowe, które będą przysługiwać poszczególnym nabywcom lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym prawa do korzystania z Miejsc Postojowych będą przyznane na podstawie umowy o podziale do korzystania; Rzut z zaznaczeniem Parkingu Zewnętrznego stanowi **Załączniki nr 2** do Umowy
5. **Miejsce Postojowe** – oznacza miejsce postojowe oznaczone numerem projektowym ***** (*****), usytuowane na Nieruchomości. Rzut z zaznaczeniem Miejsca Postojowego stanowi **Załączniki nr 1a** do Umowy, a **Miejsca Postojowe** oznaczają miejsca postojowe oznaczone numerami projektowymi 1 – 7 (od jeden do siedem) znajdujące się na Parkingu Zewnętrznym. Rzut z zaznaczeniem Parkingu Zewnętrznego stanowi **Załączniki nr 2** do Umowy.¹ / **Miejsca Postojowe** oznaczają miejsca postojowe oznaczone numerami projektowymi 1 – 7 (od jeden do siedem) i 33 (trzydzieści trzy) znajdujące się (choćby w części) na Parkingu Zewnętrznym. Rzut z zaznaczeniem Parkingu Zewnętrznego stanowi **Załączniki nr 2** do Umowy.²
- 5a. **Dodatkowe Miejsce Postojowe** – oznacza miejsce postojowe oznaczone numerem projektowym *** (***), usytuowane na Działkach Dodatkowych, a **Dodatkowe Miejsca Postojowe** oznaczają miejsca postojowe oznaczone numerami 8-32 (od osiem do trzydzieści dwa) i części miejsca postojowego znaczonego numerem 7 (siedem) oraz część miejsca postojowego numer 33 (trzydzieści trzy), usytuowane na Działkach

¹ Wariant 1 ma zastosowanie do umów, w ramach których Nabywcy przypisywane jest Miejsce Postojowe

² Wariant 2 ma zastosowanie do umów, w ramach których Nabywcy nie jest przypisywane Miejsce Postojowe

Dodatkowych.³ /Dodatkowe Miejsca Postojowe oznaczają miejsca postojowe oznaczone numerami 8-32 (od osiem do trzydzieści dwa) i części miejsc postojowych znaczone numerami 7 (siedem) i 33 (trzydzieści trzy), usytuowane na Działkach Dodatkowych⁴-----

6. **Nieruchomość Wspólna** – oznacza prawo własności Nieruchomości, na której znajdować się będzie Budynek, jak również części Budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali;-----

7. **Przedmiot Umowy** – oznacza prawo własności Lokalu Mieszkalnego wraz z Udziałem w prawie własności Nieruchomości Wspólnej i prawem wyłącznego korzystania (podział quoad usum) z części Nieruchomości Wspólnej – Miejsca Postojowego, balkonu/tarasu/ogródka;-----

8. **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1177);-----

9. **Przedsięwzięcie Deweloperskie** – w rozumieniu art. 5 pkt 7 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, które realizowane będzie na Nieruchomości, obejmujące budowę Budynku, szczegółowo opisane w § 2. Umowy;-----

10. **Prospekt Informacyjny** – w rozumieniu art. 20. Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy;-----

11. **Cena Brutto** – ma znaczenie nadane w § 5. Umowy;-----

12. **Odbiór** - ma znaczenie nadane w § 7. Umowy;-----

13. **Protokół odbioru** – ma znaczenie nadane w § 7. Umowy;-----

14. **Umowa Przeniesienia Własności** – ma znaczenie nadane w § 4 ust. 1 i § 8. Umowy;-----

15. **Umowa** – oznacza niniejszą umowę deweloperską.-----

16. **Działki dodatkowe** – działki o łącznej powierzchni wynoszącej około 608 m² (sześćset osiem metrów kwadratowych), które powstaną w wyniku opisanego w § 8a ustęp 2 podziału działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 548/1 (pięćset czterdzieści osiem łamane przez jeden), 558/1 (pięćset pięćdziesiąt osiem łamane przez jeden) i 559/1 (pięćset pięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), położone w Jutrosinie, sąsiadujące z Nieruchomością, oznaczone w księdze wieczystej symbolem „R” oznaczającym grunty orne, objęte prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rawiczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księgą wieczystą numer PO1R/00025555/1.

§ 2. [Oświadczenia Dewelopera]

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

a) Spółka pod firmą **Zielona 2.0 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Grąbkowie** jest właścicielem **Nieruchomości**;-----

b) w dziale I-Sp księgi wieczystej nr **PO1R/00050954/2** brak wpisów; -----

³ Wariant 1 ma zastosowanie do umów, w ramach których Nabywcy przypisywane jest Dodatkowe Miejsce Postojowe

⁴ Wariant 2 ma zastosowanie do umów, w ramach których Nabywcy nie jest przypisywane Dodatkowe Miejsce Postojowe

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

- c) w dziale II księgi wieczystej nr **PO1R/00050954/2** brak wpisów;-----
 - d) w dziale III księgi wieczystej nr **PO1R/00050954/2** brak wpisów;-----
w dziale III księgi wieczystej nr **PO1R/00050954/2** *widnieją również wzmianki o wnioskach o wpis roszczeń osób trzecich wynikających z zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych, które nie dotyczą Przedmiotu Umowy;*-----
 - e) w dziale IV księgi wieczystej nr **PO1R/00050954/2** jest wpisana hipoteka umowa w wysokości 10.470.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego we Wschowie na:
zabezpieczenie spłaty wierzytelności głównej, odsetek, odsetek od przeterminowanych należności, prowizji i opłat z tytułu umowy kredytu oraz przyznanych kosztów postępowania, umowa o kredyt obrotowy numer kr-24-01361/ra/2024 z dnia 6 września 2024 roku oraz umowa o kredyt obrotowy numer kr-24-01363/ra/2024 z dnia 6 września 2024 roku.
2. Ponadto Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
- a) Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności żadnymi innymi hipotekami bądź służebnościami, i nie występują w stosunku do niej ograniczenia w rozporządzaniu *poza roszczeniami osób trzecich wynikającymi z zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych umów sprzedaży, przy czym roszczenia te nie dotyczą Przedmiotu Umowy* oraz nie jest przedmiotem innych obciążeń, roszczeń ani praw osób trzecich, z wyjątkiem opisanych w niniejszej Umowie;-----
 - b) na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 309/23 z dnia 10.10.2023 roku wydanej przez Starostę Rawickiego, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę oraz na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej decyzji nr 151/24 z dnia 08.05.2024 roku wydanej przez Starostę Rawickiego przenoszącej decyzję Nr 309/23 na Dewelopera - Deweloper realizuje Przedsięwzięcie Deweloperskie pod nazwą „Zielona 2.0”, obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami infrastruktury zewnętrznej, przyłączami do budynku, zagospodarowaniem terenu, przy czym Budynek składać się będzie z 4 kondygnacji nadziemnych, w którym znajdować się będą: 32 lokale mieszkalne; usytuowanie Budynku na Nieruchomości wskazano w **Załączniku nr 2** do Umowy; -
 - c) roboty budowlane związane z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego rozpoczęły się **21 maja 2024 roku** a ich zakończenie nastąpi nie później niż do dnia **23 grudnia 2025 roku** poprzez odpowiedni wpis do dziennika budowy, natomiast zakończenie Przedsięwzięcia Deweloperskiego (tj. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie) planowane jest najpóźniej do dnia **23 stycznia 2026 roku**;-----
 - d) Nieruchomość posiadać będzie dostęp do drogi publicznej od ul. Zielonej 2 zgodnie z opisem z litery r poniżej;
 - e) Nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr LI/323/2023 z dnia 22 lutego 2023 r., w którym to planie opisana Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług;
 - f) Deweloper oświadcza ponadto, że do Przedsięwzięcia Deweloperskiego zapewnia Nabywcy środki ochrony przewidziane w art. 6 ust. 1 pkt 1 **Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy** – tj. otwarty rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków Nabywcy, prowadzony przez Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie. Zgodnie

z treścią umowy dotyczącej otwartego rachunku powierniczego, zawartej przez Dewelopera, rachunek ten może być wykorzystywany wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych Deweloperowi przez Nabywcę w celu zapłaty ceny Lokalu Mieszkalnego. Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłaconymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

