

Prospekt informacyjny z załącznikami

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

10.02.2025

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
I ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 3
REALIZOWANEGO WE WROCŁAWIU PRZY UL. MELISOWEJ**

CZĘŚĆ 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, ul. Melisowa działki nr 13/1, 13/2, 13/3, AM -3, obręb Lipa Piotrowska
Numer księgi wieczystej	WR1K/00394257/4
Istniejące obciążenia hipoteczenieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym wieczystej	W Dział IV księgi wieczystej numer WR1K/00394257/4 w dniu 10 czerwca 2024 r została umieszczona wzmianka nr DZ.KW/WR1K/40022/24/1
W przypadku braku księgiwieczystej 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⁾	<ol style="list-style-type: none"> 1. Budowa Zespołu Szkolno - Przedszkolnego przy ul. Cynamonowej we Wrocławiu wraz z budową drogi. 2. Park przy pętli autobusowej przy ul. Kminkowej w formie parku kieszonkowego i Park Widawski przy ul. Fryzjerskiej. 3. Strefa Rekreacji Tymiankowa (oświetlenie boiska plus WC samoobsługowa). 4. Przebudowa ul. Kminkowej od rowu za ul. Kaparowej do ul. Lukrecjowej. 	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania terenu nr 424 podjęty UCHWAŁĄ NR LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 04 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pełczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p>Działki nr 13/1, 13/2, 13/3 znajdują się na terenie oznaczonym wyżej wspomnianym miejscowym planie jako tereny 2MW/2, 4MW-U/1 oraz 3KDW/2.</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW/2 ustalone zostało następujące przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) usługi 1; 3) żłobki; 4) edukacja, dopuszcza się wyłącznie przedszkola. 5) mieszkania towarzyszące; 6) zieleń parkowa; 7) skwery; 8) place zabaw; 9) terenowe urządzenia sportowe; 10) wody powierzchniowe; 11) infrastruktura drogowa; 12) wytwarzanie energii cieplnej; 13) obiekty infrastruktury technicznej. <p>Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U/1 ustalone zostało następujące przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) handel detaliczny małopowierzchniowy A 3) handel detaliczny małopowierzchniowy B 4) gastronomia; 5) rozrywka; 6) obiekty upowszechniania kultury; 7) wystawy i ekspozycje; 8) pracownie artystyczne; 9) biura; 10) obiekty hotelowe dopuszcza się wyłącznie hotele, motele, pensjonaty; 11) usługi drobne; 12) poradnie medyczne; 13) pracownie medyczne; 14) żłobki; 15) obiekty lecznictwa zwierząt; 16) edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola; 17) obiekty kształcenia dodatkowego;

	<p>18) produkcja drobna; 19) kryte urządzenia sportowe; 20) mieszkania towarzyszące; 21) skwery; 22) place zabaw; 23) terenowe urządzenia sportowe; 24) wody powierzchniowe; 25) infrastruktura drogowa; 26) wytwarzanie energii cieplnej; 27) obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Dla terenu oznaczonego symbolem 3KDW/2 ustalone zostało przeznaczenie - drogi wewnętrzne.</p>
Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej, nie może być większy niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% dla obszaru oznaczonego w MPZP jako 2MW/2, - 50% dla obszaru oznaczonego w MPZP jako 4MW-U/1
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Wartość wskaźników maksymalnych-40% Wartość wskaźników minimalnych - brak danych</p>
Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Dla terenu 2MW/2 udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40% Dla terenu 4MW-U/1 udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%</p>
Maksymalna wysokość zabudowy	<p>Na terenie oznaczonym w MPZP jako 2MW/2 i 4MW-U/1 wysokość budynków nie może być większa niż 13 m.</p>
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Zgodnie z uchwałą LVI/1722/10 powierzchnia terenu biologicznie czynna musi stanowić co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35% dla obszaru oznaczonego w MPZP jako 2MW/2, - 15% dla obszaru oznaczonego w MPZP jako 4MW-U/1, z wyjątkiem przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla którego powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A - 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży, c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B - 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży, d) dla gastronomii i rozrywki - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni

		<p>użytkowej,</p> <p>e) dla obiektów upowszechniania kultury - 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>f) dla biur - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>g) dla obiektów hotelowych - 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,</p> <p>h) dla poradni i pracowni medycznych - 20 miejsc postojowych na m² powierzchni użytkowej,</p> <p>i) dla edukacji i żłobków - 1 miejsce postojowe na 1 oddział,</p> <p>j) dla obiektów kształcenia dodatkowego - 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>k) dla terenowych i krytych urządzeń sportowych - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub miejsc dla widzów;</p> <p>2) Obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</p> <p>b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,</p> <p>c) dla obiektów upowszechniania kultury - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;</p>
	<p>Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:</p> <p>1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń;</p> <p>2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/1, 1MW/2, 2MW/1, 2MW/2, 2MW/3, 3MW-U/1, 3MW-U/2, 3MW-U/3, 4MW-U/1 i 4MW-U/2 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.</p>
	<p>Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>-----</p>

	Warunki ochrony dziedzictwa kulturo- wego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren przedsięwzięcia nie znajduje się w rejestrze zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej: 1) Dopuszcza się sieci uzbrojenia 2) Przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵⁾	Przeznaczenie terenu	<p>W odległości 100 m od przedmiotowej nieruchomości zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania Przestrzennego, są tereny przeznaczone pod:</p> <ul style="list-style-type: none"> -zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, -zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, -usługi, -wody powierzchniowe, -komunikację publiczną, -komunikację wewnętrzną. <p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN/1, 5MN/2, 5MN/3 i 5MN/4 ustala się przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; 3) usługi 2; 4) skwery; 5) place zabaw; 6) terenowe urządzenia sportowe; 7) wody powierzchniowe; 8) infrastruktura drogowa; 9) wytwarzanie energii ciepłej; 10) obiekty infrastruktury technicznej <p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW/1 ustala się przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną; 2) usługi 1; 3) żłobki; 4) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;

		<p>5) mieszkania towarzyszące; 6) zielen parkowa; 7) skwery; 8) place zabaw; 9) terenowe urządzenia sportowe; 10) wody powierzchniowe; 11) infrastruktura drogowa; 12) wytwarzanie energii cieplnej; 13) obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/1 i 1MW/2 ustala się przeznaczenie: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; 2) usługi 1; 3) żłobki; 4) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2; 5) mieszkania towarzyszące; 6) skwery; 7) place zabaw; 8) terenowe urządzenia sportowe; 9) wody powierzchniowe; 10) infrastruktura drogowa; 11) wytwarzanie energii cieplnej; 12) obiekty infrastruktury technicznej..</p> <p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN/1 ustala się przeznaczenie: 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2) usługi 2; 3) produkcja drobna; 4) skwery; 5) place zabaw; 6) wody powierzchniowe; 7) infrastruktura drogowa; 8) obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U ustala się przeznaczenie: 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A 2) handel detaliczny małopowierzchniowy B 3) gastronomia; 4) rozrywka; 5) obiekty upowszechniania kultury; 6) wystawy i ekspozycje; 7) pracownie artystyczne; 8) biura; 9) obiekty hotelowe, z zastrzeżeniem ust. 2; 10) poradnie medyczne; 11) pracownie medyczne; 12) żłobki; 13) edukacja; 14) obiekty kształcenia dodatkowego; 15) kryte urządzenia sportowe; 16) usługi drobne; 17) obiekty lecznictwa zwierząt; 18) produkcja drobna; 19) mieszkania towarzyszące; 20) skwery; 21) place zabaw; 22) terenowe urządzenia sportowe; 23) wody powierzchniowe; 24) infrastruktura drogowa; 25) obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL/3, 2KDD/6,</p>
--	--	---

