

Prospekt Informacyjny z załącznikami

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

09.03.2026 r

PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
I ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 1
REALIZOWANEGO WE WROCŁAWIU PRZY AL. KASPROWICZA

CZEŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	TRIADA-DOM WACHOWIAK ŚLIWIAK Spółka jawna KRS 0000153900	
Adres	Siedziba: 55-100 Trzebnica, ul. Obornicka 19 Główne Biuro Handlowe, 51-162 Wrocław ul. Długosza 60	
Numer NIP i REGON	NIP 9151545914	REGON 931983476
Numer telefonu	71-394-10-00, 609 997 998	
Adres poczty elektronicznej	biuro@triadadom.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.triadadom.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	Wrocław, ul. Zatorska 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144
Data rozpoczęcia	23.01.2019 r.

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	04.01.2022 r.
--	---------------

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wrocław, ul. Sarbinowska 8, 8a, 8b, 8c, 8d
Data rozpoczęcia	19.10.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.11.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Wrocław, ul. A. J. Czartoryskiego 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32
Data rozpoczęcia	08.10.2018 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2023 r.

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębuewidencyjnego ¹⁾	Wrocław, al. Jana Kasprowicza 99 Działka nr 219/1 AR-12, obręb Karłowice
Numer księgi wieczystej	WR1K/00475356/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej numer WR1K/00475356/0 nie zawiera wpisów

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanieprawnym nieruchomości ²⁾	Informacje o stanie prawnym nieruchomości dostępne w księdze wieczystej	
Informacje dotyczące obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³⁾	W odległości ok. 500 m od granic inwestycji znajduje się linia kolejowa. Planowane przedszkole przy pl. Piłsudskiego 2-4.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Teren inwestycji objęty nie jest miejscowym planem zagospodarowania terenu.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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 zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lubich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m od przedmiotowej inwestycji brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
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	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkania, zabudowa usługowo-handlowa	
	gabaryty	- szerokość elewacji frontowej (od strony Al. Kasprowicza): do 15,0 m; - w elewacjach bocznych (prostopadłych do frontowej) obowiązuje zastosowanie wycięcia

		<p>dzielącego bryłę na dwie wyraźne części o szerokościach nie większych niż 15m;</p> <ul style="list-style-type: none"> - wysokość górnej krawędzi elewacji lub attyki (dla wszystkich elewacji budynku); do 9,5 m od istniejącego poziomu terenu; - geometria dachu: dach płaski; - wysokość maksymalna budynku: 12,0 m od istniejącego poziomu terenu; obowiązuje wycofanie ostatniej kondygnacji z lic wszystkich elewacji budynku na odległość min. 2,5 m;
	forma architektoniczna	nawiązująca do istniejącej zabudowy znajdującej się na al. Kasprowicza
	Usytuowanie linii zabudowy	<p>Wyznaczono nową linię zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy budynku nr 101 na działce sąsiedniej (t.j. dz. nr 14, AM-12, obręb Karłowice), która przebiega mniej więcej w takiej odległości od pasa drogi jak budynek przy al. Kasprowicza 101</p> <p>Linia zabudowy nieprzekraczalna od strony zachodniej planowanego obiektu</p>
	intensywność wykorzystania terenu	Do 0,27, co oznacza powierzchnię nowej zabudowy do 375m ²
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Inwestycja nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ze względu na rodzaj położenie inwestycji, stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody, o jakich mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.</p> <p>Na działce nr 219 rosną liczne drzewa cenne przyrodniczo i krajobrazowo, należy dążyć od ich zachowania.</p>
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Obszar objęty niniejszą decyzją nie zalicza się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Budynek dawnego domu kultury, znajdujący się na działce nr 219, jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A/2329/440/Wm, a więc jest objęty formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.). Ponadto teren inwestycji leży na obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków jako historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Karłowice. W związku z powyższym inwestycja wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków.</p>

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy – z uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi: pozwoleń, uzgodnień, opinii lub oświadczeń innych organów i jednostek organizacyjnych.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługa komunikacyjna od strony al. Jana Kasprowicza i/lub pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Wymaga ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca w garażu): - dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce na każdy wydzielony lokal mieszkalny; - dla handlu detalicznego: min. 20 miejsc postojowych na 1000 m2 pow. Sprzedaży; - dla gastronomii, rozrywki i innych usług: min. 10 miejsc postojowych na 1000 m2 pow. użytkowej; - dla biur: min. 15 miejsc postojowe na 1000 m2 pow. użytkowej
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Sposób zaopatrzenia w media: - woda – wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dn. 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), po uprzednim przyłączeniu do cieci wodociągowej, - energia elektryczna – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (j.t. Dz. U. Nr 93, poz 623 ze zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną, - energia cieplna – własne źródło ciepła (kotłownia na paliwo stałe, piec na paliwo gazowe, inne), - gaz – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1059), po uprzednim przyłączeniu do sieci gazowej przez właściwą jednostkę, - środki łączności – wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 243), po stosowym wyborze operatora telefonicznego, - odprowadzania ścieków – wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), po uprzednim przyłączeniu do sieci kanalizacyjnej, - wg zasad określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. u. z 2013 r. poz 21, ze zm.).
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak uzgodnienia w wydanych warunkach, Na podstawie warunków technicznych 25%. Procent powierzchni biologicznie czynnej na podstawie projektu budowlanego 32,87%
	nadziemna intensywność	-----

	zabudowy	
	wysokość zabudowy	Do 12 m od istniejącego poziomu terenu; obowiązuje wycofania ostatniej kondygnacji z lic wszystkich elewacji budynku na odległość min. 2,5 m
<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenuobjętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶⁾, zawarte w:</p>	<p>miejsowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>W promieniu 1 kilometra od przedmiotowej nieruchomości około 30% terenów objętych jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, które przeznaczone są pod:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, - usługi, - sport i rekreację, - parki, ogrody działkowe, cmentarze - wody powierzchniowe, - komunikację publiczną, - komunikację wewnętrzną. <p>Na powyższym obszarze obowiązują następujące MPZP:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. UCHWAŁA NR XII/437/99 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 24 września 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej obejmującego teren we Wrocławiu przy ul. S. Przybyszewskiego 106 - 114 i ul. Koszarowej 8 2. UCHWAŁA NR IV/44/98 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 30 grudnia 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przejętej od wojsk Federacji Rosyjskiej obejmującej tereny przy ulicy Koszarowej 2 – 6 i ulicy Przybyszewskiego we Wrocławiu 3. UCHWAŁA NR IV/41/98 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 30 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przejętej od wojsk Federacji Rosyjskiej, obejmującej teren przy ulicy Czajkowskiego 63 – 65 i ulicy Przybyszewskiego 85 we Wrocławiu 4. UCHWAŁA NR XIX/542/08 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic: Sołtysowickiej, Redyckiej i Lekcyjnej we Wrocławiu 5. UCHWAŁA NR XL/1263/09 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 22 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kowale Komercyjne we Wrocławiu 6. UCHWAŁA NR VIII/278/99 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 23 kwietnia 1999 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej obejmującego

		<p>tereny przy ul. P. Czajkowskiego 68 – 70 i al. J. Kasprowicza 106 – 112</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. UCHWAŁA NR VII/127/03 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 20 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od ul. I. Chrzanowskiego w obrębie Karłowice we Wrocławiu - części A 8. UCHWAŁA NR XLIII/2946/05 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na północ od ul. I. Chrzanowskiego w obrębie Karłowice we Wrocławiu - część B 9. UCHWAŁA NR LI/1496/10 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 10 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie alei Jana Kasprowicza i ulicy Zawalnej we Wrocławiu 10. UCHWAŁA NR LIII/1453/22 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Tadeusza Boya-Żeleńskiego i ulicy Władysława Orkana we Wrocławiu 11. UCHWAŁA NR XIII/309/07 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 25 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Browaru Piastowskiego we Wrocławiu 12. UCHWAŁA NR XII/256/03 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Mostu Warszawskiego i al. Marcina Kromera we Wrocławiu 13. UCHWAŁA NR XIX/398/11 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 1 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Doliny Odry w rejonie obrębu Różanka we Wrocławiu 14. UCHWAŁA NR LI/3166/06 RADY MIEJSKIEJ WROCLAWIA z dnia 18 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Zachodniego Śródmieścia Przemysłowego we Wrocławiu - część A <p><i>Planowane zagospodarowanie terenów znajdujących się w promieniu 1 km, określone jest w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Wrocławia (www.wroclaw.pl)</i></p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania	1) Decyzja nr 393/2022 z dnia 11.02.2022 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia, dotycząca budowa zespołu 3 budynków

	terenu	<p>wielorodzinnych po rozbiórze dawnego hotelu pielęgniarek oraz budynku gospodarczego (al. Jana Kasprowicza 64/66),</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) Decyzja nr 853/22 z dnia 07.04.2022 r. wydaną przez Prezydenta Wrocławia, dotyczącą przebud. wraz ze zmianą sposobu użytkowania bud.szpitalnego "h" na bud rekreacyjno-turystyczny,bud "b" na bud wielorodzinny z usługami,nadbud części bud "b" (Kasprowicza Jana Aleja 64-66), 3) Decyzja nr 2598/22 z dnia 23.11.2022 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia, dotycząca pozwolenia na budowę montaż instalacji oświetlenia terenu skwer Jana Długosza wraz z szafką oświetleniową + infrastruktura (Długosza Jana obręb Karłowice, AR_18, nr dz. 21/2, 22/1), 4) Decyzja nr 650/22 z dnia 15.03.2022 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia, dotycząca budowy drogi wewnętrznej (ul. Sołtysowicka obręb Karłowice, AR_17, nr dz. 1/12), 5) Decyzja nr 10/22 z dnia 03.01.2022 r. budowa sieci kablowej n/n (ul. Koszarowa, obr. Karłowice, AR_16, dz. nr 3), 6) Decyzja nr 143/23 z dnia 25.01.2023 r. przebudowa ulicy wraz z remontem i przebud. kanaliz. sanitarnej, deszczowej, sieci elektroenergetycznych śr/n i n/n, remont nawierzchni (ul. Koszarowa obręb Karłowice, AR_16, nr dz. 2, 3, AR_13 nr dz. 1/1, 2/17, 3/3, 4), 7) Decyzja nr 3958/20 z dnia 14.09.2021 r. przebudowa izby przyjęć wraz z podjazdem dla karettek oraz rozbudowę budynku a-1 Budynku Szpitala na ul. Koszarowej, 8) Decyzja nr 879/09, wraz z decyzjami zamiennymi dot. budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi "Browar park"-etap a budynek a z garażem podziemnym (ul. Jedności Narodowej), 9) Decyzja nr 3667/20 z dnia 03.09.2020 r., budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i garażem podziemnym ul. Browarna/ul.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<ol style="list-style-type: none"> 1) Decyzja nr WSR-OOŚ.6220.192.2016.EP z dnia 19.04.2017 r., dot. Budowy budynku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą 2) Decyzja nr WSR-OS.6220.146.2017.AN z dnia 18.01.2018 r., dot. przebudowy stacji 110/20/10 kV R-128 Wrocław Krzywoustego, na działkach nr 9/2, 12, 14/36, 13, 15/2, AM-18, obręb Karłowice, przy ul. Krzywoustego we Wrocławiu. 3) Decyzja nr WSR-OS.6220.29.2020.AN z dnia 03.09.2020 r., dot. budowy sieci ciepłowniczej w technologii preizolowanej, o średnicy 2x406,4/560 mm, o długości ok. 1190 m, na działkach nr 8/16, 8/15, 5, 4, 2/13, 2/20, 6/11, 6/10, AM-13, dz. nr 3, AM-17, obręb Karłowice, na dz. nr 1/2, AM-11, dz. nr 12/8, 5/29, 1, AM-10, obręb Sołtysowice we Wrocławiu. 4) Decyzja nr WSR-OS.6220.153.2021.PE z dnia 08.07.2022 r., dot. budowy Centrum Zdrowia Psychicznego dla Dzieci i