- g) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza nadto, że zgodnie z umową o prowadzenie rachunku powierniczego koszty prowadzenia tego rachunku, w tym indywidualnego rachunku Nabywcy, ponosi strona sprzedająca. Wszelkie płatności z tytułu niniejszej umowy deweloperskiej, powinny być dokonywane na indywidualny rachunek Nabywcy o numerze wskazanym w § 6 ust. 1 niżej. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy na żądanie nabywcy informuje nabywcę o dokonanych wpłatach i wypłatach. Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów.
- h) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper dokonuje wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany „DFG”), na zasadach określonych w art. 49 Ustawy O ochronie Praw Nabywcy, to jest w szczególności:-----
- wylicza i odprowadza od każdej wpłaty Nabywcy na Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy bezzwrotne składki („Składka”) na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stanowiący wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, 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), jako zabezpieczenie wypłaty środków pieniężnych Nabywcy w przypadkach wskazanych w Ustawie O Ochronie Praw Nabywcy,-----
 - składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45% (45/100 procenta) zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 21 czerwca 2022 r. Ministra Budownictwa, Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego oraz Mieszkalnictwa (Dz.U. z 2022 r., poz. 1341) oraz wartości wpłaty,---
- i) Deweloper dokonuje płatności Składki do Banku prowadzącego Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uiszczenia wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. -----
- j) w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego zastrzega sobie prawo obciążenia Nieruchomości następującymi prawami: -----
- hipoteką umowną na rzecz banku finansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie, tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych Deweloperowi, przy czym w przypadku obciążenia Nieruchomości hipoteką z tego tytułu, w dniu zawarcia z Nabywcą Umowy Przeniesienia Własności Deweloper zobowiązuje się przedłożyć zezwolenie właściwego banku na zbycie Przedmiotu Umowy w stanie wolnym od tejże hipoteki, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej Ceny Brutto, zgodnie z postanowieniami § 6 niniejszej Umowy; -----
 - nieodpłatnymi i bezterminowymi służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów, w celu

umożliwienia dostępu do instalacji i przyłączy znajdujących się na terenie Nieruchomości oraz wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją, lub innymi prawami koniecznymi dla prawidłowego funkcjonowania Budynku wraz z infrastrukturą;-----

- w ramach umów o określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynku przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw i remontów) korzystania na czas nieoznaczony z przylegających do tych lokali ogrodów/balkonów/tarasów, a także wyznaczonych na Nieruchomości Miejsc Postojowych, , -----

oraz do wpisu opisanych powyżej praw w księdze wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości**, zaś ustanowienie opisanych powyżej praw pozostanie bez wpływu na Cenę Brutto; -----

- k) Nieruchomość nie wchodzi w skład masy upadłości, nie jest przedmiotem postępowania zabezpieczającego lub egzekucyjnego, w szczególności nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym i nie istnieją inne ograniczenia w rozporządzaniu nią, także w związku z orzeczeniem Sądu lub z innych przyczyn; -----
- l) Deweloper nie ma zobowiązań skutkujących powstaniem hipoteki przymusowej ani innych zobowiązań, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa; -----
- m) nie toczy się w stosunku do Dewelopera postępowanie, do którego mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo upadłościowe i ustawy Prawo restrukturyzacyjne, a także nie złożono wniosku o wszczęcie któregośkolwiek z tych postępowań;-----

- n) Deweloper nie ma zaległości podatkowych wobec Skarbu Państwa ani wobec jednostki samorządu terytorialnego oraz nie zalega z zapłatą składek na ubezpieczenie społeczne, a także nie zostały mu doręczone decyzje ustalające wysokość zobowiązań podatkowych ani też nie zostały w stosunku do niego wydane decyzje określające wysokość zaległości podatkowych oraz zaległości wobec ZUS z tytułu zaległych składek; -----
- o) nie toczy się w stosunku do Dewelopera żadne postępowanie sądowe albo administracyjne uniemożliwiające dokonanie niniejszej czynności;-----
- p) niniejsza Umowa nie jest zawierana z pokrzywdzeniem wierzycieli i nie istnieją żadne okoliczności, ze względu na które zawarcie niniejszej Umowy mogłoby stanowić podstawę dla jakiegokolwiek osoby trzeciej do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 59 lub art. 527 Kodeksu cywilnego, -----
- q) Deweloper ustanawiając na Nieruchomości hipoteki umowne, o których mowa w pkt. j) wyżej, zobowiązuje się najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności na rzecz Nabywcy przedstawić zgodę banku na wykreślenie wszystkich hipotek obciążających Nieruchomość lub na dokonanie wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego z księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, o ile uprzednio nie zostanie złożony wniosek o wykreślenie hipotek z księgi wieczystej. W przypadku ustanowienia na Nieruchomości hipotek, o których mowa powyżej Deweloper:
 - zapewni Nabywcy możliwość otrzymania w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, oświadczenia banku zawierającego zobowiązanie do udzielenia zgody

na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę całości Ceny Brutto, o której mowa w §5 ,

– zobowiązuje się przedłożyć do umów deweloperskich, podpisywanych po ustanowieniu opisywanych powyżej hipotek, promesę banku, wyrażającą zgodę na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Nabywcę po wpłacie przez Nabywcę całości Ceny Brutto, o której mowa w §5 lub wyrażające zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości, w której znajdować się będzie lokal mieszkalny.

- r) Deweloper oświadcza, że na Działkach Dodatkowych planowane jest urządzenie miejsc postojowych pojazdów mechanicznych dla mieszkańców budynku położonego przy ul. Zielonej oraz przeprowadzenie niezbędnych instalacji i mediów do Budynku, a także, że zjazd z drogi publicznej na Nieruchomość urządzony będzie na Działkach Dodatkowych, a możliwość korzystania z niego przez nabywców lokali w Budynku zapewniona będzie poprzez ustanowienie nieodpłatnej i bezterminowej służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli Nieruchomości Wspólnej, obciążającej Działki Dodatkowe (lub tą z nich, na której zjazd lub instalacje będą urządzone) polegającej na prawie przechodu i przejazdu oraz na prawie przeprowadzeniu dodatkowych oraz korzystaniu z istniejących instalacji i mediów, a także dostępu do nich w celu napraw lub konserwacji; Nabywca okoliczność tę akceptuje i wyraża zgodę na ustanowienie takiej służebności.

§ 3.

[Oświadczenia Nabywcy]

1. Nabywca oświadcza, że jest stanu cywilnego *****. ,a nabycia Lokalu Mieszkalnego dokonuje w celu niezwiązanym bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową.
2. Ponadto Nabywca oświadcza, że:-----
 - a) przed podpisaniem niniejszego aktu miał możliwość zapoznania się z projektem budowlanym Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym dla Lokalu Mieszkalnego, jak również z projektem zagospodarowania Nieruchomości, a także technologią wykonania i standardem wykończenia i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,
 - b) Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w biurze sprzedaży Dewelopera, w budynku pod adresem Grąbkowo 76, 63-930 Jutrosin z:-----
 - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,--
 - kopią aktualnego odpisu z KRS Dewelopera,-----
 - kopią pozwolenia na budowę,-----
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata oraz sprawozdaniem spółki dominującej,-----
 - projektem budowlanym,-----
 - umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr 80 8669 0001 2002 0250 1567 0005 zawartą przez Dewelopera z Bankiem Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie,-----
 - promesę wydaną przez Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie stanowiącą **załącznik nr 7**.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

Nabywca w związku z tym nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,-----

- c) przed podpisaniem tej Umowy otrzymał w wersji papierowej od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, objęty **załącznikiem nr 4**, który stanowi integralną część niniejszej Umowy, i zapoznał się z jego treścią,-----
- d) wyraża zgodę na ustanawianie na rzecz właścicieli i obciążenie Nieruchomości prawami, o których mowa w § 2 Umowy, i w związku z powyższym na żądanie, w terminie i na warunkach określonych przez Dewelopera Nabywca zobowiązuje się złożyć odpowiednie oświadczenia dotyczące ustanowienia tych praw w odpowiedniej formie i treści, o ile okażą się konieczne, -----
- e) akceptuje fakt, iż Deweloper może dokonać zmiany/przeprojektowania w Budynku części powierzchni wchodzących w skład poszczególnych projektowanych lokali, przy czym zmiany te nie będą dotyczyły przedmiotu niniejszej Umowy i części Nieruchomości Wspólnej oraz nie będą powodowały zmiany funkcjonalności Lokalu Mieszkalnego oraz Budynku,-----
- f) wyraża zgodę na gromadzenie, przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do prawidłowej realizacji Umowy, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. t.j. z 2019 poz. 1781). Nabywca ma prawo wglądu do bazy danych, o której mowa w zdaniu poprzedzającym w celu uzupełniania, zmieniania lub aktualizacji swoich danych osobowych; zapoznał się z informacją w zakresie ochrony danych osobowych przedłożoną mu przez Dewelopera jako administratora danych osobowych Nabywcy, stanowiącą **załącznik nr 5** do Umowy, -----
- g) Nabywca przyjmuje do wiadomości iż Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie jest administratorem danych osobowych, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych, oraz że w bankowym zbiorze danych będą przetwarzane dane Dewelopera oraz osób jego reprezentujących oraz dane Nabywców, w celu realizacji umowy dotyczącej otwartego rachunku powierniczego, zawartej przez Dewelopera z Bankiem Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie.
- h) wyraża zgodę na działania marketingowe prowadzone przez Dewelopera i podmioty powiązane, i współpracujące z Deweloperem przy wykonaniu Umowy, w tym wyraża zgodę, aby w celach reklamowych i wizualizacji wzniesionego przez Dewelopera Budynku, Deweloper wykorzystywał zdjęcia Budynku nieodpłatnie (w tym w Internecie, folderach, ogłoszeniach),-----
- i) oświadcza, że został poinformowany, że administratorem danych osobowych jest Deweloper, a w zakresie danych osobowych przetwarzanych przez Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie. - ten bank, zgodnie z informacją zawartą w klauzuli informacyjnej administratora danych osobowych, stanowiącej załącznik nr 5A do Umowy,-----
- j) posiada lub zapewni środki finansowe niezbędne do realizacji jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, -----
- k) środki finansowe niezbędne do uiszczenia Ceny pochodzą z legalnych i ujawnionych źródeł, -----
- l) jego zgody wymienione w niniejszym paragrafie nie zostaną cofnięte ani odwołane i

zostaną powtórzone w Umowie Przeniesienia Własności.-----

- m) został poinformowany o uczestnictwie w obowiązkowym systemie gwarantowania środków pieniężnych znajdujących się na rachunku powierniczym jego funkcjonowania, w tym o maksymalnej granicy ochrony gwarancyjnej; szczegółowe warunki ochrony gwarancyjnej określone są w arkuszu informacyjnym dla deponenta; Nabywca potwierdza otrzymanie dokumentu arkusza informacyjnego, który stanowi Załącznik nr 8.