	2KDD/7, 2KDD/8 i 2KDD/9 ustala się przeznaczenie - ulice. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDW/1, 3KDW/2 i 3KDW/3 ustala się przeznaczenie - drogi wewnętrzne.
Maksymalna intensywność zabudowy	5MN/1,5MN/2, 5MN/3 i 5MN/4, 2MW/1, 1MW/1, 1MW/2, 8MN/1: udział powierzchni obszaru zabudowanego B w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Wartość wskaźników maksymalnych-40% Wartość wskaźników minimalnych-brak danych
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej, nie może być większy niż: - 40% dla obszaru oznaczonego w MPZP jako 5MN/1,5MN/2, 5MN/3 i 5MN/4, 2MW/1, 1MW/1, 1MW/2, 8MN/1,
Maksymalna wysokość zabudowy	1) 5MN/1,5MN/2, 5MN/3, 5MN/4, 2MW/1, 1MW/1, 1MW/2 wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m; 2) 8MN/1: wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10 m; 3) 9U: wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do: najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 15 m,
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) 5MN/1,5MN/2, 5MN/3 i 5MN/4, 8MN/1 powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej; 2) 2MW/1, 1MW/1, 1MW/2 powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej 3) 9U: powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem przeznaczenia edukacja i obiekty kształcenia dodatkowego, dla których powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi

		<p>wskaźnikami:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej;</p> <p>b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</p> <p>c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A - 20 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży,</p> <p>d) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B - 25 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni sprzedaży,</p> <p>e) dla gastronomii i rozrywki - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>f) dla obiektów upowszechniania kultury - 10 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>g) dla biur - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>h) dla obiektów hotelowych - 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,</p> <p>i) dla poradni i pracowni medycznych - 20 miejsc postojowych na m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>j) dla edukacji i żłobków - 1 miejsce postojowe na 1 oddział,</p> <p>k) dla obiektów kształcenia dodatkowego - 15 miejsc postojowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej,</p> <p>l) dla terenowych i krytych urządzeń sportowych - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub miejsc dla widzów;</p> <p>2) Obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</p> <p>b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego B - 1 miejsce postojowe na 100 m2 powierzchni sprzedaży,</p> <p>c) dla obiektów upowszechniania kultury - 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;</p>
<p>Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>-----</p>

deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	forma architektoniczna	-----
	Usytuowanie linii zabudowy	-----
	intensywność wykorzystania terenu	-----
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-----
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji	-----
	warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-----
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-----
	Nadziemna intensywność zabudowy	-----
Wysokość zabudowy	-----	

<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 65% 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, - aktywność gospodarczą, - parki, ogrody działkowe, cmentarze - lasy, - wody powierzchniowe, - komunikację publiczną, - komunikację wewnętrzną. <p>Na powyższym obszarze obowiązują następujące MPZP:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.UCHWAŁA NR LVI/1722/10 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pelczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu; 2.UCHWAŁA NR XII/255/03 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie zespołu urbanistycznego Rędzin i północnej części Osobowickich Pól Irygacyjnych; 3.UCHWAŁA NR LVII/1353/18 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po zachodniej stronie ulicy Tymiankowej i jej przedłużenia w kierunku północnym we Wrocławiu; 4.UCHWAŁA NR XXXI/648/16 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 20 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru po północnej stronie ulicy Kminkowej w rejonie ulic Tymiankowej i Waniliowej we Wrocławiu; 5.UCHWAŁA NR XLI/1282/09 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części zespołu urbanistycznego Kminkowa we Wrocławiu; 6.UCHWAŁA NR LXI/1566/14 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Kominiarskiej, Jubilerskiej i Sułowskiej oraz Autostradowej Obwodnicy Wrocławia we Wrocławiu; 7. UCHWAŁA NR XXXVIII/1035/21 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie linii kolejowej Wrocław Osobowice, ulicy Pelczyńskiej oraz AOW we Wrocławiu; 8.UCHWAŁA NR LIV/3243/06 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 6 lipca
---	---	--

		<p>2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie zespołu urbanistycznego Las Osobowicki i południowej części Osobowickich Pól Irygacyjnych we Wrocławiu.</p> <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>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Decyzja nr 2828/2022 z dnia 22.12.2022 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca pozwolenia na budowę trzynastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą, zagospodarowaniem terenu (Lawendowa obręb Widawa, AR_3, nr dz. 17/5, 18/2, 19/5, 19/7, 19/9) 2) Decyzja nr 1775/2022 z dnia 03.08.2022 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca pozwolenia na budowę 3 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (14 budynków) z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą (Waniliowa obręb Lipa Piotrowska, AR_9, nr dz. 53) 3) Decyzja nr 1251/2022 z dnia 30.05.2022 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca pozwolenia na budowę sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej , w tym trzech budynków dwulokalowych, infrastruktura, zagospodarowanie terenu (Lawendowa, obręb Lipa Piotrowska, AR_9, dz. nr 19/2) 4) Decyzja nr 4019/2021 z dnia 19.11.2021 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca pozwolenia na budowę zespołu szkolno-przedszkolnego z zagospodarowaniem terenu (Cynamonowa obręb Lipa Piotrowska, AR_3, nr dz. 6/5, 5/7) 5) Decyzja nr 236/2022 z dnia 27.01.2022 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca rozbudowy ul. Anyżowej od skrzyżowania z ul. Cynamonową do wysokości granicy z działką (Anyżowa, obr. Lipa Piotrowska, AR_4, dz. nr 13/1, 13/2, 18/1, AR_5, dz. nr 9/3, 3/9) 6) Decyzja nr 740/22 z dnia 25.03.2022 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca budowy szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (Tymiankowa obręb Lipa Piotrowska, AR_7, nr dz. 14/20, 14/22, 14/19, 14/24, 14/23) 7) Decyzja nr 1124/22 z dnia 16.05.2022 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca budowy zespołu 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (Kminkowa obręb Lipa Piotrowska, AR_6, nr dz. 10/1) 8) Decyzja nr 1251/22 z dnia 30.05.2022 wydana przez Prezydenta Wrocławia

		<p>dotycząca budowy sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej (Lawendowa, obręb Lipa Piotrowska, AR_9, dz. nr 19/2)</p> <p>9) Decyzja nr 1775/22 z dnia 03.08.2022 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca budowy 3 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (Waniliowa obręb Lipa Piotrowska, AR_9, nr dz. 53)</p> <p>10) Decyzja nr 2334/22 z dnia 18.10.2022 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca budowy zespołu 14 budynków jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie wolnostojącej, zagospodarowanie terenu, instalacje zewnętrzne (Waniliowa obręb Lipa Piotrowska, AR_1, nr dz. 11)</p> <p>11) Decyzja nr 2322/2023 z dnia 20.11.2023 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca budowy 3 budynków magazynowych wraz z zagospodarowaniem terenu zbiorkiem pożarowym i niezbędną infrastrukturą techniczną (Pelczyńska, obręb Lipa Piotrowska, AR-12, nr dz. 6)</p> <p>12) Decyzja nr 648/2024 z dnia 02.04.2024 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca budowy kontenerowej stacji transformatorowej oraz sieci kablowej średniego i niskiego napięcia w rejonie ulicy Melisowej we Wrocławiu (Melisowa, obręb Lipa Piotrowska, AR-3, nr. dz. 13/1, 10/24, 13/2, 13/3 oraz 13/4)</p>
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Decyzja nr WSR-OS.6220.104.2021.PE z dnia 22.04.2022
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-----
	miejscowych planach odbudowy	-----
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-----
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	<p>Decyzja nr 1167/2024 z dnia 11.06.2024 wydana przez Prezydenta Wrocławia dotycząca budowy drogi 2KDD/6 (ul. Melisowa) do skrzyżowania z drogami 2KDD/7 i 3KDW/2 wraz z budową/przebudową niezbędnej infra - struktury technicznej, lokalizacja: m. Wrocław, obręb Lipa Piotrowska AR_3 dz. Nr 18/1, 14/1, 14/2, 15/2, 17/4, 19/4, 16/1, 13/4, 12/1, 15/1, 1/4, 16/3, 20, AR_9 dz. Nr 12/5, 13/2.</p> <p>Zaświadczenie nr 7474/2024 z dn. 08.07.2024 o ostateczności decyzji nr 1167/2024 r.</p>