		<p>Młodzieży przy Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym im. J. Gromkowskiego we Wrocławiu,</p> <p>5) Decyzja nr WSR-OOŚ.6220.82.2016.PE z dnia 13.10.2016 r., dot. budowy kompleksu budynków mieszkalno-usługowych z garażem podziemnym: budynki A + C (etap I), budynki B.1 + B.2 (etap II) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu we Wrocławiu,</p> <p>6) Decyzja nr WSR-OS.6220.141.2018.EP z dnia 05.07.2019 r., dot. budowa zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze i garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu....",</p> <p>7) Decyzja nr WSR-OS.6220.49.2018.AN z dnia 31.07.2018 r., dot. Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami, powierzchniami biurowymi oraz infrastrukturą techniczną na terenie dawnego browaru przy ul. Jedności Narodowej 198 – 220,</p>
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-----
	miejscowych planach odbudowy	-----
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	W obrębie 1 km – koryto rzeki Odry - obszar zagrożony powodzią: raz na 10 lat, raz na 100 lat, raz na 500 lat.
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja 2818/2019 z dnia 26.06.2019 r., dot. rozbudowa ul. Chrzanowskiego na odcinku od ul. W. Poła do ul. Filomatów we Wrocławiu.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-----
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-----
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciw powodziowych	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	-----

	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	-----
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	-----
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	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	<p>Decyzja nr 6504/2017 z dnia 27.11.2017 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia Zaświadczenie nr 636/2018 z dnia 24.01.2018 r. – ostateczność decyzji - wydane przez Prezydenta Wrocławia</p> <p>Decyzję Prezydenta Wrocławia numer 1951/2020 z dnia 28.05.2020 r., Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 14930/2023 z dnia 06.12.2023 r. o ostateczności decyzji nr 1951/2020,</p> <p>Decyzję Prezydenta Wrocławia numer 3514/2021 z dnia 11.10.2021 r., Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 14066/2023 z dnia 20.11.2023 r. o ostateczności decyzji nr 3514/2021,</p> <p>Decyzję Prezydenta Wrocławia numer 2573/2022 z dnia 18.11.2022 r., Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 14068/2023 z dnia 20.11.2023 r. o ostateczności decyzji nr 2573/2022</p> <p>Decyzja Prezydenta Wrocławia numer 1124/2025 z dnia 29.05.2025 r. Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 5388/2025 z dnia 05.06.2025 r. o ostateczności decyzji nr 1124/2025</p> <p>Decyzja Prezydenta Wrocławia numer 1760/2025 z dnia 21.08.2025 r. o</p>	

	<p style="text-align: center;">pozwoleniu na użytkowanie, Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 388/2025 z dnia 11.09.2025 r. o ostateczności decyzji 1760/2025 r.</p>	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	28.08.2025 r.	
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	-----	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	-----	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	<p style="text-align: center;">Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego: Termin rozpoczęcia prac – 18.06.2018 r. Termin zakończenia prac – 11.06.2025 r.</p> <p style="text-align: center;">Dla zadania inwestycyjnego nr 1: Termin rozpoczęcia prac - 10.02.2023 r. Termin zakończenia prac – 11.06.2025 r.</p>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	<p>Na Przedsięwzięcie Deweloperskie „KASPROWICZA” przy al. Kasprowicza/pl. Piłsudskiego 2 i 4 we Wrocławiu składa się budynek wielorodzinny z garażem podziemnym, stanowiący I etap inwestycji oraz przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo-handlowo-biurowe, stanowiące II etap inwestycji wraz z zagospodarowaniem terenu oraz przebudową zjazdów.</p> <p>Inwestycja została podzielona na <u>dwie etapy</u>.</p> <p><u>Na pierwszy etap inwestycji - Zadanie Inwestycyjne nr 1</u>, składać się będzie budynek wielorodzinny B, 10-cio lokalowy, z jedną klatką schodową wraz z garażem podziemnym:</p> <p>Zespół I: Budynek mieszkalny wielorodzinny B, 10-cio lokalowy, Garaż 1;</p> <p><u>W drugim etapie - Zadanie Inwestycyjne nr 2</u>, zostanie <u>przebudowany</u> budynek dawnego domu kultury na cele usługowo-</p>

		<p>handlowo-biurowe:</p> <p>Zespół I: Budynek A oraz kiosk C</p> <p>Niniejszy Prospekt inwestycyjny dotyczy Zadania Inwestycyjnego nr 1.</p>
	Rozmieszczenie budynków na nieru- chomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p>Odległości pomiędzy poszczególnymi budynkami: Pomiędzy B a A – ok 34,19 m Pomiędzy B a C – ok. 68 m;</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnie liczone zgodnie z normą ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ok. 60% środki własne ok. 40% środki uzyskane z wpłat Nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywców	<p>Bank wypłaca deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.</p> <p>Kwotę należną za realizację ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, bank wypłaca deweloperowi 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 nabywca wyraził zgodę.</p> <p>Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.</p> <p>Przepisy odnośnie rachunku deweloperskiego reguluje ustawa z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkaniowego lub domu jednorodzinnego.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP S.A I Oddział w Trzebnicy, ul. H. Pobożnego 1	

<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Harmonogram prac dla Zadania Inwestycyjnego nr 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prace przygotowawcze - zakup gruntu, projekt budowlany, uzyskanie pozwolenia na budowę, organizacja zaplecza budowy, wytyczenie geodezyjne budynków; 20% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.03.2023 r. 2. Roboty ziemne – wykop pod budynek; 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 15.07.2023 r. 3. Stan „zero” – płyta fundamentowa, ściany garażu, strop nad garażem 16% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 16.08.2023 r. 4. Stan surowy otwarty: nadziemne kondygnacje (ściany, stropy, biegi schodowe), bez ścianek działowych; 14 % kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.10.2023 r. 5. Stan surowy zamknięty: dach, stolarka okienna, bez drzwi wejściowych, 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 31.01.2024 r. 6. Instalacje wewnętrzne bez osprzętu: 10 % kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 31.05.2024 r. 7. Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego bez prac wykończeniowych klatek schodowych: ścianki działowe, tynki, podłóża 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.06.2024 r. 8. Prace wykończeniowe budynku z zewnątrz i zagospodarowanie terenu: elewacja, pokrycie dachowe, prace wykończeniowe klatek schodowych, osprzęt elektryczny, drzwi wejściowe do mieszkań 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 11.06.2025 r.
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Zmiana ceny następuje wyłącznie w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz w przypadku różnicy między rzeczywistą a projektową powierzchnią Lokalu mieszkalnego (bez uwzględnienia pomieszczenia przynależnego) o więcej niż 1 m², na wniosek Kupującego, na warunkach określonych w umowie deweloperskiej, z zastrzeżeniem możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej w zakresie zmiany podatku VAT lub zmiany powierzchni Lokalu opisanego w umowie deweloperskiej. W pozostałym zakresie zapis nie dotyczy.</p>

<p>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 FUNDUSZUGWARANCYJNYM</p>	
<p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: <ol style="list-style-type: none"> a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1771 ze zm.) (dalej: Ustawa), b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, wprowadzonych w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego w czasie między doręczeniem Prospektu Informacyjnego z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej, c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 ww. ustawy Prospektu Informacyjnego z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej zawarcia,

<p>oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu, stanowiącym załącznik do ww. ustawy,</p> <p>f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie z niej wynikającym,</p> <p>g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,</p> <p>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 lub 2 Ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym,</p> <p>i) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy w terminie 10 dni od zawarcia umowy rachunku powierniczego z innym bankiem o dokonanej zmianie lub nieprzekazania Nabywcy oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy,</p> <p>j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,</p> <p>k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust 15;</p> <p>l) Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo Upadłościowe.</p> <p>2. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:</p> <p>a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokościach określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia jest wynikiem działania siły wyższej,</p> <p>b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>3. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy na podstawie sytuacji opisanych w pkt. 1 powyżej, umowę uważa się za niezawartą. Nabywca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem, a wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi. W przypadku opóźnienia w zwrocie środków Nabywcy od Dewelopera przysługuje mu prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia oraz uprawnienie do zaliczania wpłacanych kwot w pierwszej kolejności na przysługujące odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet należności głównej.</p> <p>4. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera na podstawie niniejszego paragrafu przysługuje mu roszczenie o zapłatę kosztów związanych z zawarciem, obsługą i rozwiązaniem niniejszej umowy, przy czym Strony zgodnie ustalają, że wysokość tych kosztów stanowić będzie kwotę 3,5% ceny brutto Lokalu oraz przysługuje mu roszczenie o zwrot składki należnej Deweloperskiemu Funduszowi Gwarancyjnemu w związku z realizacją niniejszej umowy. W takiej sytuacji przysługuje mu również roszczenie o zwrot kwoty będącej równowartością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, któremu zaś przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów zmian Lokalu i prac wykończeniowych. Deweloper jest uprawniony do dokonania potrącenia wyżej wymienionych kwot z kwotą podlegającą zwrotowi na rzecz Nabywcy.</p> <p>Umowne Prawo Odstąpienia</p> <p>1. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 5 pkt 1) umowy deweloperskiej (zmiana wysokości podatku VAT), 2) w sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 5 pkt 2) umowy deweloperskiej (różnica między rzeczywistą a projektową powierzchnią lokalu na plus lub minus o więcej niż 2mkw/2%), 3) w przypadku zwłoki w postawieniu Lokalu do dyspozycji Nabywcy trwającej powyżej 60 dni, <p>W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 1), 2) lub 3) umowy deweloperskiej wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi, z tym że Deweloper ma prawo potrącić ze zwracanej kwoty, kwotę będącą równowartością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu</p>
---	---