§ 3a

[Prospekt informacyjny/umowa rezerwacyjna]

1. Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że od chwili doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do momentu zawarcia niniejszej umowy, nie doszło do zmiany żadnej z informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, które powodowałyby konieczność poinformowania Nabywcy o takich zmianach w formie aneksu do prospektu informacyjnego albo w formie nowego prospektu informacyjnego zgodnie z art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.// Strony oświadczają, że od chwili doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami do momentu zawarcia niniejszej Umowy doszło do zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, które spowodowały konieczność poinformowania Nabywcy o takich zmianach zgodnie z art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w związku z czym Deweloper doręczył Nabywcy aneks do prospektu informacyjnego/nowy prospekt informacyjny, w terminie umożliwiającym mu zapoznanie się z nim przed zawarciem niniejszej Umowy.⁵
2. Strony oświadczają, że zawarcie niniejszej Umowy nie było poprzedzone zawarciem przez Strony umowy rezerwacyjnej, o jakiej mowa w artykule 29 ustęp 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. // Strony oświadczają, że zawarcie niniejszej Umowy było poprzedzone zawarciem przez Strony, w dniu [x], umowy rezerwacyjnej, o jakiej mowa w artykule 29 ustęp 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, która nie przewidywała obowiązku zapłaty przez Nabywcę opłaty rezerwacyjnej. // która przewidywała obowiązek zapłaty opłaty rezerwacyjnej w kwocie brutto [x] zł [x złotych].⁶

§ 4.

[Przedmiot Umowy]

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Budynku, w którym znajdować się będzie między innymi Lokal Mieszkalny będący przedmiotem niniejszej Umowy, oraz do zawarcia z Nabywcą umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia jego własności wraz z Udziałem w Nieruchomości Wspólnej i z wyłącznym prawem korzystania z części Nieruchomości Wspólnej: ogrodu/balkonu/tarasu/Miejsca

⁵ Stosownie do okoliczności zawarcia danej umowy

⁶ Stosownie do okoliczności zawarcia danej umowy

- Postojowego⁷ - wolnego od wszelkich obciążeń, za wyjątkiem praw, o których mowa w § 2 Umowy (Umowa Przeniesienia Własności), a Nabywca zobowiązuje się nabyć powyższy Przedmiot Umowy za Cenę Brutto określoną w § 5 Umowy. -----
2. Ostateczna powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona po wybudowaniu Budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej przez uprawnionego geodetę na koszt i zlecenie Dewelopera. Strony ustalają, że powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego będzie obliczona zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997, tj. obmiarem dokonywanym na wysokości podłogi, po obrysie ścian zewnętrznych i wewnętrznych ścianek wewnątrz lokalu w stanie wykończonym z tynkami (wg standardu). --
 3. W przypadku wystąpienia różnicy ponad 1% (jeden procent) pomiędzy planowaną powierzchnią użytkową Lokalu Mieszkalnego, wskazaną w § 1 Umowy, a powierzchnią użytkową wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Prawo to Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Deweloper zawiadomił Nabywcę o powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej. Jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie, oznacza to utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.-----
 4. W przypadku powiększenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do wynikającej z postanowień § 1 Umowy i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej Cena Brutto ulegnie odpowiednio zwiększeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zwiększyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, tj. ***** zł, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. -----
 5. W przypadku pomniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego ustalonej na podstawie pomiarów powykonawczych w stosunku do powierzchni użytkowej Lokalu wynikającej z postanowień § 1 Umowy i nieskorzystania przez Nabywcę z ewentualnego prawa do odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Cena Brutto ulegnie zmniejszeniu o iloczyn liczby metrów kwadratowych, o które zmniejszyła się powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego, oraz stawki netto za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego, tj. ***** zł, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT. -----
 6. O zmianie Ceny Brutto z przyczyn wskazanych powyżej Deweloper powiadomi Nabywcę najpóźniej wraz z powiadomieniem o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku. W przypadku gdyby różnica zmniejszała Cenę Brutto określoną w §5 ust. 1 Umowy, Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty części Ceny, o której mowa w § 6 ust. 8 lit. f poniżej w wysokości uwzględniającej powyższą zmianę zgodnie z zawiadomieniem o zmianie Ceny Brutto, a w przypadku wcześniejszej zapłaty Ceny Brutto w wysokości wyższej niż wynikać będzie z powyższego Deweloper zwróci Nabywcy kwotę tej różnicy w ciągu 30 dni od powiadomienia o zmianie Ceny Brutto,

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

przed dniem zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, na rachunek bankowy wskazany przez Nabywcę. W przypadku, gdyby różnica zwiększała Cenę Brutto określoną w §5 ust. 1 Umowy, Nabywca uiści kwotę tej różnicy w terminie określonym w § 6 ust. 8 lit. f) poniżej.-----

7. Postanowienia ustępów 3, 4 i 5 powyżej nie mają zastosowania w sytuacji, gdy różnica powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego wynika ze zmian w układzie pomieszczeń Lokalu Mieszkalnego, wykonanych na etapie budowy na pisemny wniosek Nabywcy.---

§ 5.

[Cena Przedmiotu Umowy]

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 5 ust. 2, ust. 3, ust. 4 poniżej, Cena Brutto Przedmiotu Umowy wynosi: *******.000,00 zł** (słownie: ********* tysięcy złotych) i składają się na nią:-----
 - a) cena netto Przedmiotu Umowy w kwocie *********,-----
 - b) podatek od towarów i usług (VAT) od podanej ceny netto według stawki 8% (osiem procent), w kwocie *********.
2. W przypadku zmiany stawki lub zasad naliczania podatku od towarów i usług (VAT) powyżej 8% (osiem procent) przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy. Uprawnienie do odstąpienia Nabywca może wykonać w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT). Nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia od Umowy, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu tej stawki, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu tej stawki w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie dłuższym niż 14 (czternaście) dni od daty doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.-----
3. W przypadku obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia Umowy, przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny Brutto, Deweloper odpowiednio obniży Cenę Brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.-----
4. W przypadku zmiany Ceny Brutto wynikającej ze zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy, Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę podatku od towarów i usług (VAT).-----

§ 6.

[Mieszkaniowy rachunek powierniczy; Harmonogram płatności]

1. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty Ceny Brutto wskazanej w § 5 ust. 1. Umowy w wysokościach i terminach wskazanych w ust. 8 poniżej, bezpośrednio na indywidualny rachunek Nabywcy o numerze ********* prowadzony w ramach otwartego

mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „**Rachunek Powierniczy**”), prowadzony dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego przez Bank Spółdzielczy we Wschowie z siedzibą we Wschowie na którym Bank ewidencjonował będzie wpłaty i wypłaty osobno dla każdego z nabywców, w wysokości i terminach wpłat określonych szczegółowo w harmonogramie płatności, zgodnie z ust. 8 poniżej. Nabywca zobowiązany jest do dokonywania wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Wysokość tych wpłat jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonych w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Deweloper poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

2. W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego .
3. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek.
4. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych. W trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego. Koszty kontroli ponosi Deweloper.
5. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.
6. Koszty prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, w związku z czym Deweloper nie będzie zobowiązany do ujawnienia Nabywcy informacji dotyczących wysokości tych kosztów, opłat i prowizji wynikających z umowy zawartej z Bankiem, jako stanowiących tajemnicę jego przedsiębiorstwa.
7. Prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej również jako „kasa”). Bank informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.