	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 budowli 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	Decyzja nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia; Zaświadczenie nr 1163/2023 z dnia 30.01.2023 r. – ostateczność decyzji nr 2763/2023 wydane przez Prezydenta Wrocławia; Decyzja zamienna nr 1331/2023 z dnia 29.06.2023 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia; Zaświadczenie nr 10289/2023 z dnia 9.08.2023 r. – ostateczność decyzji nr 1331/2023 wydane przez Prezydenta Wrocławia; Decyzja nr 169/2025 z dnia 28.01.2025 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia	

	<p>Postanowienie nr 288/2025 z dnia 31.01.2025 r. – sprostowanie w decyzji 169/2025 z dnia 28.01.2025 zmieniającej ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r. , zmienioną decyzją nr 1331/2023 z dnia 29.06.2023 r.</p> <p>Zaświadczenie nr 1372/2025 z dnia 6.02.2025 r. – ostateczność decyzji nr 169/2025 z dnia 28.01.2025 r, zmieniającej ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r., zmienioną decyzją nr 1331/2023 z dnia 29.06.2023 r.</p>
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-----
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U.z 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>Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego: Termin rozpoczęcia prac – 30.03.2023 r. Termin zakończenia prac – 30.09.2025 r.</p> <p>Dla Zadania Inwestycyjnego nr 3: Termin rozpoczęcia prac – 13.05.2024 r. Termin zakończenia prac – 30.09.2025 r.</p>
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p>Liczba budynków</p> <p>Na Przedsięwzięcie Deweloperskie „Lipa Piotrowska” przy ul. Melisowej we Wrocławiu składa się <u>piętnaście</u> <u>budynków mieszkalnych</u> wielorodzinnych, trzy kondygnacyjnych z garażami podziemnymi, w których łącznie powstanie 150 mieszkań. Inwestycja została podzielona <u>na trzy etapy</u>. <u>Na pierwszy etap inwestycji- Zadanie Inwestycyjne nr 1</u>, składać się będzie 6 budynków wielorodzinnych 9-cio lokalowych, z jedną klatką schodową, tworzących 2 zespoły budynków ze wspólnymi garażami podziemnymi: Zespół I: Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: B1, B2, B3, Garaż 1; Zespół II: Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: B4, B5, B6, Garaż 3 <u>W drugim etapie - Zadanie Inwestycyjne nr 2</u>, zostanie wybudowanych <u>8</u> <u>budynków</u> wielorodzinnych 9-cio lokalowych, z jedną klatką schodową, tworzących także 2 zespoły budynków ze wspólnymi garażami podziemnymi: Zespół I:</p>

		<p>Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: A1, A2, A3, A4, Garaż 2 Zespół II: Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: A5, A6, A7, A8, Garaż 4</p> <p><u>W trzecim etapie - Zadanie Inwestycyjne nr 3, zostanie wybudowany samodzielny budynek mieszkalny wielorodzinny 24 lokalowy - Budynek C, z garażem podziemnym (Garaż 5). Niniejszy Prospekt inwestycyjny dotyczy Zadania Inwestycyjnego nr 3.</u></p>
	<p>Rozmieszczenie budynków na nieru- chomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)</p>	<p>Odległości pomiędzy poszczególnymi budynkami: Pomiędzy B1 a A1 – 16,09 m; Pomiędzy B2 a A2 – 15,03 m; Pomiędzy B3 a A3 – 10,06 m; Pomiędzy B3 a budynek kotłowni – 10,06 m; Pomiędzy A4 a B4 – 13,27 m; Pomiędzy A4 a A5 – 14,68 m; Pomiędzy A4 a budynek kotłowni – 13,21 m; Pomiędzy A4 a B3 – 14,08 m; Pomiędzy B4 a budynek kotłowni – 8,09 m; Pomiędzy B4 a A5 – 10,91 m; Pomiędzy B5 a A6 – 10,11 m; Pomiędzy B6 a A7 – 8,96 m; Pomiędzy A8 a C – 23,30 m; Pomiędzy A2 a A3 – 10,43 m; Pomiędzy A6 a A7 – 10,83 m; Pomiędzy B5 a A5 – 10,77 m; Pomiędzy B6 a A6 – 9,70 m.</p>
<p>Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego</p>	<p>Powierzchnie liczone zgodnie z normą ISO 9836-1997</p>	
<p>Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne</p>	<p>ok. 40% środki własne ok. 60% środki uzyskane z wpłat Nabywców</p>
	<p>W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)</p>	<p>-----</p>
<p>Środki ochrony nabywców</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</p>	<p>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</p>
	<p>Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny⁷⁾</p>	<p>0,45%</p>

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<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. 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>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>PKO BP S.A I Oddział w Trzebnicy, ul. H. Pobożnego 1</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Zadanie Inwestycyjne nr 3 będzie realizowane wg poniższego harmonogramu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Prace przygotowawcze</u>: zakup gruntu, projekt budowlany, uzyskanie pozwolenia na budowę, organizacja zaplecza budowy, wytyczenie geodezyjne budynków- <u>20% kosztów ogółem</u>; termin zakończenia etapu – 30.03.2023r. 2. <u>Roboty ziemne: wykop pod budynek</u> -10% kosztów ogółem - <u>termin zakończenia etapu – 31.07.2024r.</u> 3. <u>Stan „zero”</u> : płyta fundamentowa, ściany garażu, strop nad garażem - <u>16% kosztów ogółem</u> - <u>termin zakończenia etapu-30.09.2024r.</u> 4. <u>Stan surowy otwarty</u>: – nadziemne kondygnacje budynku: ściany, stropy, biegi schodowe, bez ścianek działowych - <u>14 % kosztów ogółem</u>; <u>termin zakończenia etapu – 31.01.2025r.</u> 5. <u>Stan surowy zamknięty</u>: - dach, stolarka okienna, bez drzwi wejściowych - <u>10% kosztów ogółem</u>; <u>termin zakończenia etapu – 15.03.2025r.</u> 6. <u>Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego</u> bez prac wykończeniowych klatek schodowych - ścianki działowe, tynki, podłoga, drzwi wejściowe do mieszkań- <u>10% kosztów ogółem</u>; <u>termin zakończenia etapu –15.05.2025 r.</u> 7. <u>Instalacje wewnętrzne bez osprzętu</u> - <u>10 % kosztów ogółem</u>; <u>termin zakończenia etapu – 15.06.2025r.</u> 8. <u>Prace wykończeniowe budynku z zewnątrz</u>: elewacja, pokrycie dachowe, prace wykończeniowe klatek schodowych, osprzęt

	elektryczny, zagospodarowanie terenu - 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.09.2025 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	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 m ² 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.