	<p>do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, któremu zaś nie przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów zmian Lokalu i prac wykończeniowych oraz kwotę składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.</p> <p>W sytuacji określonej w §8 ust. 1 pkt. 3) umowy deweloperskiej Nabywca zachowuje prawo naliczenia kary umownej w następującej wysokości - za pierwsze trzy miesiące zwłoki - 0,2% ceny Lokalu określonej w § 6 ust. 3, bądź jego niewydanej części za każdy pełny miesiąc zwłoki, za każdy dzień zwłoki powyżej trzech miesięcy - w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za każdy dzień opóźnienia od ceny Lokalu określonej w § 6 ust. 3 umowy deweloperskiej, bądź jego niewydanej części.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Nabywca zobowiązany jest do dokonania dopłaty środków pieniężnych w przypadku niewykonania przez niego prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 1) umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 5 ustęp. 5 umowy deweloperskiej. 3. Nabywca zobowiązany jest do dokonania dopłaty środków pieniężnych w przypadku niewykonania przez niego prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 2) umowy deweloperskiej w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 5 ustęp. 6 umowy deweloperskiej. 4. Rozliczenie nastąpi zgodnie z § 6 i 8 umowy deweloperskiej. 5. Wykonujący prawo odstąpienia ponosi wszelkie koszty z nim związane. 6. Nie jest możliwe odstąpienie od umowy w części.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja – nie dotyczy:

- 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny 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;*
- 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 jednorodzinny 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.*

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przy ul. Długosza 60 we Wrocławiu 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, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego

organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;

7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;

8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;

9) dokumentem potwierdzającym:

a) zgodę banku, 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,

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.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP SA, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec PKO BP SA,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- PKO BP SA 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/>.

IV. 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, z późn. zm).

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.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	zł brutto Komórka lokatorska przynależna ***** zł brutto	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m2	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	m2 brutto	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego: 30.11.2026 r. Dla zadania inwestycyjnego nr 1 : 30.11.2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Budynek wielorodzinny będzie się składać z 4 kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej.
	Technologia wykonania	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konstrukcja – mieszana, ściany murowane lub wylewane żelbetowe; 2. Stropy monolityczne żelbetowe; 3. Ściany zewnętrzne – żelbetowe/murowane z bloczków wapienno/piaskowych (silikatowych) , ocieplone styropianem/węlna mineralną; 4. Wykończenie ścian zewnętrznych – tynk strukturalny(elewacja); 5. Ścianki wewnętrzne – bloczki gipsowe; 6. Wykończenie ścian wewnętrznych konstrukcyjnych 7. i działowych – tynk maszynowy gipsowy, zgodny z PN-B-10110:2005, w pomieszczeniach wilgotnych ściany tynkowane zatarte „na ostro”, możliwa dylatacja pozioma tynku na ścianach osłonowych, sufity tynkowane; 8. Wykończenie posadzek – podłóża jاستrychowe zatarte

		<p>na gładko przygotowane pod okładziny podłogowe;</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stolarka okienna trzyszybowa – aluminiowa, ze skrzydłami rozwierno-uchylnymi lub przesuwными, z okuciami obwiedniowymi; z szybą zespoloną termoizolacyjną; rolety zewnętrzne elektryczne; 2. Parapety wewnętrzne z konglomeratu/kamienia naturalnego; 3. Drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamania klasy RC-4; 4. Ogrzewanie - indywidualna pompa ciepła; 5. Ogrzewanie podłogowe, w łazience dodatkowo grzejnik drabinkowy/płytowy elektryczny; 6. Licznik wody zimnej; 7. Instalacja elektryczna - bez opraw oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem. 8. Instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT; 9. Instalacja internetowa; 10. Wideodomofon; 11. Instalacja sanitarna – z podejściami pod WC, umywalkę, wannę, zlewozmywak i pralkę bez białego montażu tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalek, wanien, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewkuwanych w ścianę oraz ponad posadzką);
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podłoga klatek schodowych – wylewka cienkowarstwowa mikrocement; biegi schodowe – nawierzchnia betonowa, impregnowana/ żywica; 2. Ściany klatek schodowych – impregnowany beton; sufity klatek schodowych – beton, na kondygnacji -I – sufit podwieszany g-k; 3. Balustrady na klatkach schodowych stalowe/aluminiowe malowane proszkowo;

		<ol style="list-style-type: none"> 4. Parapety zewnętrzne blaszane - powlekane (np. tytan-cynk/aluminiowe), 5. Drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe; 6. Winda osobowa obsługująca wszystkie kondygnacje; 7. Dach płaski; 8. Wentylacja mechaniczna; 9. Elewacja – tynk strukturalny/ elewacja wentylowana 10. Pomieszczenia przynależne – możliwość wystąpienia rur i instalacji w przestrzeni tych pomieszczeń; 11. Zagospodarowanie terenu - chodniki, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne – kostka brukowa/kostka granitowa; 12. Ogródki (<i>dot. mieszkań zlokalizowanych na parterze</i>). <p><i>W związku z dążeniem do ciągłego ulepszania naszego produktu Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmian opisanego wykończenia na elementy o niegorszej jakości i standardzie..</i></p>
	Liczba lokali w budynku	10
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	15 miejsc postojowych i 5 miejsc naziemnych
	Dostępne media w budynku	<p>Ogrzewanie – pompa ciepła Instalacja elektryczna wraz z podejściem trójfazowym pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną Instalacja wodno-kanalizacyjna Instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT Instalacja światłowodowa umożliwiającą świadczenie usług w zakresie internetu, telewizji, telefonu</p>
	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja ma zapewnić bezpośredni dojazd od al. Jana Kasprówicza
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr	<p>(oznaczenie sprzedażowe *****) usytuowany na: <i>parterze/1 piętrze/2 piętrze</i></p> <p>Lokalizacja względem stron świata: <i>północ/południe/wschód/zachód</i></p>

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej m2, na który składają się:

- pokój dzienny z aneksem kuchennym,
- pokój,
- pokój
- pokój,
- przedpokój
- przedpokój
- komunikacja – klatka schodowa,
- łazienka z wc,
- łazienka z wc,
- garderoba,
- pomieszczenie gospodarcze
- Wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką lokatorską oznaczoną numerem *****, o powierzchni **** m2, usytuowaną na ***** kondygnacji

Standard wykończenia lokali mieszkalnych:

1. ścianki wewnętrzne – bloczki wapienno - piaskowe/ gipsowe typu MultiGips, wykończenie ścian wewnętrznych konstrukcyjnych i działowych – tynk maszynowy gipsowy, ścianki wykonane z bloczków gipsowych np. MultiGips/Orth, szpachlowane, w pomieszczeniach wilgotnych wykonane z bloczków gipsowych w stanie surowym, pozostałe ściany tynkowane zatarte „na ostro”, sufity tynkowane/podwieszane z płyt g-k,
2. wykończenie posadzek – jastrych/wylewka anhydrytowa, przygotowana pod okładziny podłogowe,
3. stolarka okienna – PCV lub aluminiowa w kolorze RAL 1036 MAT, ze skrzydłami rozwierno-uchylnymi lub przesuwными, z okuciami obwiedniowymi, z szybą zespoloną termoizolacyjną,
4. rolety zewnętrzne sterowane elektrycznie,
5. parapety wewnętrzne konglomerat / kamień naturalny,
6. parapety zewnętrzne blaszane - powlekane (np. tytan-cynk/aluminiowe),
7. drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamanie klasy RC-4,
8. ogrzewanie – pompy ciepła
9. grzejniki – w łazienkach elektryczne drabinkowe i ogrzewanie podłogowe, pozostałe pomieszczenia w lokalu ogrzewanie podłogowe,
10. licznik wody zimnej,
11. instalacja elektryczna - bez opraw oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem,
12. instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT,
13. instalacja internetowa,
14. wideodomofon – instalacja zamontowana w przedpokoju,
15. instalacja sanitarna – z podejściami pod WC, umywalkę, wannę, zlewozmywak i pralkę bez białego montażu, tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalk, wanien, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewkuwanych w ścianę oraz ponad posadzką),
16. wentylacja mechaniczna,
17. loggie – posadzka wykończona płytką betonową lub deską kompozytową, balustrada szklana h=1.1m,
18. taras na gruncie – wykończenie kamienne lub betonowe (np. kostka granitowa/płytki dasak).

Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian opisanego wykończenia

	<i>na elementy o nie gorszej jakości i standardzie. Wszystkie prezentowane materiały marketingowe przedstawiające wizualizacje inwestycji mają charakter poglądowy.</i>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	16.01.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.09.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Udział w garażu wielostanowiskowym w postaci komórki lokatorskiej nr, o powierzchnim2 Udział w garażu wielostanowiskowym w postaci miejsca parkingowego nr
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	zł brutto
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.11.2026

Załączniki:

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

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

.....
TRIADA – DOM
Wachowiak Śliwiak spółka jawna
55-100 Trzebnica, ul. Obornicka 19
NIP 915-15-45-914 Reg. 931983476
KRS 0000153900

Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego
Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego
Wzór umowy

Repertorium A

/2026

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

Dnia *****2026 r. przed notariusz Benitą SOKOŁOWSKĄ-PABJAN w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1, lokal 106, stawili się:-----

1. **Izabela WARZYŃSKA**, legitymująca się dowodem osobistym numer DEB 033116, według oświadczenia zamieszkała we Wrocławiu, zwana dalej Pełnomocnikiem Dewelopera, działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą „Triada-Dom Wachowiak Śliwiak spółka jawna” z siedzibą w Trzebnicy (REGON: 931983476, NIP: 9151545914), zwanej dalej Deweloperem, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000153900 – na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez uprawnionych do reprezentacji wszystkich wspólników tej spółki, a sporządzonego w formie aktu notarialnego dnia 05.03.2024 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przed notariusz Benitą Sokołowską-Pabjan, za numerem Rep. A 728/2024, przy czym Pełnomocnik oświadcza, że udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało odwołane oraz, że działa w granicach umocowania.-----

Adres do korespondencji dla Ad. 1: „TRIADA-DOM Wachowiak, Śliwiak Sp. j.”, ul. Obornicka 19, 55-100 Trzebnica.-----