W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub kasę, 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 lub kasę, w których dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z tej kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy. W przypadku gdy deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwracają nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku

8. Cenę Brutto, z zastrzeżeniem zmian przewidzianych w treści Umowy, Nabywca zobowiązuje się zapłacić w następujących kwotach i terminach:-----

- a) Kwota [...] zł, pomniejszona o kwotę uiszczoną opłaty rezerwacyjnej w wysokości [...], która to opłata z chwilą zawarcia niniejszej Umowy zaliczona zostaje na poczet Ceny sprzedaży należna tytułem ukończenia etapu I Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z opisanym w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym **Załącznik nr 4** harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego (dalej „**Harmonogram**”), przy czym zgodnie z Harmonogramem ten etap ma być zrealizowany najpóźniej do dnia [...]./ Kwota [...] zł należna tytułem ukończenia etapu I Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z z opisanym w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym **Załącznik nr 4** harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego (dalej „**Harmonogram**”), przy czym ten etap ma być zrealizowany najpóźniej do dnia [...].⁸
- b) Kwota [...] zł należna tytułem ukończenia etapu II Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem, przy czym ten etap ma być zrealizowany najpóźniej do dnia [...].
- c) Kwota [...] zł należna tytułem ukończenia etapu III Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem, przy czym ten etap ma być zrealizowany najpóźniej do dnia [...].
- d) Kwota [...] zł należna tytułem ukończenia etapu IV Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem, przy czym ten etap ma być zrealizowany najpóźniej do dnia [...].
- e) Kwota [...] zł należna tytułem ukończenia etapu V Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem, przy czym ten etap ma być zrealizowany najpóźniej do dnia [...].

⁸ W zależności od tego, czy umowa była poprzedzona zawarciem umowy rezerwacyjnej, na podstawie której nabywca wpłacił opłatę rezerwacyjną.

- f) Kwota [...] zł należna tytułem ukończenia etapu VI Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem, przy czym ten etap ma być zrealizowany najpóźniej do dnia [...].
- g) Kwoty wskazane w pkt _____ powyżej, przypisane do poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego zgodnie z Harmonogramem, będą płatne przez Nabywcę po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego i to w terminie 7 dni od dnia poinformowania Nabywcy o ukończeniu danego etapu.

Podane wyżej kwoty zawierają należny podatek od towarów i usług (VAT).

- 9. Nabywca oświadcza, że w przypadku konieczności zwrotu na jego rzecz środków z Rachunku Powierniczego, środki w należnej mu kwocie powinny zostać zwrócone na rachunek bankowy o numerze *****, chyba że Nabywca w odrębnym oświadczeniu złożonym w Banku Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi albo osobiście podczas wizyty w Banku Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie wskaże inny rachunek, na który powinny wpłynąć środki. W przypadku oświadczenia złożonego przez Nabywcę osobiście w Banku Spółdzielczym we Wschowie z siedzibą we Wschowie załącznikiem do oświadczenia Nabywcy powinna być kserokopia Umowy wraz z jej wszystkimi zmianami. Nabywca zobowiązuje się poinformować Dewelopera listem poleconym o fakcie zmiany rachunku bankowego dokonanej zgodnie z powyższymi postanowieniami, załączając kopię oświadczenia z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku dokonania przez Nabywcę cesji praw wynikających z niniejszej Umowy na rzecz banku finansującego Nabywcę, w sytuacji opisanej w niniejszym ustępie powyżej Nabywca zobowiązuje się przedłożyć Deweloperowi stosowne oświadczenie banku uprawnionego do otrzymania zwrotu środków z Rachunku Powierniczego wyrażonego zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym ustępie powyżej.-----

§7.

[Odbiór techniczny Lokalu Mieszkalnego i wydanie Przedmiotu Umowy, zasady korzystania z Nieruchomości Wspólnej]

- 1. Po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w terminie dwóch miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie Budynku wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, nie później jednak niż do dnia **24 lutego 2026 roku**, Deweloper zawiadomi Nabywcę na piśmie, że Lokal Mieszkalny jest gotowy do odbioru technicznego, wyznaczając termin odbioru z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem przed wyznaczonym terminem odbioru technicznego (dalej „**Odbiór**”).
- 2. Odbiór odbędzie się w obecności Nabywcy, po stwierdzeniu zapłaty całej Ceny Brutto i innych należności należnych Deweloperowi na podstawie niniejszej Umowy, zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 8. Nieterminowe uiszczenie którejkolwiek z kwot na poczet Ceny Brutto lub uiszczenie ich w nieodpowiedniej wysokości stanowi podstawę do powstrzymania się przez Dewelopera z dokonaniem czynności Odbioru i wydaniem Przedmiotu Umowy aż do czasu całkowitego uregulowania Ceny Brutto i innych należności należnych Deweloperowi na podstawie niniejszej Umowy. -----
- 3. W razie nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy na wyznaczony termin Odbioru, Deweloper doręczy Nabywcy pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu dodatkowego, ostatecznego terminu Odbioru. Pomiedzy pierwszym terminem odbioru, o którym mowa

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

- w ust. 1 powyżej, a terminem ostatecznym, o którym mowa zdaniu poprzednim, musi upłynąć co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.-----
4. Z czynności Odbioru sporządzony zostanie pisemny protokół odbioru (dalej „Protokół Odbioru”), do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. 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. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru doręczyć Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad wraz z podaniem przyczyn odmowy uznania wad.-----
 5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, uważa się, że uznał wady.
 6. Deweloper jest zobowiązany w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego, a jeżeli, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w terminie wskazanym powyżej, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----
 7. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 6 niniejszego paragrafu 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. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru. -----
 9. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy O Ochronie Praw Nabywcy.-----
 10. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, stosuje się przepisy ust. 6–7 niniejszego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. -----
 11. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2–8 niniejszego paragrafu. -----
 12. 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.-----
 13. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy O Ochronie Praw Nabywcy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 12 niniejszego paragrafu. -

14. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 12 niniejszego paragrafu, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.

15. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. -----
16. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. -----
17. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem, a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej Własność na Nabywcę prawa wynikające z Umowy, albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.-----
18. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z Umowy, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4–7 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 niniejszego paragrafu, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
19. Po Odbiorze i ewentualnym usunięciu wad Deweloper powiadomi Nabywcę, z co najmniej 14- (czternasto-) dniowym wyprzedzeniem, o terminie wydania Przedmiotu Umowy. Dokonanie odbioru Przedmiotu Umowy nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnień Nabywcy wynikających z przepisów o rękojmi za wady fizyczne.-----
20. W zakresie nieuregulowanym powyżej, do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi.-----
21. Wydanie Przedmiotu Umowy Nabywcy nastąpi po Odbiorze, w terminie ustalonym przez Dewelopera, zostanie potwierdzone protokołem stwierdzającym stan liczników: energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody oraz liczników CO, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletu kluczy do Lokalu Mieszkalnego. Deweloper zobowiązuje się również przekazać Nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej (o ile będzie wymagane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa) oraz instrukcję użytkowania Lokalu Mieszkalnego, a Nabywca zobowiązuje się do jej przestrzegania.
22. Nabywca ma prawo rozpocząć korzystanie z Lokalu Mieszkalnego oraz części Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania, po dokonaniu Odbioru, od dnia wydania Przedmiotu Umowy. -----
23. Od dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywca będzie pokrywać wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem Przedmiotu Umowy. -----
24. W szczególności od dnia wydania Przedmiotu Umowy Nabywca ponosić będzie również koszty zużycia mediów w Lokalu Mieszkalnym (centralne ogrzewanie, woda, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, energia elektryczna, itd.), jeżeli powyższe koszty nie będą ponoszone przez Nabywcę na podstawie umów zawartych przez Nabywcę bezpośrednio z odpowiednimi dostawcami oraz koszty związane z korzystaniem i utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej (w tym koszty zarządu, wywozu odpadów stałych

- itd.). Koszty uiszczane będą Deweloperowi na konto przez niego wskazane na podstawie faktur wystawionych przez Dewelopera, uwzględniających rzeczywiste koszty wynikające ze zużycia mediów w Lokalu Mieszkalnym oraz ponoszone koszty związane z utrzymaniem i koszty zarządu Nieruchomością Wspólną.
25. Wszelkie wykonywane w Lokalu Mieszkalnym roboty budowlane Nabywca prowadzi na własny koszt i ryzyko oraz z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego. Roboty te będą wykonywane przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości Wspólnej, jak na przykład ogrodów/balkonów/tarasów i innych jej części. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub powstałe w trakcie przeprowadzki do i z Lokalu Mieszkalnego, zostaną przez Nabywcę w pełni pokryte. -----
26. W przypadku rozwiązania albo odstąpienia przez jedną ze Stron od niniejszej Umowy i wprowadzenia przez Nabywcę zmian w Lokalu mieszkalnym po jego wydaniu w posiadanie Nabywcy i stwierdzenia przez Dewelopera niezgodności pomiędzy projektem powykonawczym, a stanem faktycznym Lokalu Mieszkalnego, Nabywca jest zobowiązany do doprowadzenia Lokalu Mieszkalnego do stanu zgodnego z tym projektem oraz do zwrotu na rzecz Dewelopera ewentualnych kosztów poniesionych przez Dewelopera z tego tytułu (odszkodowania, kary, mandaty itp.). Zobowiązanie Nabywcy dotyczy zmian dokonanych przez Nabywcę w okresie od dnia przejęcia/przekazania do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności Lokalu Mieszkalnego. Powyższy zapis nie wyłącza odpowiedzialności Nabywcy za skutki wprowadzonych przez Nabywcę zmian po dniu przejęcia/przekazania, które zostały ujawnione dopiero po zawarciu Umowy Przeniesienia Własności Lokalu Mieszkalnego.
27. Wszelkie zmiany dokonywane przez Nabywcę w Lokalu Mieszkalnym oraz w Częściach Nieruchomości Wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania, mogą zostać dokonane jedynie w przypadku uzyskania przez Nabywcę wszystkich wymaganych prawem zgód oraz uzyskania wymaganych decyzji lub dokonania przez Nabywcę wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń związanych z dokonaniem takich zmian. -----
28. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren inwestycji i Lokalu Mieszkalnego, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w Lokalu Mieszkalnym (materiały, narzędzia oraz inne przedmioty) po dniu wydania Lokalu Mieszkalnego w posiadanie Nabywcy. -----
29. Nabywca zobowiązany jest naprawić wszelkie szkody wyrządzone przez Nabywcę bądź inne osoby, za pomocą których wykonuje on prace wykończeniowe bądź które wprowadził na teren inwestycji. Naprawienie szkody będzie polegało na przywróceniu stanu poprzedniego. Jeśli Nabywca nie dokona naprawy pomimo wezwania Dewelopera wyznaczającego mu odpowiedni termin na jej dokonanie, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do naprawienia szkody w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. -----
30. Deweloper oświadcza, że po wyodrębnieniu pierwszego lokalu mieszkalnego w Budynku, właściciele lokali zawrą umowę o sposobie posiadania i korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie, o którym mowa w ust. 31 i następnych poniżej.----
31. Umowa ustalająca zasady korzystania z Nieruchomości Wspólnej będzie zawierała między innymi następujące warunki:-----