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

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</p> <ul 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, e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu, stanowiącym załącznik do ww. ustawy, f) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie z niej wynikającym, g) w przypadku gdy Deweloper nie zawarł 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 z 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, 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 którym mowa w art. 41 ust 15; l) Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo Upadłościowe. <p>2. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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 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.
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 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. Koszty notarialne związane z odstąpieniem ponosi Nabywca.

Umowne Prawo Odstąpienia

1. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej:
- 1) w sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 5 pkt 1) umowy deweloperskiej – w terminie najpóźniej do 30.12.2026 r.
 - 2) w sytuacji, o której mowa w § 6 ust. 5 pkt 2) umowy deweloperskiej – w terminie najpóźniej do 30.12.2026 r.
 - 3) w przypadku zwłoki w postawieniu Lokalu do dyspozycji Nabywcy trwającej powyżej 60 dni,
 - 4) w przypadku otrzymania 3 negatywnych decyzji kredytowych na zakup Lokalu.
- 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 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.
- 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.
- W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt 4) zobowiązuje się on, po dokonaniu zwrotu środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego, zapłacić Deweloperowi kwotę 4 000,00 zł jako ryczałtowe wynagrodzenie za poniesione koszty związane z zawarciem, obsługą i rozwiązaniem niniejszej umowy, przy czym pisemne oświadczenie o odstąpieniu zgodne z wymogami niniejszej umowy musi wpłynąć nie później niż do terminu wpłaty drugiej / trzeciej transzy zaliczki określonej w § 6 ust. 8, tj. do dnia Koszty notarialne związane z odstąpieniem ponosi Nabywca.
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 ust. 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,

	<p>o którym mowa w § 5 ustę. 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.</p>
INNE INFORMACJE	
<p>I. Informacja o: nie dotyczy</p> <p>1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;</p> <p>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.</p>	
<p>II. Informujemy, że w biurze handlowym we Wrocławiu, przy ul. Długosza 60 istnieje możliwość zapoznania się z:</p> <p>1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:</p> <p>a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku</p> <p>b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej</p> <p>5) projektem budowlanym;</p> <p>6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; - dokumenty zostaną uzyskane po zakończeniu budowy;</p> <p>7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu, - dokument zostanie uzyskany po zakończeniu budowy oraz uzyskaniu decyzji pozwolenia na użytkowanie;</p> <p>8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu, - zostanie podpisany z Nabycą po uzyskaniu następujących dokumentów: decyzji pozwolenia na użytkowanie, zaświadczenia o samodzielności Lokalu, Kartoteki Lokalu;</p> <p>9) dokumentem potwierdzającym:</p> <p>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 zobowiązaniu 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 zaspokaja-</p>	

niu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje; - **nie dotyczy**

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

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w PKO BP S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZEŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Cena lokalu *** zł brutto (w tym stawka vat w wysokości 8%) Cena pomieszczenia przynależnego – komórki lokatorskiej: *** zł brutto Razem: *** zł</p>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p style="text-align: center;">*** m2</p>	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p style="text-align: center;">*** zł/m2 brutto (w tym stawka vat w wysokości 8%)</p>	
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	<p>Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego: 30.06.2027 r.</p> <p>Dla Zadania Inwestycyjnego nr 3: 30.06.2027 r.</p>	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	3 kondygnacje nadziemne oraz jedna kondygnacja podziemna
	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 silikatowych, ocieplone styropianem; 4. Wykończenie ścian zewnętrznych – tynk strukturalny; 5. Ścianki wewnętrzne – bloczki gipsowe; 6. Wykończenie ścian wewnętrznych konstrukcyjnych i działowych – tynk maszynowy gipsowy, ścianki wykonane z bloczków gipsowych typu ORTH szpachlowane, w pomieszczeniach wilgotnych wykonane z bloczków gipsowych w stanie surowym, pozostałe ściany tynkowane zatarte „na ostro”; 7. Wykończenie posadzek – podłoże jastrychowe zatarte na gładko przygotowane pod okładziny podłogowe; 8. Stolarka okienna – PVC w części mieszkaniowej w kolorze białym, ze skrzydłami rozwierno–uchylnymi, z okuciami obwiedniowymi; z szybą zespoloną termoizolacyjną; rolety zewnętrzne; 9. Drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamanie; 10. Ogrzewanie z kotłowni gazowej; 11. Grzejniki – panelowe, z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik drabinkowy / panelowy; szafka rozdzielczowa w przedpokoju;

		<p>12. Licznik ciepła; 13. Licznik wody zimnej; 14. Licznik wody ciepłej; 15. Instalacja elektryczna - bez oprav oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/ indukcyjną w kuchni, z osprzętem. 16. Instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT; 17. Instalacja internetowa; 18. Domofon – instalacja kompletna z unifonem w przedpokoju; 19. Instalacja sanitarna – z podejściami pod umywalkę, wannę, zlewozmywak i pralkę, WC podejście do rozprawienia we własnym zakresie (wyjście z szachtu), 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);</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>1. Podłoga klatek schodowych i schody wyłożone płytkami ceramicznymi ; 2. Ściany i sufity klatek schodowych – tynk gipsowy, malowane; 3. Balustrady na klatkach schodowych; 4. Parapety zewnętrzne blaszane powlekane; 5. Drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe; 6. Winda osobowa w każdej klatce obsługująca wszystkie kondygnacje; 7. Dach płaski; 8. Wentylacja mechaniczna; 9. Balkon – prefabrykowane płyty żelbetowe, zabezpieczone są barierką h=1.1m 10. Taras – płytki betonowe chodnikowe / deska keramzytowa; 11. Elewacja – tynk strukturalny akrylowy „Baranek”; 12. Pomieszczenia przynależne – możliwość wystąpienia rur i instalacji w przestrzeni tych pomieszczeń; 13. Zagospodarowanie terenu - chodniki, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne – kostka brukowa; 14. Plac zabaw dla dzieci; 15. Ogródki</p> <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>
	<p>Liczba lokali w budynku</p>	<p>Budynek A1 – 9 Budynek A2 – 9 Budynek A3 – 9 Budynek A4 – 9 Budynek A5 – 9 Budynek A6 – 9 Budynek A7 – 9 Budynek A8 – 9 Budynek B1 – 9 Budynek B2 – 9 Budynek B3 – 9 Budynek B4 – 9 Budynek B5 – 9 Budynek B6 – 9 Budynek C– 24</p>