2. ***** ,-----

imiona rodziców: ***** ,-----

PESEL: ***** , zweryfikowany w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL jako niezastrzeżony, --

legitymujący się dowodem osobistym seria i numer: ***** ,-----

według oświadczenia zamieszkały: ***** ,-----

3. ***** ,-----

imiona rodziców: ***** ,-----

PESEL: ***** , zweryfikowany w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL jako niezastrzeżony, --

legitymująca się dowodem osobistym seria i numer: ***** ,-----

według oświadczenia zamieszkała: ***** .-----

Ad 2 i Ad 3 zwani w dalszej części łącznie Nabywcą.-----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dokumentów, których serie i numery zostały powołane odpowiednio przy nazwiskach, a miejsce zamieszkania według oświadczenia.-----

**UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO USTANOWIENIA ODREBNEJ
WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI NA
NABYWCĘ ORAZ UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO PRZENIESIENIA
UŁAMKOWEJ CZĘŚCI LOKALU**

§ 1

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- Deweloper jest właścicielem nieruchomości składającej się z zabudowanej działki numer 219/1, położonej przy al. Jana Kasprowicza 99, obręb 0050 Karłowice, oznaczonej symbolem B – tereny mieszkaniowe o powierzchni 0,1808 ha, województwo dolnośląskie, powiat M. Wrocław, gmina Wrocław M., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WR1K/00475356/0** (dalej: Nieruchomość lub Nieruchomość Wspólna),-----
- w dziale I-O księgi wieczystej nr WR1K/00475356/0 wpisana jest wzmianka nr DZ.KW./WR1K/14842/26/1 z dnia 03.03.2026 r. o wniosku o ujawnienie budynku przy al. Jana Kasprowicza 99,-----
- w dziale III księgi wieczystej nr WR1K/00475356/0 wpisane są:-----
 - informacja, że pod nr 440/WM wpisano do rejestru zabytków budynek dawnego dzielnicowego Domu Kultury we Wrocławiu, Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2 i Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 4, w granicach murów obwodowych, położony na działce nr 219, AM 12, obręb 0050 Karłowice,-----
 - prawo pierwokupu na rzecz Gminy Wrocław,-----
 - roszczenia wynikające z zawartych umów deweloperskich, umów zobowiązujących do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części lokalu oraz umów zobowiązujących do przeniesienia własności lokalu lub jego ułamkowej części, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-----
- dział IV księgi wieczystej numer WR1K/00475356/0 nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach o wpis;-----
- działka numer 219/1 powstała z podziału działki nr 219 na działki nr: 219/1 i 219/2 na podstawie decyzji nr 244/2025 z dnia 28.10.2025 r. wydanej przez Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia,-----

- działka numer 219/1 w wypisie z rejestru gruntów oznaczona jest symbolem: B – tereny mieszkaniowe na obszarze 0,1808 ha,-----
- działka numer 219/2 w wypisie z rejestru gruntów oznaczona jest symbolem: Bi – inne tereny zabudowane na obszarze 0,3468 ha,-----
- dnia 22.01.2016 r. została wydana przez Prezydenta Wrocławia decyzja o warunkach zabudowy dla działki numer 219, położonej we Wrocławiu przy pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2 i pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 4, AM 12 obręb 0050 Karłowice, ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz przebudową wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo-handlowe, a także realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej, która została przeniesiona na Dewelopera decyzją Prezydenta Wrocławia nr 294/2022 z dnia 12.05.2022 r., i które to decyzje są ostateczne i prawomocne,-----
- stan prawny Nieruchomości może ulegać zmianom w związku z zawieraniem kolejnych umów przedwstępnych, zobowiązujących lub przenoszących własność, bądź w wyniku realizacji uprawnień, o których mowa w § 15 lub § 16,-----
- w stosunku do Nieruchomości żadnemu innemu podmiotowi, aniżeli Gminie Wrocław, nie przysługuje prawo pierwokupu, w szczególności wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) ani ustawy o lasach (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1356),-----
- Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – al. Jana Kasprowicza,
- reprezentowana przez nią Spółka nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości wobec ZUS, jak również nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie toczy się wobec niej postępowanie egzekucyjne ani restrukturyzacyjne. ---

§ 2

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO I ZADANIA INWESTYCYJNEGO

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na podstawie ostatecznej i niezaskarżonej w nadzwyczajnym toku instancji decyzji Prezydenta Wrocławia numer 327/2016 z dnia 22.01.2016 r., przeniesionej na Dewelopera decyzją Prezydenta Wrocławia numer 294/2022 z dnia 12.05.2022 r. oraz ostatecznej i niezaskarżonej w nadzwyczajnym toku instancji decyzji Prezydenta Wrocławia numer 6504/2017 z dnia 27.11.2017 r., przeniesionej na Dewelopera decyzją Prezydenta Wrocławia numer 1951/2020 z dnia 28.05.2020 r., zmienionej decyzjami Prezydenta Wrocławia numer 3514/2021 z dnia 11.10.2021 r., 2573/2022 z dnia 18.11.2022 r. i 1124/2025 z dnia 29.05.2025 r. Deweloper prowadził na działce numer 219 realizację przedsięwzięcia deweloperskiego (dalej: **Przedsięwzięcie Deweloperskie**) pod nazwą „KASPROWICZA”, w ramach którego wybudował na działce numer 219/1 budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, stanowiący I etap inwestycji oraz wykonał na działce numer 219/2 przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo-handlowo-biurowe, stanowiącą II etap inwestycji wraz z zagospodarowaniem terenu oraz przebudową zjazdów. W dniu 21.08.2025 r. została wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia decyzja nr 1760/2025 o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jana Kasprowicza 99 we Wrocławiu (który posiadał oznaczenie projektowe Budynek B), która stała się ostateczna w dniu 28.08.2025 r.-----

Inwestycja została podzielona na dwa etapy.-----

Na pierwszy etap inwestycji - Zadanie Inwestycyjne nr 1, składa się budynek wielorodzinny B, 10-cio lokalowy, z jedną klatką schodową wraz z garażem podziemnym:-----

Zespół I:-----

Budynek mieszkalny wielorodzinny B, 10-cio lokalowy, Garaż 1;-----

W drugim etapie - Zadanie Inwestycyjne nr 2, został przebudowany budynek dawnego domu kultury na cele usługowo-handlowo-biurowe:-----

Zespół I:-----

Budynek A oraz kiosk C.-----

Rozpoczęcie robót budowlanych Zadania Inwestycyjnego nr 1, w ramach którego został wybudowany budynek wielorodzinny B (dalej: **Budynek**) nastąpiło w dniu 10.02.2023 r.

Zadanie Inwestycyjne zostało zrealizowane według następującego harmonogramu robót (dalej: **Harmonogram**):

I etap	Prace przygotowawcze - zakup gruntu, projekt budowlany, uzyskanie pozwolenia na budowę, organizacja zaplecza budowy, wytyczenie geodezyjne budynków; 20% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.03.2023 r.-----
II etap	Roboty ziemne – wykop pod budynek; 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 15.07.2023 r.-----
III etap	Stan „zero” – płyta fundamentowa, ściany garażu, strop nad garażem; 16% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 16.08.2023 r.-----
IV etap	Stan surowy otwarty: nadziemne kondygnacje (ściany, stropy, biegi schodowe), bez ścianek działowych; 14% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.10.2023 r.-----
V etap	Stan surowy zamknięty: dach, stolarka okienna, bez drzwi wejściowych; 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 31.01.2024 r.-----
VI etap	Instalacje wewnętrzne bez osprzętu: 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 31.05.2024 r.
VII etap	Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego bez prac wykończeniowych klatek schodowych: ścianki działowe, tynki, podłoga; 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.06.2024 r.-----
VIII etap	Prace wykończeniowe budynku z zewnątrz i zagospodarowanie terenu: elewacja, pokrycie dachowe, prace wykończeniowe klatek schodowych, osprzęt elektryczny, drzwi wejściowe do mieszkań; 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.04.2025 r.-----

Szczegółowy opis Zadania Inwestycyjnego nr 1 zawiera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący **załącznik numer 3** do niniejszej umowy. -----

§ 3 OPIS LOKALU

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

- na ***** **kondygnacji** Budynku B znajduje się lokal mieszkalny numer *****, o powierzchni użytkowej ***** m², posiadający wyjście na *****, składający się z *****, do którego przynależy komórka numer ***** o powierzchni użytkowej ***** m², znajdująca się na ***** kondygnacji Budynku (dalej lokal ten wraz z pomieszczeniem przynależnym i ze związanymi z nim prawami zwany jest **Lokalem**), -----
- układ pomieszczeń Lokalu przedstawia **załącznik numer 2**, -----
- z Lokalem jest związany udział w nieruchomości wspólnej wynoszący *****/10 000 części, -----
- nieruchomość wspólną związaną z Lokalem stanowi grunt obejmujący Nieruchomość opisaną w § 1 oraz części budynku i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, -----
- w ramach udziału w nieruchomości wspólnej związanego z Lokalem Nabywca będzie na zasadzie wyłączności i bez dodatkowych opłat na rzecz Dewelopera korzystał z: -----
 - loggii przylegającej do Lokalu i z wejściem z niego, -----
 - ogródka przylegającego do Lokalu i z wejściem z niego, -----
 - tarasu przylegającego do Lokalu i z wejściem z niego. -----

§ 3 A OPIS GARAŻU

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

- na minus pierwszej kondygnacji Budynku B znajduje się lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy nr 1G o powierzchni użytkowej 465,80 m², składający się z 15 miejsc postojowych i 6 komórek (dalej lokal ten wraz ze związanymi z nim prawami zwany jest **Garażem**), -----
- rzut Garażu przedstawia **załącznik numer 2A**, -----
- z Garażem jest związany udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 3 804/10 000 części, -----
- nieruchomość wspólną związaną z nabywanym Garażem stanowi grunt obejmujący Nieruchomość opisaną w § 1 oraz części budynku i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, -----
- najpóźniej w umowie przenoszącej własność na Nabywcę zostanie dokonany podział do korzystania z Garażu w ten sposób, że wszystkie miejsca postojowe i komórki zostaną wyłączone z ogólnego użytku współwłaścicieli Garażu i przeznaczone do korzystania na zasadzie wyłączności przez określone osoby wskazane w umowach zawieranych przez Stronę sprzedającą i w ramach tego podziału Nabywca zostanie uprawniony do korzystania na zasadzie wyłączności i bez dodatkowych opłat na rzecz Dewelopera z: -----
 - miejsca postojowego o numerze: ***** (w ramach udziału wynoszącego *****/10 000 części), -----
 - miejsca postojowego o numerze: ***** (w ramach udziału wynoszącego *****/10 000 części).--