- a) nabywcy lokali mieszkalnych, które zgodnie z projektem wykonawczym Budynku mają dostęp do ogrodów/balkonów/tarasów wydzielonych od terenów ogólnodostępnych, będą posiadali prawo do wyłącznego korzystania z tych ogrodów/balkonów/tarasów, a prawa i obowiązki wynikające z umowy o sposobie korzystania nie będą gasnąć z chwilą śmierci właściciela Lokalu Mieszkalnego i dotyczyć będą jego każdorazowego następcy,-----
 - b) nabywcy lokali mieszkalnych, posiadający prawo do wyłącznego korzystania z Miejsc Postojowych zlokalizowanych na Nieruchomości będą posiadali prawo do wyłącznego korzystania z tych Miejsc Postojowych, a prawa i obowiązki wynikające z umowy o sposobie korzystania w tym zakresie nie będą gasnąć z chwilą śmierci właściciela Lokalu Mieszkalnego i dotyczyć będą jego każdorazowego następcy, -----
 - c) nabywcy lokali mieszkalnych, posiadający prawo do wyłącznego korzystania z ogrodów/balkonów/tarasu, miejsca postojowego będą wyłącznie odpowiedzialni za utrzymanie tych części (za wyjątkiem elementów konstrukcji Budynku i instalacji, wraz z izolacją przeciwwilgociową i przeciwwodną, stanowiących część Nieruchomości Wspólnej, innych niż te zamontowane przez właścicieli lokali lub na ich wyłączny użytek) oraz będą uprawnieni do wyłącznego pobierania pożytków z Miejsc Postojowych , -----
 - d) nabywcom lokali znajdujących się w Budynku będzie przysługiwało prawo do współkorzystania z pomieszczenia śmietnika znajdującego się na terenie Nieruchomości;-----
 - e) jakakolwiek zmiana powyższej umowy współwłaścicieli będzie wymagała zawarcia w formie aktu notarialnego nowej umowy przez wszystkich współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej.-----
32. Nabywca oświadcza, że w Umowie Przeniesienia Własności przystąpi do umowy ustalającej zasady wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, opisanej powyżej, i wyrazi zgodę na jej postanowienia. Umowa ta zostanie również wpisana do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej, na co Nabywca wyraża zgodę.-----
33. Deweloper oświadcza, że przysługują mu autorskie prawa majątkowe do planów i projektów Lokalu Mieszkalnego i Budynku wzniesionego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zagospodarowania Nieruchomości (w szczególności elewacji, nasadzeń oraz elementów małej architektury), w tym także kolorystyki elewacji lub stolarki okiennej, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 04 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz.U. z 2019, poz. 1231 ze zm.), a Nabywca oświadcza, że powyższe przyjmuje do wiadomości i w pełni akceptuje oraz oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że wszelkie zmiany w projektach mogą być dokonywane wyłącznie z poszanowaniem praw autorskich Dewelopera i projektanta, w uzgodnieniu z Deweloperem i projektantem oraz zobowiązuje się nie ingerować w wygląd zewnętrzny Budynku bez uzyskania stosownych zgód.-----

§ 8.

[Zawarcie Umowy Przeniesienia Własności]

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, Deweloper i Nabywca w terminie do dnia **31 grudnia 2026 roku**, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zawrą umowę przeniesienia

- własności Przedmiotu Umowy (dalej Umowa Przeniesienia Własności). Datę i godzinę zawarcia Umowy Przeniesienia Własności wyznaczy Deweloper w porozumieniu z Nabywcą.-----
2. W przypadku niedokonania przez Nabywcę płatności całej Ceny Brutto oraz innych należności należnych Deweloperowi na podstawie Umowy lub nieprzystąpienia przez Nabywcę do odbioru Przedmiotu Umowy na zasadach wskazanych w § 7. Umowy, Deweloper ma prawo powstrzymania się z wyznaczeniem terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności lub odmowy przystąpienia do zawarcia jej w terminie, o którym mowa w ust. 1 i przesunięcia terminu jej zawarcia o okres opóźnienia w zapłacie całej Ceny Brutto.-----
3. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne obciążenie Nieruchomości Wspólnej ograniczonymi prawami rzeczowymi albo prawami obligacyjnymi, opisanymi w § 2 ustęp 2 Umowy.-----

§ 8a

[Dodatkowe Miejsce Postojowe]

1. Deweloper oświadcza, że zamierza nabyć prawo własności Działek Dodatkowych, to jest prawo własności działek, jakie powstaną z podziału geodezyjnego działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 548/1 (pięćset czterdzieści osiem łamane przez jeden), 558/1 (pięćset pięćdziesiąt osiem łamane przez jeden) i 559/1 (pięćset pięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), położone w Jutrosinie, sąsiadujące z Nieruchomością, oznaczone w księdze wieczystej symbolem „R” oznaczającym grunty orne, objęte prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rawiczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księgą wieczystą numer PO1R/00025555/1, stanowiących w dniu zawarcia Umowy własność Miasta i Gminy Jutrosin.
2. Deweloper zamierza, doprowadzić do podziału geodezyjnego wymienionych w ustępie 1 powyżej działek, w wyniku którego wydzielone zostaną z nich działki o łącznej powierzchni wynoszącej około 608 m² (sześćset osiem metrów kwadratowych), których położenie oznaczone jest w Załączniku nr 2 zielonymi i żółtymi liniami jako „Teren przeznaczony na Parking Naziemny” do późniejszej sprzedaży, oraz nabyć prawo własności Działek Dodatkowych powstałych w wyniku wydania ostatecznej decyzji zatwierdzającej plan podziału co do zasady zgodny z powyższym opisem; w wyniku tych czynności Działki Dodatkowe zostaną wyodrębnione z księgi wieczystej wskazanej w ust. 1 powyżej i zostanie dla nich założona nowa księga wieczysta.
3. Deweloper zbędzie prawo własności nieruchomości w postaci Działek Dodatkowych, w tym na rzecz nabywców lokali w Budynku, którym przydzielone zostaną Dodatkowe Miejsca Postojowe – w stosownych udziałach. W pierwszej umowie zbycia takiego udziału w prawie własności Działek Dodatkowych Deweloper i nabywca tego udziału ustanowią na rzecz każdorazowych właścicieli Nieruchomości Wspólnej nieograniczoną w czasie i nieodpłatną służebność gruntową umożliwiającą korzystanie ze zjazdu z drogi publicznej zaznaczonego w Załączniku 2 do niniejszej Umowy oraz z istniejących instalacji i mediów, która to służebność będzie obciążała Działki Dodatkowe lub tą z nich, na której zjazd lub instalacje będą urządzone. Nabywca niniejszym wyraża na powyższe zgodę i zobowiązuje się ją powtórzyć w Umowie Przeniesienia Własności.