	ŁĄCZNIE – 150
Liczba miejsc garażowych i postojowych	- 200 miejsc parkingowych w garażach Podziemnych, - 25 miejsc naziemnych Łącznie 225 miejsc parkingowych
Dostępne media w budynku	- ogrzewanie z kotłowni gazowej, - instalacja elektryczna wraz z podejściem trójfazowym pod płytę elektryczną w kuchni, - instalacja wodno-kanalizacyjna - instalacja telewizyjna, telefoniczna, Internetowa
Dostęp do drogi publicznej	Na mocy Decyzji nr 2/2021 z dnia 7.01.2021 r. działka nr 13/4, AM-3, obręb Lipa Piotrowska została przeznaczona pod drogę publiczną. Tym samym Przedsięwzięcie Deweloperskie posiadać będzie bezpośredni dostęp do drogi publicznej, która zgodnie z MPZP nr LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 04 listopada 2010r. otrzymała nazwę ul. Melisowa.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal nr *** usytuowany na parterze /1 piętrze/ 2 piętrze Lokalizacja względem stron świata: ***
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: <ul style="list-style-type: none"> - <i>pokój dzienny z aneksem</i> - <i>osobna kuchnia</i> - <i>pokój,</i> - <i>przedpokój</i> - <i>łazienka z wc</i> Wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką lokatorską oznaczoną numerem ***, o powierzchni *** m ² , usytuowaną na minus pierwszej kondygnacji Standard wykończenia lokali mieszkalnych: <ol style="list-style-type: none"> 1. Ścianki wewnętrzne – bloczki gipsowe typu VG Orth; 2. Wykończenie ścian wewnętrznych konstrukcyjne i działowe – tynk maszynowy gipsowy, ściany wykonane z bloczków typu VG Orth szpachlowane (w łazience ściany wykonane z bloczków VG Orth nieszpachlowane, pozostałe – tynk gipsowy zatarty „na ostro”); 3. Wykończenie posadzek – podłóże betonowe jastrych, zatarte na gładko pod położenie paneli podłogowych, kafli, wykładzin, 4. Stolarka okienna – PVC w części mieszkaniowej w kolorze białym, ze skrzydłami rozwierno–uchylnymi, z okuciami obwiedniowymi; z szybą zespoloną termoizolacyjną; rolety zewnętrzne, 5. Parapety wewnętrzne z konglomeratu (brak w oknach wc/łazienka), 6. Drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamania 7. Ogrzewanie z kotłowni gazowej; 8. Grzejniki – panelowe nisko pojemnościowe, z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik drabinkowy/panelowy; 9. Licznik ciepła; 10. Licznik wody zimnej; 11. Licznik wody ciepłej; 12. Instalacja elektryczna - bez opraw oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem. 13. Instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT; 14. Instalacja światłowodowa umożliwiająca świadczenie usług w zakresie internetu, telewizji, telefonu; 15. Domofon – instalacja kompletna z unifonem w przedpokoju; 16. Instalacja sanitarna – z podejściami pod umywalkę, wannę, zlewozmywaki pralkę, WC podejście do rozprowadzenia we własnym zakresie (wyjście z szachtu), bez białego montażu tzn. bez baterii,

	<p>zlewozmywaków, umywalek, wanien, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewkuwanych w ścianę oraz ponad posadzką);</p> <p>17. Balkon – prefabrykowane płyty żelbetowe, zabezpieczone są barierką metalową h=1.1m</p> <p>18. Taras - płytki betonowe chodnikowe / deska keramzytowa.</p> <p><i>Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian opisanego wykończenia na elementy o niegorszej jakości i standardzie.</i></p> <p><i>Wszystkie prezentowane materiały marketingowe przedstawiające wizualizacje inwestycji mają charakter poglądowy.</i></p>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	30.04.2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31.12.2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Udział w garażu wielostanowiskowym w postaci miejsca parkingowego nr ***
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	*** zł
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.06.2027 r.

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 upoważnionej
do reprezentacji dewelopera**

.....
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 deweloperskiej

Repertorium A

/2025

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

Dnia2025 r przed notariusz Benitą SOKOŁOWSKĄ-PABJAN w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1, lokal 106, stawili się:-----

1. (imię i nazwisko)... legitymująca się dowodem osobistym numer, 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 25.08.2023 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przed notariusz Benitą Sokołowską-Pabjan, za numerem Rep. A 3314/2023, 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. (imię i nazwisko).....,-----
imiona rodziców:.....,-----
PESEL:.....,-----
legitymujący się dowodem osobistym numer:.....,-----
według oświadczenia zamieszkały:.....,-----
według oświadczenia adres do korespondencji:,-----
Ad 2 zwana w dalszej części Nabywcą,

a wszyscy łącznie zwani dalej Stronami.-----

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

U M O W A D E W E L O P E R S K A

§ 1

O P I S N I E R U C H O M O Ś C I

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- Deweloper jest właścicielem nieruchomości (dalej: Nieruchomość lub Nieruchomość Wspólna) o łącznej powierzchni 1,3568 ha, składającej się z:-----
 - działki numer 13/1, identyfikator działki 026401_1.0054.AR_3.13/1, położonej we Wrocławiu, dzielnica Psie Pole, gmina Wrocław M., powiat M. Wrocław, województwo dolnośląskie, obręb 0054 Lipa Piotrowska, przy ul. Melisowej 1, ul. Melisowej 1 A, ul. Melisowej 1 B, ul. Melisowej 1 C, ul. Melisowej 3, ul. Melisowej 3 A, ul. Melisowej 3 B, ul. Melisowej 5, ul. Melisowej 5 A, ul. Melisowej 5 B, ul. Melisowej 7, ul. Melisowej 7A, ul. Melisowej 9, ul. Melisowej 9 A; stanowiącej tereny mieszkaniowe – B;-----
 - działki numer 13/2, identyfikator działki 026401_1.0054.AR_3.13/2, położonej we Wrocławiu, dzielnica Psie Pole, gmina Wrocław M., powiat M. Wrocław, województwo dolnośląskie, obręb 0054 Lipa Piotrowska, stanowiącej grunty orne – R;-----
 - działki numer 13/3, identyfikator działki 026401_1.0054.AR_3.13/3, położonej we Wrocławiu, dzielnica Psie Pole, gmina Wrocław M., powiat M. Wrocław, województwo dolnośląskie, obręb 0054 Lipa Piotrowska, przy ul. Melisowej 11, ul. Melisowej 11 A; stanowiącej pastwiska trwałe - PS;-----
- dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer WR1K/00394257/4;-----
- w dziale I-O księgi wieczystej numer WR1K/00394257/4 wpisana jest wzmianka z dnia 07.03.2025 r. numer DZ.KW./WR1K/16301/25/1 o wniosku o sprostowanie oznaczenia/obszaru nieruchomości, dotycząca ujawnienia budynków oraz zmianę sposobu korzystania na B – tereny mieszkaniowe,-----
- dział I-SP księgi wieczystej numer WR1K/00394257/4 nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach,-----
- w dziale III księgi wieczystej numer WR1K/00394257/4 wpisane są:-----
 - wzmianki o wnioskach o wpis roszczeń wynikających z zawartych umów deweloperskich oraz umów zobowiązujących do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części lokalu oraz roszczenia wynikające z zawartych umów deweloperskich oraz umów zobowiązujących do wybudowania budynku i przeniesienia ułamkowej części lokalu, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-----