§ 4 ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Deweloper zobowiązuje się: -----
 - postawić do dyspozycji Nabywcy Lokal i Garaż wraz ze związanymi z nimi prawami, w terminie określonym w § 5 ust. 4, celem dokonania przez niego odbioru, -----
 - zawiadomić Nabywcę o wyznaczeniu terminów: postawienia Lokalu i Garażu do jego dyspozycji i zawarcia umów: ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę oraz umowy przeniesienia udziału w Garażu, -----
 - zawrzeć z Nabywcą umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia na Nabywcę jego własności wraz z pomieszczeniem przynależnym i ze związanymi z tym Lokalem prawami w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem opisanych w niniejszej umowie i tych, na które Nabywca w niniejszej umowie wyraził zgodę, za cenę i na warunkach uzgodnionych niniejszą umową, -----
 - ustanowić na swój koszt odrębną własność Garażu i zawrzeć z Nabywcą umowę przeniesienia udziału wynoszącego *****/10 000 części w Garażu (dalej: **Udział w Garażu**) i w związanych z nim prawach w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem opisanych w niniejszej umowie i tych, na które Nabywca w niniejszej umowie wyraził zgodę, za cenę i na warunkach uzgodnionych niniejszą umową.-----
2. Nabywca zobowiązuje się:
 - terminowo wpłacać zaliczki na poczet ceny, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
 - dokonać w obecności Dewelopera odbioru Lokalu i Garażu wraz ze związanymi z nimi prawami w terminie postawienia ich do dyspozycji Nabywcy i podpisać stosowne w tym zakresie dokumenty, -----
 - wykonać we własnym zakresie i na swój koszt prace wykończeniowe w Lokalu określone w § 11 ust. 4 tej umowy,
 - uiszczać comiesięczne opłaty i koszty utrzymania Lokalu, Garażu i nieruchomości wspólnej, zgodnie z umową o administrowanie stanowiącą **załącznik numer 1**, -----
 - zawrzeć z Deweloperem umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia na Nabywcę jego własności wraz z pomieszczeniem przynależnym i ze związanymi z tym Lokalem prawami w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem opisanych w niniejszej umowie i tych, na które Nabywca w niniejszej umowie wyraził zgodę, za cenę i na warunkach uzgodnionych niniejszą umową, -----
 - zawrzeć z Deweloperem umowę przeniesienia Udziału w Garażu i w związanych z nim prawach w stanie wolnym od obciążeń na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem opisanych w niniejszej umowie i tych, na które Nabywca w niniejszej umowie wyraził zgodę, za cenę i na warunkach uzgodnionych niniejszą umową. -----

§ 5

Jeżeli w umowie nie ustalono innych, Strony obowiązują następujące terminy:-----

1. Zakończenia budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przez co rozumie się wpis kierownika budowy dziennika budowy o jej zakończeniu – nastąpiło w dniu 11.06.2025 r.-----
2. Zakończenia budowy Zadania Inwestycyjnego nr 1, przez co rozumie się wpis kierownika budowy do dziennika budowy o jej zakończeniu – nastąpiło w dniu 11.06.2025 r.-----
3. Powiadomienia Nabywcy o planowanej dacie postawienia Lokalu i Garażu do jego dyspozycji – co najmniej 14 dni przed planowaną datą. Sposób zawiadamiania o terminie odbioru opisany został w § 17 ust. 6.-----
4. Postawienia Lokalu i Garażu do dyspozycji Nabywcy – do 14 dni od daty zaksięgowania całości wpłaconej ceny przez Nabywcę.-----
5. Odbioru Lokalu i Garażu – dzień postawienia odpowiednio Lokalu lub Garażu do dyspozycji Nabywcy.-----
6. Określenia ostatecznej ceny zgodnie z § 6 ust. 5 pkt. 1 – najpóźniej 14 dni przed planowaną datą zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu na Nabywcę.-----
7. Określenia ostatecznej ceny zgodnie z § 6 ust. 5 pkt. 2 – najpóźniej 14 dni przed dniem postawienia Lokalu do dyspozycji Nabywcy.-----
8. Określenia ostatecznej ceny zgodnie z § 6 A ust. 4 – najpóźniej 14 dni przed planowaną datą zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę własność udziału w Garażu.-----
9. Odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. a) - e) – najpóźniej 30 dni od zawarcia niniejszej umowy.
10. Odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. f) – po bezskutecznym upływie wyznaczonego Deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie własności Lokalu, którego bieg może się rozpocząć najwcześniej 1.10.2026 r.-----
11. Odstąpienia od umowy zobowiązującej do przeniesienia Udziału w Garażu, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. f) – po bezskutecznym upływie wyznaczonego Deweloperowi 120-dniowego terminu na przeniesienie Udziału w Garażu, którego bieg może się rozpocząć najwcześniej 1.12.2026 r.-----
12. Odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. g) – po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,-----
13. Odstąpienia od umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. h) – najpóźniej 60 dni od zawarcia niniejszej umowy,-----
14. Odstąpienia od, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. i) – po upływie 60 dni od podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177 ze zm.), tj. wydania przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzji o zawieszeniu działalności Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, o której mowa w art. 158 ust. 1 lub 2 ustawy Prawo bankowe, i ustanowieniu zarządu komisarycznego, o ile nie został on ustanowiony wcześniej oraz wystąpienia do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna albo wystąpienia przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny do właściwego sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, o którym mowa w art. 230 ust. 2 pkt 1 tejszej ustawy.-----
15. Odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 8 ust. 1. pkt 1) – najpóźniej do 29.09.2026 r.-----
16. Odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 8 ust. 1. pkt 2) – najpóźniej do 29.09.2026 r.-----
17. Odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 8 ust. 1. pkt 3) – najpóźniej do 29.09.2026 r.-----
18. Zwrotu Nabywcy środków pieniężnych wypłaconych Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę na podstawie § 7 – niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 30 dni od otrzymania prawidłowego oświadczenia o odstąpieniu i wydania Deweloperowi Lokalu, o ile jest on w posiadaniu Nabywcy.-----
19. Zwrotu Nabywcy środków pieniężnych w przypadku odstąpienia na podstawie § 8 - niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w § 15 ust. 8 – w odniesieniu do środków pozostałych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, a w odniesieniu do pozostałych środków - 60 dni od złożenia przez Nabywcę odpowiednio: prawidłowego oświadczenia o odstąpieniu lub prawidłowej zgody na wykreślenie roszczeń i wydania Deweloperowi Lokalu, o ile jest on w posiadaniu Nabywcy.-----
20. Dopłaty środków pieniężnych w przypadku niewykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 1) – 7 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ustępie 6 powyżej,-----
21. Dopłaty środków pieniężnych w przypadku niewykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 2) - 7 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ustępie 7 powyżej,-----
22. Dopłaty środków pieniężnych w przypadku niewykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 3) - 7 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ustępie 8 powyżej,-----
23. Zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu – najpóźniej do dnia 30.09.2026 r. (termin ten może ulec przedłużeniu o ilość dni opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z zaliczek lub jej części).-----
24. Zawarcia umowy przenoszącej własność Udziału w Garażu – najpóźniej do dnia 30.11.2026 r. (termin ten może ulec przedłużeniu o ilość dni opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z zaliczek lub jej części).-----

§ 6

CENA ZA LOKAL

1. Cena Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym i ze związanymi z nim prawami wynosi ***** zł netto, tj. bez podatku VAT.-----
2. Do ceny określonej w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT według stawek obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. Stawka podatku VAT w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 8%. ---

3. Po doliczeniu podatku VAT według stawki 8% cena brutto Lokalu wynosi ***** zł.
 4. Dla celów rozliczeń strony ustalają cenę netto jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu na kwotę ***** zł, a cenę netto komórki lokatorskiej na kwotę ***** zł, tj. ***** zł brutto.-----
 5. Wyżej określona cena może ulec zmianie na skutek: -----
 - 1) zmiany wysokości podatku VAT, -----
 - 2) różnicy między rzeczywistą a projektową powierzchnią Lokalu na plus albo na minus o więcej niż 2%, -----
- przy czym o takiej zmianie Deweloper zawiadomi Nabywcę, który ma wówczas prawo odstąpienia od umowy na warunkach określonych w § 8, a w przypadku nieskorzystania z tego prawa zobowiązuje się dopłacić Deweloperowi różnicę w cenie brutto Lokalu. W przypadku gdy cena ulegnie obniżeniu Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu nadwyżki na rzecz Nabywcy. -----
- Powierzchnia budynku i gruntu związanego z lokalami oraz powierzchnia komórki nie wpływają na wysokość ceny nabywanego Lokalu.-----
- Rozliczenie z tytułu zmiany stawki podatku VAT nastąpi zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa wprowadzającymi zmianę stawki tego podatku. -----

§ 6 A

CENA ZA UDZIAŁ W GARAŻU

1. Cena Udziału w Garażu i w związanych z nim prawach wynosi ***** zł netto, tj. bez podatku VAT. -----
2. Do ceny określonej w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT według stawek obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. Stawka podatku VAT w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 23 %. -
3. Po doliczeniu podatku VAT według stawki 23 % cena brutto Udziału w Garażu wynosi ***** zł. -----
4. Wyżej określona cena może ulec zmianie na skutek zmiany wysokości podatku VAT, przy czym o takiej zmianie Deweloper zawiadomi Nabywcę, który ma wówczas prawo odstąpienia od umowy na warunkach określonych w § 8, a w przypadku nieskorzystania z tego prawa zobowiązuje się dopłacić Deweloperowi różnicę w cenie brutto Udziału w Garażu. W przypadku, gdy cena ulegnie obniżeniu Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu nadwyżki na rzecz Nabywcy.