4. ⁹Jednocześnie z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności Deweloper zawrze z Nabywcą umowę sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości, jaką stanowić będą Działki Dodatkowe (która może być objęta tym samym dokumentem), wysokość tego udziału będzie pozostawała w takiej proporcji do powierzchni Działek Dodatkowych, w jakiej powierzchnia Dodatkowego Miejsca Postojowego (oznaczonego numerem x) do powierzchni wszystkich Miejsc Postojowych. W ramach umowy podziału nieruchomości w postaci Działek Dodatkowych do korzystania, Nabywcy zostanie przyznane prawo do wyłącznego korzystania z Dodatkowego Miejsca Postojowego – za cenę określoną w ustępie 5 poniżej. Nabywca zobowiązany będzie do pokrywania wszelkich opłat i ciężarów związanych z oddaną mu do wyłącznego korzystania częścią działek Dodatkowych. // 4. Nabywca ma świadomość, że Miejsce Postojowe oznaczone numerem projektowym 7 (siedem)/33 (trzydzieści trzy) w części znajduje się na Działkach Dodatkowych. Z tego względu Strony zobowiązują się w Umowie Przeniesienia Własności Deweloper zawrzeć postanowienia, na mocy których Deweloper sprzeda Nabywcy udział w prawie własności nieruchomości, jaką stanowić będą Działki Dodatkowe, a wysokość tego udziału będzie pozostawała w takiej proporcji do powierzchni Działek Dodatkowych, w jakiej powierzchnia części Miejsca Postojowego (oznaczonego numerem 7//33) znajdującej się na Działkach Dodatkowych pozostaje do powierzchni wszystkich Dodatkowych Miejsc Postojowych. W ramach umowy podziału nieruchomości w postaci Działek Dodatkowych do korzystania, Nabywcy zostanie przyznane prawo do wyłącznego korzystania z tej części Miejsca Postojowego oznaczonego numerem 7 (siedem)/33 (trzydzieści trzy), która znajduje się na Działkach Dodatkowych. Nabywca zobowiązany będzie do pokrywania wszelkich opłat i ciężarów związanych z oddaną mu do wyłącznego korzystania częścią działek Dodatkowych¹⁰.
5. Strony uzgadniają, że cena brutto udziału w prawie własności Działek Dodatkowych wraz z prawem do wyłącznego korzystania z Dodatkowego Miejsca Postojowego¹¹ wynosić będzie i płatna będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy opisanej w ustępie 4, przelewem na rachunek wskazany w tej umowie. // 5. -
6. Deweloper zawrze ze wszystkimi nabywcami udziałów w prawie własności Działek Dodatkowych umowę podziału tej nieruchomości do korzystania, na podstawie której nabywcom tych udziałów przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z Dodatkowych Miejsc Postojowych niezośmasy z Dodatkowym Miejscem Postojowym opisanym w ustępie 4 powyżej.
7. Nabywca oświadcza, że:

⁹ Ustępy 4-8 do stosowania tylko w umowach, w których Nabywcy przypisywane jest Dodatkowe Miejsce Postojowe

¹⁰ Drugi wariant zapisu ust. 4 dotyczy jedynie umowy z Nabywcą, któremu przypisane zostanie miejsce postojowe nr 7 i nabywcą, któremu przypisane będzie miejsce nr 33

¹¹ W umowie z Nabywcą, któremu przypisane zostanie miejsce postojowe nr 7 oraz nabywcą, któremu przypisane będzie miejsce nr 33 treść ust. 5 będzie następująca: „Strony uzgadniają, że cena brutto udziału w prawie własności Działek Dodatkowych wraz z prawem do wyłącznego korzystania z tej części Miejsca Postojowego oznaczonego numerem 7 (siedem)/ 33 (trzydzieści trzy), która znajduje się na Działkach Dodatkowych wynosić będzie i płatna będzie w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy opisanej w ustępie 4, przelewem na rachunek wskazany w tej umowie”

- 1) zrzeka się prawa do korzystania z części Działek Dodatkowych, jaka zostanie przyznana do wyłącznego korzystania innym ich współwłaścicielom,
 - 2) wyraża zgodę na ustanowienie służebności opisanej w ustępie 3 powyżej i zgodę tę zobowiązuje się powtórzyć w Umowie Przeniesienia Własności,
 - 3) wyraża zgodę na zawarcie umowy opisanej w ustępie 6 powyżej i zgodę tę zobowiązuje się powtórzyć w Umowie Przeniesienia Własności.
 - 4) zobowiązuje się, że w przypadku, w jakim zawarta przez niego z Deweloperem umowa sprzedaży udziału w prawie własności Działek Dodatkowych będzie pierwszą taką umową, w umowie tej stanowiona zostanie służebność opisana w ustępie 3 powyżej.
8. Nabywca niniejszym Nabywca zobowiązuje się, że w umowie, na podstawie której nabędzie udział w prawie własności Działek Dodatkowych, udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i niegasnącego z chwilą śmierci mocodawcy pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych, o których mowa w ustępie 7 punkt 4 oraz w ustępie 5 powyżej, i to na warunkach według uznania pełnomocnika, przy czym wymieniony pełnomocnik będzie mógł reprezentować również inne strony tychże czynności prawnych, sam być ich stroną, a nadto będzie mógł udzielać dalszych pełnomocnictw.

§ 8b¹²

[zmiana wzoru Umowy i Prospektu Informacyjnego]

1. Deweloper informuje Nabywcę, że:
 - 1) wzór umowy deweloperskiej wraz z prospektem informacyjnym stanowią załącznik do umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o jakiej mowa w § 6 niniejszej Umowy;
 - 2) po nabyciu prawa własności Działek Dodatkowych, dokonaniu ich podziału oraz odłączeniu ich z dotychczasowej księgi wieczystej i założeniu dla nich nowej księgi wieczystej – zgodnie z opisem a § 8a ust. 1 i 2 – Działki Dodatkowe uzyskają nowe numery i objęte zostaną nowo założoną dla nich księgą wieczystą, w związku z czym wzór umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego, o jakim mowa w punkcie 1 powyżej, ulegnie zmianie w ten sposób, że:
 - a) zmieniona zostanie definicja Działek Dodatkowych wskazana w § 1 punkt 16 w ten sposób, że zostaną wskazane nowe numery działek Dodatkowych i numer księgi wieczystej, jaka będzie dla nich prowadzona, wraz z powierzchnią Działek Dodatkowych po ich wydzieleniu;
 - b) zmianie ulegnie treść ustępów 1 i 2 w § 8a w taki sposób, że wskazane tam zostaną nowe numery wydzielonych działek geodezyjnych, ich nowa powierzchnia i numer księgi wieczystej, jak zostanie dla nich założona;
 - c) w pierwszym i drugim wierszu III części prospektu informacyjnego („Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego” oraz „Nr księgi wieczystej”) wskazane zostaną nowe numery wydzielonych działek geodezyjnych i numer księgi wieczystej, jak zostanie dla nich założona;
 - d) w zmienionym wzorze umowy deweloperskiej nie będzie § 8b.

¹² tylko w umowach zawartych przed zmianą opisaną w tym paragrafie

2. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na to, aby Deweloper zmienił wzór umowy deweloperskiej i prospekt informacyjny w sposób opisany w ustępie 1 punkt 2 powyżej, po zawarciu niniejszej Umowy. Nabywca wyraża także zgodę na zawarcie przez Dewelopera i bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy aneksu do umowy o prowadzenie tego rachunku (o jakiej mowa w § 6 niniejszej Umowy), który to aneks zatwierdzi opisaną wyżej zmianę wzoru umowy deweloperskiej i prospektu informacyjnego – jeśli zawarcie takiego aneksu będzie konieczne.

§ 9. [Rękojmia]

1. Nabywcy przysługuje rękojmia za wady Przedmiotu Umowy na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.-----
2. O wystąpieniu wady Nabywca jest zobowiązany zawiadomić Dewelopera na piśmie.-----
3. Odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad Przedmiotu Umowy będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji Przedmiotu Umowy, w szczególności użytkowania niezgodnego z instrukcją użytkowania Lokalu Mieszkalnego, o której mowa w § 7 ust. 21 Umowy.-----

§10.

[Odstąpienie od Umowy; Kary umowne i odsetki]

1. Zgodnie z art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w następujących przypadkach:-----
 - a) jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 o Ochronie Praw Nabywcy,-----
 - b) jeżeli informacje zawarte w niniejszej Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub załącznikach do prospektu informacyjnego, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, to jest zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub w załączniku, w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem niniejszej Umowy, na które Nabywca wyraził zgodę,-----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył, zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
 - d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej Umowy,-----
 - e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą Umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----
 - f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie, o którym mowa w § 8. ust. 1 i 2 Umowy,-----
 - g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,-----

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

- h) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,-----
 - i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, w terminie określonym w tym przepisie, ---
 - j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy,-----
 - k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy; -----
 - l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. -----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lit.: a) - e) powyżej Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od jej zawarcia.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (studwudziesto-) dniowy termin na przeniesienie prawa własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, za okres opóźnienia.-----
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. g), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, -----
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit h), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia,-----
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. i), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. -----
7. W sytuacjach wskazanych w ust. 1 powyżej Nabywca otrzyma zwrot faktycznie dotychczas wpłaconych kwot na poczet Ceny Brutto w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia, i to po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu 120 dni, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.-----
8. Deweloper ma prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach, o których mowa w § 6 ust. 8 Umowy lub w wysokości określonej w § 5 Umowy, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie świadczenia pieniężnego spowodowane jest działaniem siły wyższej.-----
9. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru Przedmiotu Umowy lub nieprzystąpienia do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia Nabywcy wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba, że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. Deweloper zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej, o której mowa w ust. 21 poniżej.