- na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego, tj. spółki pod firmą Tauron Dystrybucja SA z siedzibą w Krakowie, REGON 230179216, na czas nieoznaczony, nieodpłatna służebność przesyłu polegająca na:-----
- prawie do korzystania z działek nr 13/1, 13/2 i 13/3 AM-3, położonych przy ul. Melisowej w obrębie Lipa Piotrowska, jednostka ewidencyjna Wrocław, w celu usytuowania kontenerowej stacji transformatorowej, ułożenia kabli średniego napięcia, ułożenia kabli niskiego napięcia, ustawienia zestawów złączowo-pomiarowych niskiego napięcia oraz pozostawienia wskazanych urządzeń na tych działkach zgodnie z planem sytuacyjnym stanowiącym załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu,-----
- prawie wstępu na działki nr 13/1, 13/2 i 13/3 AM-3, położone przy ul. Melisowej w obrębie Lipa Piotrowska, jednostka ewidencyjna Wrocław, wraz z niezbędnym sprzętem i środkami transportu w celu swobodnego, całodobowego i nieograniczonego dostępu do zlokalizowanych na tych działkach urządzeń elektroenergetycznych, celem ich wybudowania, modernizacji lub przebudowy, a następnie wykonywania czynności eksploatacyjnych w pełnym zakresie wynikających z przepisów prawa, prac remontowych, prac modernizacyjnych, usuwania awarii oraz prac związanych z rozbudową (przebudową, budową) tej infrastruktury,-----
- w dziale IV księgi wieczystej numer WR1K/00394257/4 wpisane jest roszczenie na rzecz banku PKO Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 222181030, KRS 0000528469 o ustanowienie hipoteki do kwoty 680 000,00 zł, na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu umowy kredytowej nr 81102052260000699602591717 z dnia 03.06.2024 r., jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu numer A8/9 w budynku położonym we Wrocławiu przy ul. Melisowej budynek 8A, na rzecz: Klaudii Sołtysik i Igora Sołtysik oraz wzmianka z dnia 30.04.2025 r. numer DZ.KW./WR1K/29209/25/1 o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz PKO Banku Hipotecznego Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, która ma obciążać lokal o numerze projektowym C/K2/12, wobec czego nie dotyczy przedmiotu niniejszej umowy,-----
- Nieruchomość leży na obszarze objętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania terenu podjętym Uchwałą nr LVI/1722/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 04 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Pelczyńskiej, Kominiarskiej i Kminkowej we Wrocławiu (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2010 r. Nr 242 poz. 4096); szczegółowe przeznaczenie działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego opisane jest w prospekcie informacyjnym,-----
- stan prawny Nieruchomości może ulegać zmianom w związku z zawieraniem kolejnych umów przedwstępnych, deweloperskich, zobowiązujących lub przenoszących własność, bądź w wyniku realizacji uprawnień, o których mowa w § 15,-----
- w stosunku do Nieruchomości żadnemu podmiotowi 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 – ul. Melisowej,-----
- 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 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r., zmienionej ostateczną i niezaskarżoną w nadzwyczajnym toku instancji decyzją Prezydenta Wrocławia numer 1331/2023 z dnia 29.06.2023 r., zmienionej ostateczną i niezaskarżoną w nadzwyczajnym toku instancji decyzją Prezydenta Wrocławia numer 169/2025 z dnia 28.01.2025 r. Deweloper rozpoczął na Nieruchomości realizację przedsięwzięcia deweloperskiego (dalej: **Przedsięwzięcie Deweloperskie**) pod nazwą „Lipa Piotrowska”, w ramach którego wybuduje zespół piętnastu trzykondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, w których łącznie powstanie 150 mieszkań wraz towarzyszącą infrastrukturą.-----

Inwestycja została podzielona na trzy etapy:-----

Na pierwszy etap inwestycji - Zadanie Inwestycyjne nr 1, składać się będzie 6 budynków wielorodzinnych 9-cio lokalowych, z jedną klatką schodową, tworzących 2 zespoły ze wspólnymi garażami podziemnymi:-----

Zespół I: Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: B1, B2, B3, Garaż 1,-----

Zespół II: Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: B4, B5, B6, Garaż 3.-----

W drugim etapie - Zadanie Inwestycyjne nr 2, zostanie wybudowanych 8 budynków wielorodzinnych 9-cio lokalowych, z jedną klatką schodową, tworzących także 2 zespoły budynków powiązanych wspólnymi garażami podziemnymi:-----

Zespół I: Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: A1, A2, A3, A4, Garaż 2,-----

Zespół II: Budynki mieszkalne wielorodzinne, 9-cio lokalowe: A5, A6, A7, A8, Garaż 4.

W trzecim etapie - Zadanie Inwestycyjne nr 3, zostanie wybudowany samodzielny Budynek mieszkalny wielorodzinny 24-lokalowy - Budynek C, z garażem podziemnym (Garaż 5).-----

Rozpoczęcie robót budowlanych Zadania Inwestycyjnego nr 3, w ramach których zostanie wybudowany Budynek oznaczony w projekcie jako C (dalej: **Budynek**) nastąpiło w dniu 13.05.2024 r.-----

Zadanie Inwestycyjne będzie realizowane według następującego harmonogramu robót (dalej: **Harmonogram**):-----

Harmonogram prac dla Zadania Inwestycyjnego nr 3:-----

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 – 31.07.2024 r. -----
III etap	Stan „zero” – płyta fundamentowa, ściany garażu, strop nad garażem; 16 % kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.09.2024 r. -----
IV etap	Stan surowy otwarty - naziemne kondygnacje budynku: ściany, stropy, biegi schodowe, bez ścianek działowych; 14 % kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 31.01.2025 r. -----
V etap	Stan surowy zamknięty: dach, stolarka okienna, bez drzwi wejściowych; 10 % kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 15.03.2025 r. -----
VI etap	Prace wykończeniowe do stanu deweloperskiego bez prac wykończeniowych klatek schodowych, ścianki działowe, tynki, podłóża, drzwi wejściowe do mieszkań; 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 15.05.2025 r. -----
VII etap	Instalacje wewnętrzne bez osprzętu: 10 % kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 15.06.2025 r. -----
VIII etap	Prace wykończeniowe budynku z zewnątrz: elewacja, pokrycie dachowe, prace wykończeniowe klatek schodowych, osprzęt elektryczny, zagospodarowanie terenu; 10% kosztów ogółem; termin zakończenia etapu – 30.09.2025 r. -----

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

§ 3 OPIS LOKALU

- Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
- na**kondygnacji** Budynku C znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony w projekcie numerem (**nr budowlany ******), o powierzchni użytkowej ...m², posiadający wyjście na balkon /ogródek, składający się z dwóch / trzech pokoi, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki z wc i przedpokoju, do którego będzie przynależać komórka oznaczona w projekcie numerem o powierzchni **użytkowej** m², znajdująca się na **minus pierwszej** 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 będzie związany udział w nieruchomości wspólnej, którego wielkość zostanie obliczona zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) i będzie on odpowiadać stosunkowi jego powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,-----
 - nieruchomość wspólną związaną z nabywanym lokalem stanowić będzie grunt obejmujący działki opisane w § 1 oraz części budynków i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, z zastrzeżeniem treści § 15 ust. 15,-----
 - w ramach udziału w nieruchomości wspólnej Nabywca będzie na zasadzie wyłączności i bez dodatkowych opłat na rzecz Dewelopera korzystał z: -----
 - balkonu / tarasu /ogródek przylegającego do Lokalu i z wejściem z niego.

§ 4 ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Deweloper zobowiązuje się: -----
 - wybudować Budynek w ramach Zadania Inwestycyjnego nr 3, -----
 - dokonać niezbędnych odbiorów i wystąpić o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Budynku, -----
 - postawić do dyspozycji Nabywcy Lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym i ze związanymi z tym Lokalem prawami, w terminie określonym w § 5 ust. 4, celem dokonania przez niego odbioru, -----
 - zawiadomić Nabywcę o wyznaczeniu terminów: postawienia Lokalu do jego dyspozycji i zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę, -----
 - 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.-----
2. Nabywca zobowiązuje się:
 - terminowo wpłacać zaliczki na poczet ceny, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
 - dokonać w obecności Dewelopera odbioru Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym oraz ze związanymi z tym Lokalem prawami w terminie postawienia go 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 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.-----