Powierzchnia budynku i gruntu związanego z lokalami nie wpływają na wysokość ceny nabywanego Udziału w Garażu.-----

Rozliczenie z tytułu zmiany stawki podatku VAT nastąpi zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa wprowadzającymi zmianę stawki tego podatku. -----

§ 6 B

HARMONOGRAMY PŁATNOŚCI

1. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna (dalej: Bank) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: 62 1020 5297 0000 1602 0291 0305. Dla Nabywcy przedmiotów niniejszej Umowy utworzone zostało subkonto o numerze ***** , na które Nabywca zobowiązuje się dokonać wpłat środków pieniężnych w złotych polskich za Lokal w następujących kwotach i terminach: -----

Harmonogram

oraz za udział w Garażu w następujących kwotach i terminach: -----

Harmonogram

2. Adresatem wpłaty jest Deweloper, a w tytule wpłaty należy podać numer znajdujący się w lewym górnym rogu pierwszej strony niniejszego aktu notarialnego. -----
3. Za termin wpłaty uważa się datę wpływu należności na konto. -----
4. W przypadku opóźnienia we wpłatach Deweloperowi przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za każdy dzień opóźnienia oraz uprawnienie do zaliczania wpłacanych kwot w pierwszej kolejności na przysługujące odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet należności głównej. ----
5. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. -----
6. Środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym Bank wypłaca Deweloperowi nie wcześniej, niż po 30 dniach od zawarcia niniejszej umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Zadania Inwestycyjnego określonego w harmonogramie w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Zadania Inwestycyjnego oraz ceny Lokalu i Udziału w Garażu. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Zadania Inwestycyjnego, 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 niniejszej umowy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. -----
7. Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera, za wyjątkiem określonych w § 15 ust. 12. -----
8. Nabywca nie wpłacał opłaty rezerwacyjnej.-----

§ 7

USTAWOWE PRAWO ODSTĄPIENIA

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:-----
 - a) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1771 ze zm.) (dalej: Ustawa),-----
 - b) jeżeli informacje zawarte w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, z wyjątkiem zmian, wprowadzonych w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego w czasie między doręczeniem Prospektu Informacyjnego z załącznikami a zawarciem umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę,-----
 - c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 ww. ustawy Prospektu Informacyjnego z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub w jego załącznikach, -
 - d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej zawarcia,-----
 - e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu, stanowiącym załącznik do ww. ustawy,-----
 - f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy w terminie z niej wynikającym, ---
 - g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,-----
 - 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 lub 2 Ustawy,
 - i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku poinformowania Nabywcy w terminie 10 dni od zawarcia umowy rachunku powierniczego z innym bankiem o dokonanej zmianie lub nieprzekazania Nabywcy oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy,-----
 - j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,-----
 - k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o której mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy; -----
 - l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo Upadłościowe.-----
2. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:-----
 - a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokościach określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia jest wynikiem działania siły wyższej,-----
 - b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu i Garażu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z niniejszej umowy pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
3. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy na podstawie niniejszego paragrafu, umowę uważa się za niezawartą, Nabywca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem, a wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi. W przypadku opóźnienia w zwrocie środków Nabywcy od Dewelopera przysługuje mu prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia oraz uprawnienie do zaliczania wpłacanych kwot w pierwszej kolejności na przysługujące odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet należności głównej.
4. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera na podstawie niniejszego paragrafu przysługuje mu roszczenie o zapłatę kosztów związanych z zawarciem, obsługą i rozwiązaniem niniejszej umowy, przy czym Strony zgodnie ustalają, że wysokość tych kosztów stanowić będzie kwotę 3,5% ceny brutto odpowiednio Lokalu lub Udziału w Garażu oraz przysługuje mu roszczenie o zwrot składki należnej Deweloperskiemu Funduszowi Gwarancyjnemu w związku z realizacją niniejszej umowy. W takiej sytuacji przysługuje mu również roszczenie o zwrot kwoty będącej równoważnością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, któremu zaś nie przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów zmian Lokalu i prac wykończeniowych. Deweloper jest uprawniony do dokonania potrącenia wyżej wymienionych kwot z kwotą podlegającą zwrotowi na rzecz Nabywcy.-----

§ 8

UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA

1. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy:-----
 - 1) w sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 5 pkt 1) umowy,-----
 - 2) w sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 5 pkt 2) umowy,-----
 - 3) w sytuacji, o której mowa w § 6 A ust. 4 umowy,-----
 - 4) w przypadku zwłoki w postawieniu Lokalu lub Garażu do jego dyspozycji trwającej powyżej 60 dni,-----

W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 1) - 4) wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi, z tym że Deweloper ma prawo potrącić ze zwracanej kwoty, kwotę będącą równoważnością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, któremu zaś nie przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów zmian Lokalu i prac wykończeniowych oraz ma prawo potrącić ze zwracanej kwoty kwotę składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.-----

W sytuacji określonej w § 8 ust. 1 pkt. 4) Nabywca zachowuje prawo naliczenia kary umownej w następującej wysokości - za pierwsze trzy miesiące zwłoki w wydaniu Lokalu - 0,2% ceny Lokalu określonej w § 6 ust. 3, bądź jego niewydanej części za każdy pełny miesiąc zwłoki, a za każdy dzień zwłoki powyżej trzech miesięcy – w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za każdy dzień opóźnienia od ceny Lokalu określonej w § 6 ust. 3, bądź jego niewydanej części, natomiast w odniesieniu do Garażu: za pierwsze trzy miesiące zwłoki w wydaniu Garażu - 0,2% ceny Udziału w Garażu określonej w § 6 A ust. 3, a za każdy dzień zwłoki powyżej trzech miesięcy – w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za każdy dzień opóźnienia od ceny Udziału w Garażu określonej w § 6 A ust. 3.

2. Wykonujący prawo odstąpienia ponosi wszelkie koszty z nim związane. -----
3. Nie jest możliwe odstąpienie od umowy w części (odstąpienie dotyczy zarówno lokalu mieszkalnego jak i udziału w garażu wielostanowiskowym) -----

§ 9

OBMIARY POWYKONAWCZE

Strony ustalają, że powierzchnię Lokalu i Garażu oblicza się zgodnie z normą PN-ISO-9836:1997 oraz z uwzględnieniem zapisów Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. -----

Pomiar miejsc postojowych dokonywany jest w osi linii rozgraniczających (malowanych pasów na posadzce). -----

§ 10

ODBIÓR LOKALU I GARAŻU

1. Odbiór Lokalu zostanie udokumentowany protokołem sporządzonym w formie pisemnej i odbędzie się przy świetle dziennym. -----
2. Odbiór Garażu zostanie udokumentowany protokołem sporządzonym w formie pisemnej i odbędzie się w dniu odbioru Lokalu. -----
3. Jeżeli Nabywcami są dwie lub więcej osób, każda z nich jest uprawniona solidarnie do dokonania odbioru. -----
4. Dokonując odbioru, Nabywca zobowiązuje się zbadać stan techniczny Lokalu i Garażu oraz jakość wykonanych prac (odbiór techniczny). -----
5. Z odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, a także jej uznanie bądź odmowę uznania przez Dewelopera. -----
6. Wady fizyczne nie mogą stanowić podstawy do odmowy dokonania odbioru, jeżeli nie uniemożliwiają one korzystania z Lokalu bądź Garażu zgodnie z ich przeznaczeniem. -----
7. W terminie 14 dni od podpisania protokołu Deweloper jest zobowiązany doręczyć Nabywcy na trwałym nośniku informację o uznaniu albo o odmowie uznania wad i jej przyczynach. -----
8. Uznane wady Deweloper zobowiązuje się usunąć w terminie 30 dni, chyba że mimo zachowania należytej staranności w terminie tym nie zdoła ich usunąć. Wówczas jest zobowiązany wskazać inny odpowiedni termin ich usunięcia wraz z uzasadnieniem. -----
9. Z chwilą wydania na Nabywcę przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z przedmiotem umowy. -----
10. Deweloper nie ma obowiązku wydania Nabywcy odpowiednio Lokalu lub Garażu, jeżeli ten nie uregulował wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy odpowiednio za Lokal lub za Garaż. -----

§ 11

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH LOKALU

1. Strony ustalają następujący zakres prac wykończeniowych Lokalu po stronie Dewelopera: -----
 - 1) Konstrukcja – mieszana, ściany murowane lub wylewane żelbetowe, -----
 - 2) Stropy monolityczne żelbetowe, -----
 - 3) Ściany zewnętrzne – żelbetowe/murowane z bloczków wapienno/piaskowych (silikatowych), ocieplone styropianem/wełną mineralną, -----
 - 4) Wykończenie ścian zewnętrznych – tynk strukturalny (elewacja), -----
 - 5) Ścianki wewnętrzne – bloczki gipsowe, -----
 - 6) Wykończenie ścian wewnętrznych konstrukcyjnych i działowych – tynk maszynowy gipsowy, zgodny z PN-B-10110:2005, w pomieszczeniach wilgotnych ściany tynkowane zatarte „na ostro”, sufity tynkowane, -----
 - 7) Wykończenie posadzek – podłoże jastrychowe zatarte na gładko przygotowane pod okładziny podłogowe, -----
 - 8) Stolarka okienna trzyszybowa – aluminiowa, ze skrzydłami rozwierno–uchyłnymi lub przesuwными, z okuciami obwodniowymi; z szybą zespoloną termoizolacyjną; rolety zewnętrzne elektryczne, -----
 - 9) Parapety wewnętrzne z konglomeratu/kamienia naturalnego, -----
 - 10) Drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamania klasy RC-4, -----
 - 11) Ogrzewanie - indywidualna pompa ciepła, -----
 - 12) Ogrzewanie podłogowe, w łazience dodatkowo grzejnik drabinkowy/płytkowy elektryczny, -----
 - 13) Licznik wody zimnej, -----
 - 14) Instalacja elektryczna - bez opraw oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem, -----
 - 15) Instalacja wodno-kanalizacyjna, -----
 - 16) Instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT, -----
 - 17) Instalacja internetowa, -----
 - 18) Wideodomofon, -----

- 19) Instalacja sanitarna – z podejściami pod WC, umywalkę, wannę, zlewozmywak i pralkę bez białego montażu tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalk, wanien, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewkuwanych w ścianę oraz ponad posadzką), -----
 - 20) Podłoga klatek schodowych – wylewka cienkowarstwowa mikrocement; biegi schodowe - nawierzchnia betonowa, impregnowana/ żywica, -----
 - 21) Ściany klatek schodowych – impregnowany beton; sufity klatek schodowych – beton, na kondygnacji -1 – sufit podwieszany g-k, -----
 - 22) Balustrady na klatkach schodowych stalowe/aluminiowe malowane proszkowo, -----
 - 23) Parapety zewnętrzne blaszane - powlekane (np. tytan-cynk/aluminiowe), -----
 - 24) Drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe, -----
 - 25) Winda osobowa obsługująca wszystkie kondygnacje, -----
 - 26) Dach płaski, -----
 - 27) Wentylacja mechaniczna, -----
 - 28) Pomieszczenia przynależne – możliwość wystąpienia rur i instalacji w przestrzeni tych pomieszczeń,-----
 - 29) Zagospodarowanie terenu - chodniki, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne – kostka brukowa/kostka granitowa,
 - 30) Ogródki (dot. mieszkań zlokalizowanych na parterze). -----
2. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian opisanego wykończenia na elementy o niegorszej jakości i standardzie.
 3. Wszelkie inne prace wykończeniowe Nabywca wykonywać będzie na własny koszt i ryzyko, ponosząc odpowiedzialność za działania swoich wykonawców, jak i za działania własne, przestrzegając zasad bhp, p.poż., porządku domowego, a w szczególności utrzymania porządku w częściach wspólnych nieruchomości (korytarze, klatki schodowe itp.) oraz w garażu podziemnym. -----
 4. Jeżeli organ wydający pozwolenie na użytkowanie nałoży obowiązek wykonania prac wykończeniowych w Lokalu, nieobjętych ustępem pierwszym niniejszego paragrafu, to Nabywca zobowiązuje się w terminie i zakresie określonym w pozwoleniu na użytkowanie na swój koszt prace te wykonać. -----
 5. Wszystkie prezentowane materiały marketingowe przedstawiające wizualizacje inwestycji mają charakter poglądowy. -----