10. W sytuacjach wskazanych w ust.: 8 i 9 powyżej Nabywca otrzyma zwrot faktycznie dotychczas wpłaconych kwot na poczet Ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia wykonania prawa odstąpienia.-----
11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, niniejsza umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od niniejszej umowy. -----
12. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia z Umowy złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. -----
13. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie ust.: 8 i 9 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia z Umowy z księgi wieczystej, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz doręczyć Deweloperowi wyżej wymienioną zgodę w nieprzekraczalnym terminie 14 (czternastu) dni od dnia odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca niniejszym wyraża zgodę na wykreślenie ujawnionego na jego rzecz, na wniosek zawarty w niniejszej Umowie, w dziale III księgi wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości**, roszczenia wynikającego z zawarcia niniejszej Umowy. Niniejsza zgoda wraz z dowodem doręczenia Nabywcy oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy upoważnia Dewelopera do złożenia we właściwym sądzie wniosku o wykreślenie takiego roszczenia z księgi wieczystej **prowadzonej dla Nieruchomości**.---
14. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze stron albo jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy pobrane środki wypłacone Deweloperowi z mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania przez Dewelopera oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu notarialnego albo rozwiązaniu przez strony niniejszej Umowy, a w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy zgodnie z niniejszym aktem notarialnym, przez jedną ze stron, środki, które pozostały na Rachunku Nabywcy Bank wypłaci Nabywcy po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----
15. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy na podstawie art. 43 Ustawy O Ochronie Praw Nabywcy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy oraz dokumentów, o których mowa w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

16. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy innego niż na podstawie art. 43 Ustawy O Ochronie Praw Nabywcy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, w takim przypadku Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej w niniejszym ustępie. -----
17. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy odstąpieniu od umowy,

- zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy.-----
18. Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę na podstawie art. 43 Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy lub rozwiązania umowy w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od niniejszej umowy lub rozwiązania tej umowy w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych w ust. 14 niniejszego paragrafu. --
19. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Nabywcę z przyczyn, o których mowa w ust. 1 lit. f) powyżej, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto. -----
20. W przypadku zwłoki Dewelopera z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia. -- -----
21. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w ust. 8 powyżej, Deweloperowi przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Brutto. -----
22. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się z Odbiorem Lokalu Mieszkalnego bądź z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i nieskorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w ust. 9 powyżej, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% (dwie setne procenta) Ceny Brutto za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 5% (pięć procent) Ceny Brutto. -----

23. W przypadku, gdy Nabywca opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w terminach i wysokościach określonych w § 6 ust. 8, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe za czas opóźnienia.-----
24. Strony zgodnie postanawiają, że zapłata którejkolwiek z kar umownych zastrzeżonych w § 10 ust. 19, 20, 21 i 22 Umowy nie pozbawia drugiej Strony prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z danego tytułu oraz zwrotu utraconych korzyści, na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym, w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.-----

§11.

[Doręczenia]

1. Wszelkie zawiadomienia i inne oświadczenia, wezwania lub powiadomienia przewidziane w niniejszej Umowie dla swej skuteczności muszą zostać sporządzone na piśmie i doręczone osobiście bądź przesyłką poleconą za potwierdzeniem odbioru, z zastrzeżeniem, że zawiadomienia i inne oświadczenia, wezwania lub powiadomienia kierowane do Nabywcy mogą mieć także formę dokumentową i winny być doręczone za pośrednictwem poczty elektronicznej.-----
2. Strony oświadczają, że wszelkich doręczeń, o jakich mowa w ust. 1 powyżej należy dokonywać na następujące adresy: -----
 - a. dla Dewelopera: Grąbkowo 76, 63-930 Jutrosin;-----

b. dla Nabywcy: ***** przy czym doręczeń Nabywcy można dokonywać również w formie wiadomości mailowej wysłanej na adres poczty elektronicznej: *****.

3. Deweloper i Nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się o każdej zmianie adresu, jaka nastąpi po dniu zawarcia niniejszej Umowy. Zmiana adresu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy.-----

§ 12.

[Zarząd Nieruchomością Wspólną; Korzystanie z Nieruchomości Wspólnej]

1. Strony przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własność powierzą zarząd Nieruchomością Wspólną i Działkami Dodatkowymi podmiotowi ustanowionemu jako zarządca, przy czym zarząd Nieruchomością Wspólną zostanie uregulowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 737 z późn. zm.), przy czym powyższe postanowienia nie ograniczają uprawnień Nabywcy do ustanowienia zarządcy Nieruchomości Wspólnej na zasadach wynikających z przepisów powołanej ustawy, w szczególności wspólnota mieszkaniowa uprawniona będzie do odwołania wskazanego podmiotu z funkcji zarządcy. -----
2. Nabywcę od dnia wydania Przedmiotu Umowy będą obciążały koszty określone w art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 737 z późn. zm.).-----

§ 13.

[Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w § 4 ust. 4 i 5, § 5 ust. 4 i § 11 ust. 3 Umowy.-
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie oraz w Ustawie o Ochronie Praw Nabywcy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.---
3. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do niniejszej Umowy, wymienionymi poniżej, które stanowią integralną część Umowy:-----
 - a) Załącznik nr 1 - Plan Lokalu Mieszkalnego;-----
 - b) Załącznik nr 1a – rzut Nieruchomości z zaznaczonym Miejscem Postojowym; -----
 - c) Załącznik nr 2 – Usytuowanie Budynku na Nieruchomości;-----
 - d) Załącznik nr 3 – Wzór oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej.-----
 - e) Załącznik nr 4 – Prospekt informacyjny wraz z załącznikami;-----
 - f) Załącznik nr 5– Informacja dla nabywców nieruchomości o przetwarzaniu danych osobowych przez Dewelopera; -----
 - g) Załącznik nr 5a - klauzula informacyjna administratora danych osobowych, BANK---
 - h) Załącznik nr 6 – standard wykończenia Lokalu Mieszkalnego. -----
 - i) Załącznik nr 7 – Promesa
 - j) Załącznik nr 8 - arkusz informacyjny dla deponenta
 - k) Załącznik nr 9 – wzór pełnomocnictwa

4. Nieważność, niezgodność z prawem lub niewykonalność jakiegokolwiek z postanowień Umowy nie ma wpływu na ważność, zgodność z prawem i wykonalność pozostałych postanowień tej Umowy. -----
5. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane za nieważne z mocy prawomocnego wyroku sądu lub decyzji innego uprawnionego do tego organu władzy publicznej, strony niezwłocznie podejmą negocjacje w celu zastąpienia nieważnych postanowień innymi zapisami, które będą realizowały cel Umowy. -----

§ 14.

Strony zgodnie oświadczają, że koszty niniejszej Umowy deweloperskiej, w tym opłatę sądową związaną z wpisem do księgi wieczystej ponoszą Strony po połowie, a koszty Umowy Przeniesienia Własności ponosi Nabywca. -----

§ 15.

Strony ustalają, że strona Umowy dotknięta działaniem siły wyższej jest zobowiązana do powiadomienia o tym fakcie drugiej strony Umowy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia działania siły wyższej, pod rygorem braku możliwości powoływania się na klauzulę siły wyższej. Strony zobowiązują się do podjęcia niezwłocznych działań, mających na celu określenie sposobu rozwiązania zaistniałej sytuacji w celu wykonania postanowień Umowy. -----

§ 16.

Strony postanawiają, że Deweloper może przenieść wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy na bank finansujący Przedsięwzięcie Deweloperskie.

§ 17.

W tym miejscu notariusz poinformowała o treści art. 92 § 4 i § 41 w zw. z art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U z 2017r. poz. 2291 ze zm.), a Strony oświadczyły, że wolą ich jest, aby wniosek wieczystoksięgowy, składany przez notariusza za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, obejmował żądanie dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr PO1R/00050954/2 w dziale III - roszczeń wynikających z niniejszej Umowy, tj. o na rzecz *****. -----

§ 18.

Notariusz poinformowała stawających między innymi o:-----

- treści art. 34 ustawy Ordynacja podatkowa,-----
- o skutkach karnych wynikających z art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 r. Kodeks karny skarbowy, dotyczących: skutków podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie,-----
- przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej, oraz o ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej przez właściwy organ podatkowy, -----

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

- treści przepisów dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,-----

- treści ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 300), -----
- treści przepisów ustawy z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1049 ze zm.), -----

- treści właściwych przepisów ustawy z 2 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Z 2018 r, poz. 716),-----
- treści właściwych przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym,-
- treści art. 221 kodeksu cywilnego, a także o stosownych przepisach kodeksu cywilnego dotyczących rękojmi,-----
- treści art. 626⁴ § 4 k.p.c., z którego wynika, że obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
- fakcie, okresie i zasadach przetwarzania oraz przechowywania danych osobowych przez administratora danych osobowych, to jest notariuszy prowadzących tutejszą Kancelarię Notarialną, zgodnie z art.13 ust.1 i ust.2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku i informacje te stawiający przyjmują do wiadomości. -----

§ 19.