§ 5

TERMINY

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

1. Zakończenia budowy Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przez co rozumie się wpis kierownika budowy do dziennika budowy o jej zakończeniu - najpóźniej do 30.09.2025 r.-----
2. Zakończenia budowy Zadania Inwestycyjnego nr 3, przez co rozumie się wpis kierownika budowy do dziennika budowy o jej zakończeniu - najpóźniej do 30.09.2025 r.-----
3. Powiadomienia Nabywcy o planowanej dacie postawienia Lokalu do jego dyspozycji – co najmniej 14 dni przed planowaną datą. Sposób zawiadomiania o terminie odbioru Lokalu opisany został w § 17 ust. 6.-----
4. Postawienia Lokalu do dyspozycji Nabywcy - do sześćdziesięciu dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stanie się ostateczna i nie później niż do 30.04.2026 r.-----
5. Odbioru Lokalu – dzień postawienia Lokalu do dyspozycji Nabywcy.-----
6. Określenia ostatecznej ceny zgodnie z § 6 ust. 5 pkt. 1 – nie krótszy niż 14 dni przed planowaną datą zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu na Nabywcę.-----
7. Określenia ostatecznej ceny zgodnie z § 6 ust. 5 pkt. 2 – najpóźniej na 14 dni przed dniem postawienia Lokalu do dyspozycji Nabywcy.-----
8. Odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. a) - e) – najpóźniej 30 dni od zawarcia niniejszej umowy.-----
9. Odstąpienia od umowy deweloperskiej, 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 02.01.2027 r.-----
10. Odstąpienia od umowy deweloperskiej, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. g) – po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,-----
11. Odstąpienia od umowy deweloperskiej, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. h) – najpóźniej 60 dni od zawarcia niniejszej umowy,-----
12. Odstąpienia od umowy deweloperskiej, 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, teje ustawy.-----
13. Odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 8 – najpóźniej do 30.12.2026 r.-----
14. 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 otrzymaniu prawidłowego oświadczenia o odstąpieniu i wydania Deweloperowi Lokalu, o ile jest on w posiadaniu Nabywcy.-----
15. Zwrotu Nabywcy środków pieniężnych w przypadku odstąpienia na podstawie § 8 - niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia, o którym 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.-----
16. 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 5 powyżej.-----
17. 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 6 powyżej.-----
18. Zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu mieszkalnego– najpóźniej do dnia 31.12.2026 r. (termin ten może ulec przedłużeniu o ilość dni opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z zaliczek lub jej części).-----

§ 6

CENA I HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

1. Cena Lokalu wraz 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 mieszkalnego na kwotę **zł**, a cenę netto pomieszczenia przynależnego na kwotę **zł**.-----
5. Wyżej określona cena może ulec zmianie na skutek:-----
 - 1) zmiany wysokości podatku VAT,-----
 - 2) różnicy między rzeczywistą a projektową powierzchnią Lokalu (bez uwzględnienia pomieszczenia przynależnego) na plus albo na minus o więcej niż 1 m²,-----
 - 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 pomieszczenia przynależnego 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. Za termin wpłaty uważa się datę wpływu należności na konto. -----
7. 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.
8. Dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna (dalej: Bank) prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: 57 1020 5297 0000 1402 0297 4319. Dla Nabywcy Lokalu utworzone zostało subkonto o numerze *****, na które Nabywca zobowiązuje się dokonać wpłat środków pieniężnych w złotych polskich w następujących kwotach i terminach: -----

- *Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego określonego w harmonogramie, w terminie 7 dni od poinformowania przez dewelopera o zakończeniu danego etapu. -----
9. Adresatem wpłaty jest Deweloper, a w tytule wpłaty należy podać numer znajdujący się w lewym górnym rogu pierwszej strony niniejszego aktu notarialnego. -----
10. 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. -----
11. 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. 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. -----
12. Koszty prowadzenia rachunku obciążają Dewelopera, za wyjątkiem określonych w § 15 ust. 12. -----
13. 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 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 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 zawarł 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 którym 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 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 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 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. Koszty notarialne związane z odstąpieniem ponosi Nabywca. -----

§ 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 przypadku zwłoki w postawieniu Lokalu do jego dyspozycji trwającej powyżej 60 dni, -----
 - 4) w przypadku otrzymania 3 negatywnych decyzji kredytowych na zakup Lokalu. -----

W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt. 1), 2) lub 3) 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 kwotę składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.-----

W sytuacji określonej w § 8 ust. 1 pkt. 3) 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, bądź jego niewydanej części. -----

W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 8 ust. 1 pkt 4) zobowiązuje się on, po dokonaniu zwrotu środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego, zapłacić Deweloperowi kwotę 4 000,00 zł jako ryczałtowe wynagrodzenie za poniesione koszty związane z zawarciem, obsługą i rozwiązaniem niniejszej umowy, przy czym pisemne oświadczenie o odstąpieniu zgodne z wymogami niniejszej umowy musi wpłynąć nie później niż do terminu wpłaty drugiej / trzeciej transzy zaliczki określonej w § 6 ust. 8, tj. do dnia Koszty notarialne związane z odstąpieniem ponosi Nabywca.-----
2. Wykonujący prawo odstąpienia ponosi wszelkie koszty z nim związane. -----
3. Nie jest możliwe odstąpienie od umowy w części. -----

§ 9

OBMIARY POWYKONAWCZE

Strony ustalają, że powierzchnię Lokalu, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy, oblicza się zgodnie z normą ISO-9836-1997 oraz z uwzględnieniem zapisów Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 463) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.-----

§ 10

ODBIÓR LOKALU

1. Odbiór Lokalu zostanie udokumentowany protokołem sporządzonym w formie pisemnej i odbędzie się przy świetle dziennym.-----
2. Jeżeli Nabywcami są dwie lub więcej osób, każda z nich jest uprawniona solidarnie do dokonania odbioru. -----
3. Dokonując odbioru, Nabywca zobowiązuje się zbadać stan techniczny Lokalu oraz jakość wykonanych prac (odbiór techniczny).-----

4. 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, uznanie bądź odmowę uznania przez Dewelopera wady istotnej. -----
5. Wady fizyczne nie mogą stanowić podstawy do odmowy dokonania odbioru, jeżeli nie uniemożliwiają one korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. -----
6. 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. -----
7. 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. -----
8. Z chwilą wydania na Nabywcę przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z przedmiotem umowy. -----
9. Deweloper nie ma obowiązku wydania Nabywcy Lokalu, jeżeli ten nie uregulował wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy. -----

§ 11

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH

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 silikatowych, ocieplenie styropianem; -----
 4. Wykończenie ścian zewnętrznych - tynk strukturalny; -----
 5. Ścianki wewnętrzne – bloczki gipsowe; -----
 6. Wykończenie ścian wewnętrznych konstrukcyjnych i działowych – tynk maszynowy gipsowy, ściany wykonane z bloczków typu VG Orth - szpachlowane, w pomieszczeniach wilgotnych wykonane z bloczków gipsowych w stanie surowym, pozostałe ściany tynkowane, zatarte „na ostro”; -----
 7. Wykończenie posadzek – podłoże betonowe jastrychowe, zatarte na gładko pod okładziny podłogowe;-----
 8. Drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamania RC2;-----
 9. Bez drzwi wewnętrznych, które Kupujący dostarczy i zamontuje we własnym zakresie; -----
 10. Stolarka okienna – PVC w części mieszkaniowej w kolorze białym, ze skrzydłami rozwierno-uchylnymi, z okuciami obwiedniowymi; z szybą zespoloną termoizolacyjną; rolety zewnętrzne; -----
 11. Ogrzewanie z kotłowni gazowej; -----
 12. Grzejniki – panelowe nisko pojemnościowe, z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik drabinkowy/panelowy; -----
 13. Parapety zewnętrzne blaszane, powlekane;-----
 14. Parapety wewnętrzne z konglomeratu (brak w oknach wc/łazienka); -----
 15. Drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe;-----
 16. Instalacja wodno-kanalizacyjna;-----
 17. Licznik wody zimnej; -----
 18. Licznik wody ciepłej;-----
 19. licznik ciepła; -----
 20. Instalacja sanitarna – z podejściami pod umywalkę, wannę, zlewozmywaki, pralkę, WC, podejście do rozprowadzenia we własnym zakresie (wyjście z szachtu), bez białego montażu tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalk, wanień, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewkuwanych w ścianę oraz ponad posadzką); -----
 21. Instalacja elektryczna - bez opraw oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem; -----
 22. Instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT; -----
 23. Instalacja światłowodowa umożliwiająca świadczenie usług w zakresie internetu, telewizji, telefonu; -----
 24. Domofon – instalacja kompletna z unifonem w przedpokoju; -----
 25. Podłoga klatek schodowych i schody klatek schodowych wyłożone płytkami ceramicznymi gresowymi; ----
 26. Ściany i sufity klatek schodowych – tynk gipsowy, malowane;-----
 27. Balustrady na klatkach schodowych;-----
 28. Winda osobowa w każdej klatce, obsługująca wszystkie kondygnacje;-----
 29. Dach płaski;-----
 30. Wentylacja mechaniczna;-----
 31. Balkon – prefabrykowane płyty żelbetowe, zabezpieczone są barierką metalową h=1,1 m; -----
 32. Taras –płytki betonowe chodnikowe; -----
 33. Elewacja – tynk strukturalny akrylowy „Baranek”; -----
 34. Zagospodarowanie terenu – chodniki, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne – kostka brukowa;-----
 35. Pomieszczenia przynależne - możliwość wystąpienia rur i instalacji w przestrzeni tych pomieszczeń. -----
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. -----