§ 11 A

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH GARAŻU

1. Garaż powiązany jest konstrukcyjnie i funkcjonalnie z budynkiem wielorodzinnym. -----
2. W Garażu przewidziano 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 14 o wymiarach 2,5 x 5 m i 1 o wymiarach 3,7 x 5 m oraz 6 komórek. Miejsca postojowe zlokalizowane są z zachowaniem niezbędnych odległości od słupów. Wszystkie miejsca postojowe zaprojektowane są jako niezależne. -----
3. Na -I kondygnacji Budynku w obrębie klatek schodowych komunikujących Garaż z kondygnacjami nadziemnymi Budynku przewidziano również pomieszczenia techniczne oraz pomieszczenie gospodarcze. -----
4. Garaż posiada wjazd poprzez niezależną rampę umożliwiającą ruch dwukierunkowy o nachyleniu głównym 15%. W miejscu zadaszenia przy bramie wjazdowej nachylenie do 20%. -----
5. Drogi wewnątrz manewrowe w Garażu posiadają szerokość min. 5 m. -----
6. Wysokość konstrukcji Garażu w żadnym miejscu nie jest mniejsza niż 2,2 m, wysokość mierzona do dolnej krawędzi przewodów instalacyjnych nie jest niższa niż 2 m. -----
7. W Garażu zaprojektowano wentylację mechaniczną wywiewną z doptywem powietrza poprzez otwory w bramach wjazdowych. -----
8. Garaż zostanie objęty zakazem wjazdu dla samochodów napędzanych gazem LPG. -----
9. Odwodnienie płyty Garażu zaprojektowano w postaci odwodnienia liniowego grzebieniowego według opisu części instalacji sanitarnych. -----
10. W obrębie klatek schodowych komunikujących Garaż z kondygnacjami nadziemnymi Budynku wydzielono przedsiionki p.poż. -----
11. W Garażu przy wejściu do klatki schodowej zlokalizowano hydrant HP33. -----
12. Posadzka betonowa. -----
13. Sufit pod częścią mieszkalną wykończony wełną z tynkiem natryskowym. -----
14. Ściany – żelbetowe lub z pustaków silka, docieplone wełną mineralną z tynkiem natryskowym. -----

§ 12

RĘKOJMIA ZA WADY FIZYCZNE

1. Nabywcy przysługiwać będzie rękojmia zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym jej bieg rozpocznie się: w odniesieniu do Lokalu lub Garażu od dnia dokonania odbioru, a w odniesieniu do części wspólnych Budynku – od dnia objęcia w posiadanie przez pierwszą z osób obejmujących w posiadanie lokal w Budynku. -----
2. Nabywca przy odbiorze Lokalu otrzyma instrukcję użytkowania – Zasady Bezpiecznego Wykańczania i Użytkowania Mieszkania. -----

§ 13

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA

1. W umowie zbycia pierwszego lokalu z Nieruchomości zostanie ustalony sposób zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności zarząd ten może zostać powierzony, do czasu podjęcia innej decyzji przez Wspólnotę Mieszkaniową,

osobie fizycznej lub prawnej wskazanej przez Dewelopera, na co Nabywca wyraża zgodę. Do czasu ustalenia sposobu zarządu administrować Nieruchomością na zasadach określonych w **załączniku numer 1** będzie Deweloper lub podmiot przez niego wskazany.-----

2. Od dnia odbioru odpowiednio Lokalu lub Garażu do dnia przeniesienia ich własności na Nabywcę zobowiązuje się on uiszczać koszty administrowania i zużycia mediów, których wielkość będzie zryczałtowana, a ich wysokość określa również **załącznik numer 1**.-----

§ 14

ZMIANY W LOKALU

Nabywca nie ma prawa do zamówienia zmian w Lokalu.-----

§ 15

UZGODNIENIA DODATKOWE

1. Deweloper nie ma obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli Nabywca nie uregulował wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy.-----
2. Deweloper zastrzega sobie prawo wprowadzenia w projektach dotyczących Przedsięwzięcia Deweloperskiego i sposobie zagospodarowania gruntu, zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub zmieniającego, przy czym zmiany te nie będą miały wpływu na cenę.-----
3. W części podziemnej, w tym w Garażu i komórkach lokatorskich, mogą przebiegać instalacje doprowadzające i odprowadzające media do innych części budynku.-----
4. Garaż zlokalizowany na minus pierwszej kondygnacji zostanie wydzielony jako odrębny lokal. Garaż może zostać obciążony służebnościami na rzecz Nieruchomości Wspólnej oraz dostawców mediów.-----
5. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej umowy i zostało złożone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem. W celu umożliwienia zwrotu środków pieniężnych, oświadczenie powinno zawierać numer rachunku Nabywcy, na który ma zostać dokonany zwrot.-----
6. W przypadku wykonania przez Dewelopera ustawowego prawa odstąpienia Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie przysługujących mu roszczeń w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem.-----
7. W przypadku odstąpienia od umowy na podstawie § 7 Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu informacji o otrzymaniu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu złożonego zgodnie z § 15 ust. 5.-----
8. W przypadku odstąpienia od umowy na podstawie § 8 Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu informacji o otrzymaniu przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu złożonego zgodnie z § 15 ust. 5 i otrzymaniu zgodnego oświadczenia stron o sposobie podziału środków zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, którego wzór stanowi załącznik numer 3 do umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----
9. Nabywca zobowiązuje się powiadomić Dewelopera i Bank o cesji roszczeń o zwrot środków pochodzących z kredytu udzielonego mu na finansowanie nabycia przedmiotu niniejszej umowy. W przypadku takiej cesji zwrot środków następuje na rachunek wskazany przez instytucję kredytującą. Paragraf 15 ust. 7 i 8 stosuje się odpowiednio.-----
10. Nabywca zobowiązuje się niezwłocznie, nie później niż następnego dnia roboczego, powiadomić Dewelopera o złożeniu przez niego lub kredytujący go Bank wniosku do księgi wieczystej numer WR1K/00475356/0 o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki w księdze wieczystej, która będzie założona dla Lokalu, pod rygorem pokrycia kosztów badania akt księgi wieczystej (246,00 zł).-----
11. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy (w tym koszty opłat sądowych i wypisów wydawanych przy zawarciu umowy) ponoszą Strony po połowie, natomiast wszelkie koszty związane z umową przenoszącą własność (w tym koszty opłat sądowych i wypisów oraz - w przypadku zawierania umowy w innej kancelarii notarialnej - koszty przygotowania dokumentacji) ponosi Nabywca. Koszty aneksu do niniejszej umowy ponosi ta strona, z przyczyn której aneks jest zawierany. W przypadku zawierania umowy przenoszącej własność w innej kancelarii terminy określone w § 5 ust. 23 i ust. 24 ulegają przedłużeniu o 3 miesiące.-----
12. Koszty związane z uzyskiwaniem informacji i dokumentów z Banku o wysokości salda i operacjach na środkach Nabywcy dokonywanych na rachunku powierniczym ponosi Nabywca.-----
13. Składowanie gruzu i śmieci jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych, wskazanych przez kierownika budowy, administratora lub zarządcę Nieruchomości.-----
14. Najpóźniej w umowie przenoszącej własność ustalony zostanie sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej, którego główne założenia zawarte są w **załączniku numer 5** i może on zostać wpisany do księgi wieczystej, a Nabywca zobowiązuje się przestrzegać jego postanowień.-----
Działka numer 219 została podzielona zgodnie z **załącznikiem numer 4**, a grunt wspólny obejmuje jedynie wydzieloną działkę nr 219/1, na co Nabywca wyraża zgodę. Działki powstałe z podziału działki numer 219 zostaną obciążone wzajemnymi dowolnymi służebnościami lub prawem użytkowania, w tym nieodpłatnymi bądź takimi, w których ustalony zostanie według uznania Dewelopera podział kosztów utrzymania nieruchomości pomiędzy właścicieli nieruchomości władnącej i obciążonej w celu umożliwienia przejazdu, przechodu, posadowienia i korzystania z mediów (drogi wewnętrzne, infrastruktura).-----
15. Projekt budowlany i zagospodarowania terenu Nieruchomości objęte są ochroną wynikającą z prawa autorskiego. Jakiegokolwiek zmiany bez zgody autora projektu są niedozwolone.-----
16. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy zostało wydane.-----