Pobrano: -----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie §6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.nr 148 poz.1564 z późn.zm.) w kwocie: -----__,00 zł
- powiększone o podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, zgodnie z art. 41 z zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2011r. Nr 177 poz.1054 z późn.zm.) w kwocie: -----__ zł
- wynagrodzenie notariusza na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej----- (Dz.U.nr 148 poz.1564 z późn.zm.) - za trzy wypisy zapisane w Repertorium A ----- pod oddzielnymi pozycjami -w kwocie: -----__,00 zł
- powiększone o podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, zgodnie z art. 41-----z zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku----- (tekst jednolity: Dz.U. z 2011r. Nr 177 poz.1054 z późn.zm.) w kwocie: ----- __,00 zł
- wynagrodzenie notariusza na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U.nr 148 poz.1564 z późn.zm.) w kwocie: -----200,00 zł
- powiększone o podatek od towarów i usług VAT w stawce 23%, zgodnie z art. 41 z zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2011r. Nr 177 poz.1054 z późn.zm.) w kwocie: -----46,00 zł

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROSPEKTU INFORMACYJNEGO

- pobraną gotówką opłatę sądową na podst. art.43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010r., nr 90, poz. 594) w kwocie:-----
-----,00 zł

Łącznie pobrano kwotę: ----- zł
(-----)

Opłata sądowa pobrana w gotówce przy akcie oraz wynagrodzenie notariusza z §16 wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT w stawce 23% będą zarejestrowane w Rep. A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano – jako od czynności niewymienionej w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Projekt "Zielona 2.0"

ul. Zielona 2 Jutrosin

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

Standard mieszkania

L.p.	Nazwa	Opis wykończenia
1	Podkłady pod posadzki	Podkłady cementowe zacierane mechanicznie układane na izolacji ze styropianu. Grubość podkładów cementowych 5cm. Podkłady przygotowane pod panele lub płytki o łącznej grubości 2cm.
2	Ściany nośne	Ściany konstrukcyjne z bloczków silikatowych grubości 24cm. Ściany międzylokalowe z bloczków silikatowych grubości 18 cm.
3	Tynki ścian murowanych i żelbetowych, oraz sufitów w mieszkaniach	Jednowarstwowe, gipsowe wykonywane mechanicznie wg z PN-B-10110:2005, przygotowane pod szpachlowanie i malowanie. W łazienkach na ścianach tynk „na ostro” przygotowany pod montaż płytek.
4	Stropy	Strop gęstożebrowy typu Teriva 4.0/1 lub strop typu kanałowy lub stropy typu filigran
5	Okna	PCV, rozszczelniane, rozwieralno-uchylne w kolorze szarym, o współczynniku $K=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. Pod oknami obniżenie (wnęki) pod montaż parapetu o grubości 3cm. Parapety pcv
6	Drzwi wejściowe do mieszkań	jednoskrzydłowe, o podwyższonej izolacyjności akustycznej, pełne z numerem mieszkania i wizjerem,
7	Ścianki działowe mieszkań	Ścianki działowe z bloczków silikatowych lub bloczków gazobetonowych grubości min. 12 cm.
8	Balkony, tarasy, logie	Tarasy na parterze wyłożone kostką betonową. Płyty balkonowe będą prefabrykowane z łącznikami termicznymi. Powierzchnia górna płyty będzie miała fakturę imitującą deski. Balustrady stalowe.
9	Instalacja elektryczna	Rozdzielnice mieszkaniowe zostały zaprojektowane jako natynkowe montowane nad drzwiami. Instalacja posiada wydzielone obwody gniazd jednofazowych w pokojach, oświetlenia, gniazd do łazienki, gniazd do kuchni oraz wypust trójfazowy do kuchenki elektrycznej. Wyłącznik różnicowy zabezpiecza wszystkie obwody. Instalacja wykonana jako podtynkowa lub wtynkowa

10	Instalacja wodna i kanalizacyjna	Instalacja ciepłej i zimnej wody prowadzona w posadzkach oraz na ścianach. Liczniki zużycia wody na każdy lokal. Instalacja kanalizacyjna z rur PCV prowadzona w posadzkach, szachtach, a także na ścianach. Zakres nie obejmuje białego montażu. Liczniki zużycia wody w szachtach na korytarzach części wspólnych.
11	Instalacja gazowa	Każde mieszkanie będzie posiadało indywidualną kotłownię (zlokalizowaną w pomieszczeniu łazienki), w której zabudowany zostanie kocioł gazowy dwufunkcyjny dostarczający ciepło dla potrzeb c.o. i ciepłej wody użytkowej. Liczniki zużycia gazu w szachtach na korytarzach części wspólnych.
12	Instalacja centralnego ogrzewania	Każde mieszkanie będzie posiadało indywidualną kotłownię (zlokalizowaną w pomieszczeniu łazienki), w której zabudowany zostanie kocioł gazowy dwufunkcyjny dostarczający ciepło dla potrzeb c.o. i ciepłej wody użytkowej. Grzejniki płytowe z wbudowanymi zaworami grzejnikowymi, głowice zaworów grzejnikowych termostatyczne. W łazienkach grzejniki drabinkowe.
13	Wentylacja mieszkań	Wentylacja hybrydowa. Napływ świeżego powietrza wentylacyjnego odbywać się będzie poprzez stolarkę okienną (nawietrzniki okienne, funkcja rozszczelnienia okien), a wywiew zużytego powietrza z mieszkania poprzez kanały wentylacyjne (kominy).
14	Instalacja telewizyjna, telefoniczna i internetowa	W pomieszczeniach mieszkalnych przewidziano instalację radiowo-telewizyjno-satelitarną umożliwiającą odbiór cyfrowej telewizji naziemnej DVB-T, radia oraz telewizji satelitarnej. Sieć wyposażona będzie w jeden komplet anten naziemnych, radiowych i satelitarnych montowanych na dachu obiektu. Instalacja antenowa oparta będzie na technologii multiswitch, rozdzielającej sygnał na poszczególne mieszkania.
15	Instalacja domofonowa	w zakresie ofertowym jest przyjęty domofon. Instalacja jest przygotowana pod ewentualną zmianę urządzenia domofonu na videodomofon
16	Inne	System klucza generalnego obejmujący drzwi zewnętrzne do klatki schodowej, drzwi do pomieszczenia śmietnika, rowerowni.

Standard wykończenia budynku i pomieszczeń wspólnych (wewnątrz)

L.p.	Nazwa	Opis wykończenia
1	Tynki wewnętrzne	Jednowarstwowe, gipsowe wykonywane mechanicznie
2	Posadzki	Na korytarzach części wspólnych posadzka wykończona płytkami gresowymi. W pomieszczeniach technicznych i ogólnodostępnych płytki gresowe.

3	Pochwyty i balustrady	Na klatce schodowej pochwyty i balustrady ze stali czarnej malowanej proszkowo na kolor.
4	Wejście do budynku	Drzwi wejściowe z izolowanych termicznie profili PVC, w kolorze szarym, szklone szkłem bezpiecznym z samozamykaczem.
5	Winda	Windy od poziomu 0 do poziomu +3. Szyb o konstrukcji żelbetowej. Wykończenie windy ze stali nierdzewnej. Winda firmy Kone, Schindler, Otis lub równoważne.
6	Hala garażowa	Brak
7	Oświetlenie	Oświetlenie na korytarzach i klatce schodowej sterowane czujnikami ruchu.
8	Komórki lokatorskie	Brak

Standard wykończenia budynku z zewnątrz

L.p.	Nazwa	Opis wykończenia
1	Elewacja budynku	Wykonana zgodnie z projektem w ramach jednolitego systemu, wykończona tynkiem strukturalnym cienkowarstwowym z fakturą baranka, na warstwie styropianu gr. 18cm
2	Parapety zewnętrzne	Z blachy stalowej powlekanej
3	Dach	Dach w zasadniczej części ze spadkiem ok. 40°, konstrukcja dachu to więźba drewniana, w układzie krokwiowym. Część płaska dachu o konstrukcji ze stropu gęstożebrowego Teriva 4.0/1 kryta papą.
4	Dojazdy i dojścia do budynku	Ciągi pieszo-jezdne wyłożone kostką brukową. Dojazd i parking wykończony z kostki brukowej ażurowej, o powierzchni biologicznie czynnej w 50%
5	Ogródki	Ogródki z tarasami do lokali mieszkalnych na parterze
6	Zagospodarowanie terenu	Teren zewnętrzny składa się z roślinności niskiej, parkingu, boksu na odpady, dojść, lamp oświetleniowych i tarasów dla mieszkań zlokalizowanych na parterze.
7	Inne	Możliwość wykonania instalacji klimatyzacji do mieszkań w ramach zmian lokatorskich

Kontrakt z GW

Generalnym Wykonawcą jest firma RAWBUD – RAWICZ SP. Z O.O., która na rawickim rynku jest największą firmą budowlaną, z ponad 35-letnią historią, z bogatym doświadczeniem. Działają w wielu segmentach rynku budowlanego, co szerzej prezentują na stronie pod adresem : <https://www.rawbud.pl>