§ 12

REKOJMIJA ZA WADY FIZYCZNE

1. Nabywcy przysługiwać będzie rękojmia zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym jej bieg rozpocznie się w odniesieniu do Lokalu 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 otrzyma instrukcję użytkowania – Zasady Bezpiecznego Wykańczania i Użytkowania Mieszkania. -----

§ 13

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

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 Lokalu do dnia przeniesienia jego 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

1. Nabywca nie ma prawa do zamówienia zmian w Lokalu.-----
2. Nabywca zobowiązuje się do zapłacenia wynagrodzenia za zamówione i przyjęte do wykonania zmiany w Lokalu. Różnica w powierzchni Lokalu spowodowana zleconymi robotami budowlanymi nie jest brana pod uwagę przy ustaleniu ostatecznej ceny.-----

§ 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, 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/00394257/4 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 termin określony w § 5 ust. 18 ulega 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. -----
 15. Deweloper zastrzega sobie prawo do dokonania podziału Nieruchomości i wydzielenia z niej działek oraz przekazania ich na potrzeby np. dostawców mediów, Gminy Wrocław lub właścicieli sąsiednich nieruchomości. W takiej sytuacji grunt wspólny obejmować będzie jedynie wydzieloną działkę, na co Nabywca wyraża zgodę. ---
 16. Projekt budowlany i zagospodarowania terenu Nieruchomości objęte są ochroną wynikającą z prawa autorskiego. Jakiegokolwiek zmiany bez zgody autora projektu są niedozwolone. -----

§ 16

OŚWIADCZENIA NABYWCY

Nabywca oświadcza, że: -----

- wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie Nieruchomości lub wydzielonych z niej działek 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 Nieruchomości w celu posadowienia sieci lub przyłączy, wraz z prawem swobodnego dostępu do nich, ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na ustanowienie na rzecz działek powstałych z podziału Nieruchomości oraz na obciążenie działek powstałych z podziału Nieruchomości, w celu umożliwienia funkcjonowania osiedla jako całości (drogi wewnętrzne, infrastruktura), 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, -----
- 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 Nieruchomości lub działek powstałych z podziału Nieruchomości dowolnymi służebnościami lub prawem użytkowania, w tym nieodpłatnymi i nieograniczonymi czasowo na rzecz każdego z właścicieli (współwłaścicieli) nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr LVI/1722/10 z dnia 04.11.2010 roku, w celu umożliwienia im przejazdu i przechodu oraz podłączenia i obsługi wszelkich mediów, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie innych działek dowolnymi służebnościami lub prawem użytkowania, w tym odpłatnymi, na rzecz Nieruchomości lub działek powstałych z podziału Nieruchomości, w celu umożliwienia przejazdu i przechodu oraz podłączenia i obsługi wszelkich mediów, -----
- wyraża nieodwołalnie zgodę na przeprowadzenie przez Nieruchomość 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 Nieruchomości oraz na zwalnianie innych nieruchomości spod obciążeń ustanowionych na jej 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, -----
- 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 oraz sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata i umową o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z załącznikami, zawartą dnia 13.06.2024 r. z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna,-----
- zapoznał się z lokalizacją Budynku, sposobem zagospodarowania Nieruchomości, w tym z ukształtowaniem terenu, projektem architektoniczno-budowlanym Budynku, a w szczególności Lokalu i nie wnosi żadnych zastrzeżeń, -----
- odebrał Prospekt Informacyjny 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) 2016/697 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 umieszczanie na terenie Nieruchomości, do czasu zbycia ostatniego mieszkania, lecz nie dłużej niż do terminu określonego w § 5 ust.18, banerów reklamowych i tablicy informacyjnej oraz punktu sprzedaży mieszkań, -----
- wyraża zgodę na montaż 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) 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, -----
- w małżeństwie Nabywcy obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej / jest stanu wolnego / w małżeństwie Nabywcy obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej. -----

§ 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 2021 r., poz. 1177 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: 51-162 Wrocław, ul. Długosza 60, wejście B. -----
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 2023 r. poz. 1640 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 3 - Prospekt Informacyjny z załącznikami, -----
 - nr 4 - Plan zagospodarowania 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 25.08.2023 r. na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 685 ze zm.) dla spółki „Triada-Dom Wachowiak Śliwiak spółka jawna” z siedzibą w Trzebnicy, nr KRS 0000153900, -----
- odpis zwykły księgi wieczystej numer WR1K/00394257/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 25.08.2023 r., -----
- decyzję Prezydenta Wrocławia nr 2763/2022 z dnia 14.12.2022 r., -----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 1163/2023 z dnia 30.01.2023 r. o ostateczności decyzji nr 2763/2022, ---
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 1331/2023 z dnia 29.06.2023 r., -----

- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 10289/2023 z dnia 09.08.2023 r. o ostateczności decyzji nr 1331/2023,--
- decyzję Prezydenta Wrocławia numer 169/2025 z dnia 28.01.2025 r.,-----
- postanowienie Prezydenta Wrocławia nr 288/2025 z dnia 31.01.2025 r. dotyczące sprostowania oczywistej omyłki w decyzji Prezydenta Wrocławia numer 169/2025 z dnia 28.01.2025 r.,-----
- zaświadczenie Prezydenta Wrocławia nr 1372/2025 z dnia 06.02.2025 r. o ostateczności decyzji nr 169/2025,-----
- kopię umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z załącznikami, zawartej dnia 13.06.2024 r. między Deweloperem a bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

§ 19

DEVELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

1. Deweloper dokonuje wyliczenia 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/00394257/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych, roszczenia o wybudowanie Budynku C, wyodrębnienie z niego lokalu mieszkalnego oznaczonego w projekcie numerem _____, położonego na kondygnacji w klatce numer _____ wraz z pomieszczeniem przynależnym - komórką nr _____ usytuowaną na minus pierwszej kondygnacji, a następnie przeniesienie prawa własności tego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym i ze związanymi z tym lokalem prawami na rzecz Nabywcy. -----

§ 21

POBRANIE

Pobranie:-----

- | | |
|---|---------------|
| 1) z § 3 i 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.06.2004 r. (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473) | ...zł |
| 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 2023 r. poz. 1570 ze zm.) | ... zł |
| | Razem: ... zł |

Ponadto pobrano opłatę sądową:

- | | |
|---|----------|
| 1) z art. 43 ust. 3) ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1144 ze zm.) | zł |
|---|----------|

... zł

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