§ 16

OŚWIADCZENIA NABYWCY

Nabywca oświadcza, że:-----

- wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie działek numer 219/1 i 219/2 dowolnymi służebnościami lub prawem użytkowania, w tym nieodpłatnymi i nieograniczonymi czasowo, na rzecz podmiotów świadczących usługi dostawy i odbioru mediów, w szczególności: wody, ścieków, gazu, c.o., energii elektrycznej, internetu, połączeń telekomunikacyjnych, odbioru nieczystości płynnych, polegających między innymi na umożliwieniu dostępu do ww. działek w celu posadowienia sieci lub przyłączy, wraz z prawem swobodnego dostępu do nich, ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie Garażu dowolnymi służebnościami lub prawem użytkowania, w tym nieodpłatnymi i nieograniczonymi czasowo, na rzecz współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, podmiotów świadczących usługi dostawy i odbioru mediów, w szczególności: wody, ścieków, gazu, c.o., energii elektrycznej, internetu, połączeń telekomunikacyjnych, odbioru nieczystości płynnych, polegających między innymi na umożliwieniu dostępu do Garażu bądź zlokalizowanych w nim komórek, posadowienia sieci lub przyłączy, wraz z prawem swobodnego dostępu do nich, ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonanie podziału Garażu do korzystania, w ten sposób, że wszystkie miejsca postojowe oraz komórki będą wyłączone z ogólnego użytku współwłaścicieli i przeznaczone do wyłącznego użytku niektórych z nich, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na ustanawianie tytułem nieodpłatnym służebności przejazdu i przechodu oraz służebności związanych z posadowieniem i korzystaniem z urządzeń infrastruktury i zagospodarowania terenu - na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich,-----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie działki numer 219/1 na rzecz każdorazowych właścicieli/współwłaścicieli działki numer 219/2 dowolnymi służebnościami lub prawem użytkowania, w tym odpłatnymi lub nieodpłatnymi, w celu umożliwienia przejazdu i przechodu, podłączenia i obsługi wszelkich mediów oraz korzystania ze śmietnika, ----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie działki numer 219/2 na rzecz każdorazowych właścicieli/współwłaścicieli działki numer 219/1 dowolnymi służebnościami lub prawem użytkowania, w tym odpłatnymi lub nieodpłatnymi, w celu umożliwienia przejazdu i przechodu oraz podłączenia i obsługi wszelkich mediów, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na przeprowadzenie przez działki numer 219/1 i 219/2 sieci doprowadzających i odprowadzających media do nieruchomości znajdujących się w dalszej linii zabudowy, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na zmianę treści ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na rzecz działek numer 219/1 i 219/2 oraz na zwalnianie innych nieruchomości spod obciążeń ustanowionych na ich rzecz, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonywanie zmian w projekcie architektoniczno-budowlanym, projektach wykonawczych, branżowych oraz zagospodarowania terenu, w tym wymagających uzyskania przez Dewelopera pozwoleń zmieniających pozwolenie wymienione w § 2, przy czym zmiany te nie będą miały wpływu na cenę; zgoda nie dotyczy zmian w Lokalu,
- wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonywanie podziałów i połączeń lokali w obrębie Nieruchomości, -----
- został poinformowany, iż wpisane w dziale III księgi wieczystej numer WR1K/00475356/0 prawo pierwokupu na rzecz Gminy Wrocław obciążać będzie lokale wydzielone z Nieruchomości, -----
- Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z aktualnym stanem księgi wieczystej dla Nieruchomości, kopią aktualnego odpisu z KRS, kopią pozwolenia na budowę i decyzji zmieniających je, kopią pozwolenia na użytkowanie, projektem budowlanym oraz sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata i umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z załącznikami, zawartą dnia 10.01.2024 r. z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, zaświadczeniem o samodzielności lokalu mieszkalnego oraz garażu wielostanowiskowego,-----
- zapoznał się z lokalizacją Budynku, sposobem zagospodarowania Nieruchomości, w tym z ukształtowaniem terenu, projektem architektoniczno-budowlanym Budynku, a w szczególności Lokalu i Garażu, i nie wnosi żadnych zastrzeżeń, -----
- odebrał Prospekt Informatywny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią, zgodnie z art. 21 i 22 ustawy z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----
- zapoznał się z treścią klauzuli informacyjnej, stanowiącej **załącznik nr 6** do niniejszej umowy, dotyczącej przetwarzania danych osobowych przez Dewelopera w celu wykonania niniejszej umowy, w tym także zawartej na jej podstawie umowy o administrowanie, -----
- wyraża zgodę na przetwarzanie przez Dewelopera danych osobowych Nabywcy do celów marketingowych oraz oświadcza, że zapoznał się z treścią klauzuli informacyjnej, stanowiącej **załącznik nr 7** do niniejszej umowy, dotyczącej przetwarzania danych osobowych do celów marketingowych, w tym z informacją o dobrowolnym charakterze wyrażenia zgody oraz prawie do wycofania zgody w każdym czasie, -----
- wyraża zgodę na przetwarzanie przez Bank jego danych osobowych w związku z zawartą umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781), -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na nieodpłatne umieszczenie na Nieruchomości logotypów Dewelopera i ustanowienie w tym zakresie na jego rzecz nieodpłatnej bezterminowej służebności lub użytkowania, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na nieodpłatne umieszczenie na terenie Nieruchomości, do czasu zbycia ostatniego mieszkania, lecz nie dłużej niż do terminu określonego w § 5 ust. 24, banerów reklamowych i tablicy informacyjnej oraz punktu sprzedaży mieszkań, -----
- wyraża zgodę na montaż jednostek zewnętrznych klimatyzatorów obsługujących mieszkania w miejscach zaakceptowanych przez projektanta Budynku, przy czym nie mogą one pogarszać komfortu użytkowania innych lokali, -----

- został poinformowany, iż notariusz Benita Sokołowska-Pabjan jest administratorem danych osobowych pozyskanych przy niniejszej czynności oraz o zakresie, celu, odbiorcach, podstawie prawnej, okresie przechowywania danych osobowych, konsekwencjach ich niepodania, prawie do ich sprostowania lub usunięcia, jeżeli jest to przewidziane w przepisach ustawy Prawo o Notariacie (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.) oraz o możliwości skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, -----
- zrzeka się prawa do otrzymywania zawiadomień z sądu dotyczących wpisów praw, o których mowa w niniejszym paragrafie, -----
- jest stanu wolnego / w małżeństwie Nabywcy obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.-

§ 17

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.).-----
2. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia bądź porozumienia, wyrażone w jakiegokolwiek formie pomiędzy Stronami, a dotyczące przedmiotu niniejszej umowy. -----
3. W przypadku gdyby postanowienia lub informacje zawarte w niniejszej umowie były odmienne od zamieszczonych w Prospekcie Informacyjnym, to Strony związane są postanowieniami niniejszej umowy. -----
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian w Lokalu nieskutkujących zmianą ceny lub składu Lokalu, które będą dokonywane w formie pisemnej. -----
5. Korespondencja między Stronami do Dewelopera winna być kierowana na adres: 51-152 Wrocław, plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 2, 4. -----
6. Korespondencja między Stronami do Nabywcy (w tym zawiadomienie o terminie odbioru) winna być kierowana przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 366 ze zm.) na adres: ***** lub kierowana na adres e - mail:***** -----
7. Strony mają obowiązek powiadomienia siebie nawzajem o każdej zmianie adresu do korespondencji. -----
8. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla miejsca inwestycji. -----
9. Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki: -----
 - nr 1 - Umowa o administrowanie z załącznikami, -----
 - nr 2 - Układ pomieszczeń Lokalu,-----
 - nr 2A - Rzut Garażu, -----
 - nr 3 - Prospekt Informacyjny z załącznikami, -----
 - nr 4 - Plan zagospodarowania i podziału terenu, -----
 - nr 5 - Zasady korzystania z Nieruchomości Wspólnej, -----
 - nr 6 - Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych -----
w celu wykonania niniejszej umowy, w tym także zawartej na jej podstawie umowy o administrowanie, -----
 - nr 7 - Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych dla celów marketingowych. -

§ 18

OKAZANE DOKUMENTY

Okazano:-----

- powołane w komparycji pełnomocnictwo, -----
- informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną dnia ***** r. na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 869) dla spółki „Triada-Dom Wachowiak Śliwiak spółka jawna” z siedzibą w Trzebnicy, nr KRS 0000153900,
- odpis zwykły księgi wieczystej numer WR1K/00475356/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia ***** r.,
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 327/2016 z dnia 22.01.2016 r., -----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 597/2019 z dnia 22.01.2019 r. o ostateczności decyzji nr 327/2016, -----
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 294/2022 z dnia 12.05.2022 r., -----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 57/2022 z dnia 13.06.2022 r. o ostateczności decyzji nr 294/2022, -----
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 6504/2017 z dnia 27.11.2017 r.,-----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 636/2018 z dnia 24.01.2018 r. o ostateczności decyzji nr 6504/2017, ---
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 1951/2020 z dnia 28.05.2020 r., -----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 14930/2023 z dnia 06.12.2023 r. o ostateczności decyzji nr 1951/2020,-
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 3514/2021 z dnia 11.10.2021 r., -----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 14066/2023 z dnia 20.11.2023 r. o ostateczności decyzji nr 3514/2021,-
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 2573/2022 z dnia 18.11.2022 r., -----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 14068/2023 z dnia 20.11.2023 r. o ostateczności decyzji nr 2573/2022,
- decyzja Prezydenta Wrocławia numer 1124/2025 z dnia 29.05.2025 r.-----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 5388/2025 z dnia 05.06.2025 r. o ostateczności decyzji nr 1124/2025, --
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 1760/2025 z dnia 21.08.2025 r., -----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 388/2025 z dnia 11.09.2025 r. o ostateczności decyzji nr 1760/2025, ---
- decyzję nr 244/2025 z dnia 28.10.2025 r. wydaną przez Dyrektora Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia,-----

- kopię umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z załącznikami, zawartej dnia 10.01.2024 r. między Deweloperem a bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, ---
- zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane dnia ***** z podpisem elektronicznym Ewy Beaty Stawiany stwierdzające, iż lokal nr ***** będący przedmiotem niniejszej umowy jest samodzielnym lokalem mieszkalnym,
- wypis z kartoteki lokali dla lokalu nr ***** wydany dnia ***** przez Prezydenta Wrocławia,-----
- zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane dnia ***** z podpisem elektronicznym Ewy Beaty Stawiany stwierdzające, iż garaż wielostanowiskowy jest samodzielnym lokalem przeznaczonym na cele inne niż mieszkalne.

§ 19

DEVELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

1. Deweloper dokonuje wyczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca ją do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera. -----
2. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego zadania inwestycyjnego i wynosi 0,45%, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341). -----
3. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. -----

§ 20

ŻĄDANIE ZŁOŻENIA WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Nabywca wnosi, aby notariusz dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego wpis w dziale III księgi wieczystej numer WR1K/00475356/0, roszczenia o wyodrębnienie z budynku lokalu mieszkalnego numer *****, położonego na ***** kondygnacji wraz z pomieszczeniem przynależnym - komórką nr ***** usytuowaną na ***** kondygnacji oraz wyodrębnienie z tego budynku garażu wielostanowiskowego, położonego na minus pierwszej kondygnacji, a następnie przeniesienie prawa własności tego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym i ze związanymi z tym lokalem prawami oraz udziału wynoszącego *****/10 000 części w tym garażu wielostanowiskowym na rzecz Nabywcy. -----

§ 21

POBRANIE

Pobranie: -----

- | | |
|--|--------------------|
| 1) z § 3 i 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.06.2004 r. (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1566) | 00 zł 00 gr |
| 2) 23 % podatku VAT od kwoty wymienionej pod poz. 1) na podstawie ustawy z dn. 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 ze zm.) | 00 zł 00 gr |
| | Razem: 00 zł 00 gr |

Ponadto pobrano opłatę sądową: 150 zł 00 gr

- 1) z art. 43 ust. 3) ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 959 ze zm.)

00 zł 00 gr

Łącznie:

Opłata sądowa pobrana przy niniejszym akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w kwocie 200,00 zł plus należny podatek VAT w kwocie 46,00 zł oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

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

§ 22

Wypisy aktu wydawać można dla banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w dowolnej ilości egzemplarzy. -----

Niniejsza umowa nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych ani od spadków i darowizn, jako nieprzewidziana do opodatkowania. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego

Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

