

## PROSPEKT INFORMACYJNY

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 10.12.2024 r.

**PROSPEKT INFORMACYJNY**  
**DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**  
**I ZADANIA INWESTYCYJNEGO NR 1**  
**REALIZOWANEGO WE WROCŁAWIU PRZY UL. TURAWSKIEJ**  
**POD NAZWĄ**  
**„INWESTYCJA OGRODY TURAWSKA”**

### 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	<a href="mailto:biuro@triadadom.pl">biuro@triadadom.pl</a>	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	<a href="http://www.triadadom.pl">www.triadadom.pl</a>	

#### 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. Skrzydlata 3-9

Data rozpoczęcia	01.09.2011 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.05.2013 r.

<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	Wrocław, ul. Zatorska 60-64b
Data rozpoczęcia	09.03.2009 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	16.12.2011 r.
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
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	22.05.2023 r.

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

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	<p>Wrocław, ul. Turawska nr: 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80</p> <p>dz. Nr:  <b>zadanie inwestycyjne 1:</b> 59/9, 59/44 (droga ul. Turawska), 59/28 (tereny zielone)</p> <p><b>zadanie inwestycyjne 2:</b> 59/10, 59/11, 59/12, 59/13, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/19, 59/20, 59/21, 59/22, 59/23, 59/28, 59/44</p> <p><b>zadanie inwestycyjne 3:</b> 59/24, 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/34, 59/35, 59/36, 59/37, 59/38, 59/39, 59/40, 59/41, 59/42, 59/43, 59/44</p> <p style="text-align: right;">AM – 1, obręb Księżę Wielkie</p>

Numer księgi wieczystej	WR1K/00030701/3 WR1K/00446209/3 WR1K/00446210/3 WR1K/00446211/0	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Dział IV księgi wieczystej nie zawiera wpisów	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Informacje o stanie prawnym nieruchomości dostępne w księdze wieczystej	
Informacje dotyczące obiektów położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	W odległości ok. 150 m od północno wschodniej granicy nieruchomości znajduje się obszar Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry, należy do terenów chronionych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Teren inwestycji w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania terenu nr 479 podjęty UCHWAŁĄ NR LII/1316/13 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księży Małego i Wielkiego we Wrocławiu – część południowa. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 9, poz.356).
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne <sup>4)</sup>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p><b>Zadanie inwestycyjne 1 – budynek mieszkalny wielorodzinny</b> Usytuowany na działce 59/9 oznaczony w planie jako teren 9MW-U/2. <b>Przeznaczenie w planie:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi 1 (handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, obiekty lecznictwa zwierząt), handel detaliczny małopowierzchniowy B, rozrywka, obiekty hotelowe, edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna, mieszkania towarzyszące, zbieranie odpadów (wyłącznie punkty zbiórki i skupu odpadów), infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Działka nr 59/44 – droga wewnętrzna ul. Turawska, oznaczona w planie jako 5KDW/13.</p> <p><b>Zadanie inwestycyjne 2 i 3 – budynki mieszkalne jednorodzinne.</b> Usytuowane na działkach 59/10-59/15, 59/17-59/22, 59/24-59/27, 59/30-59/35, 59/37-59/42, oznaczone w planie jako teren 2MN/2. <b>Przeznaczenie w planie:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, biura, usługi drobne, poradnie medyczne (wyłącznie gabinety lekarskie i poradnie paramedyczne), pracownie artystyczne, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, place zabaw, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Z terenu 2MN/2 wydzielono działki na drogi</p>

	wewnętrzne stanowiące dojazd do działek z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – działki nr 59/16, 59/23, 59/29, 59/36, 59/43 oraz działki nr 59/28 – przeznaczoną na zielen ogólnodostępną – z uwagi na lokalizację cennych przyrodniczo drzew.
Maksymalna intensywność zabudowy	Dla terenu <b>9MW-U/2</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,6 Dla terenu <b>2MN/2</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,0, z zastrzeżeniem iż dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,2.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Dla terenu <b>9MW-U/2</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,6, Wartość minimalna – brak danych  Dla terenu <b>2MN/2</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,0, z zastrzeżeniem iż dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,2. Wartość minimalna – brak danych
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla terenu <b>9MW-U/2</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50% Dla terenu <b>2MN/2</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 55%
Maksymalna wysokość zabudowy	Dla terenu <b>9MW-U/2</b> ustalono, że liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż: a) 3 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z tym że trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przykrytych dachami o nachyleniu wszystkich połączeń dachowych większym niż 30 ° i o ścinkach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,2 m; b) 4 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  Dla terenu <b>2MN/2</b> ustalono, że liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem iż dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przykrytych dachami o nachyleniu wszystkich połączeń dachowych większym niż 30 ° i o ścinkach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,2 m;
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Dla terenu <b>9MW-U/2</b> ustalono, że powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej: a) 40 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej; b) 25 % powierzchni działki budowlanej dla kategorii przeznaczenia terenu tj. usługi 1, handel detaliczny małopowierzchniowy B, rozrywka, obiekty hotelowe, edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna,  Dla terenu <b>2MN/2</b> ustalono, że powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej: c) 35 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;

	d) 25 % powierzchni działki budowlanej dla kategorii przeznaczenia terenu tj. biura, usługi drobne, poradnie medyczne (gabinety lekarskie, gabinety paramedyczne), edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: 1. Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie: a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie szeregowej, b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie 2. Obowiązują miejsca postojowe dla rowerów co najmniej w liczbie: a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1. Na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny. 2. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu m. im: - 2MN/2 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 9MW-U/2 należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren przedsięwzięcia nie znajduje się w rejestrze zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków. Zlokalizowany jest natomiast na obszarze objętym ochroną konserwatorską archeologiczną.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Dojazd do terenu 9MW-U/2 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD, 5KDW/13, 5KDW/14 i 1KDZ. <b>Zaprojektowano dojazd od terenu 5KDW/13 – ul. Turawską (droga wewnętrzna – część zadania inwestycyjnego nr 1) od strony ul. Cieszyńskiej</b>
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.
<p>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<sup>5)</sup></p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Od strony północnej i północno zachodniej sąsiadujące działki leżą na terenie o tym samym oznaczeniu co przedsięwzięcie deweloperskie tj. <b>2MN/2</b>, ich przeznaczenie jest następujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, biura, usługi drobne, poradnie medyczne (wyłącznie gabinety lekarskie i poradnie paramedyczne), pracownie artystyczne, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, place zabaw, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Wąska część działek od strony północno zachodniej oraz południowej leży na terenie oznaczonym <b>9MW-U/2</b> z przeznaczeniem takim samym jak dla przedsięwzięcia deweloperskiego: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi 1 (handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, obiekty lecznictwa zwierząt), handel detaliczny małopowierzchniowy B, rozrywka, obiekty hotelowe, edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna, mieszkania towarzyszące, zbieranie odpadów (wyłącznie punkty zbiórki i skupu odpadów), infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Wyżej na północ znajduje się kilka działek – dróg wewnętrznych oznaczonych jako: <b>5KDW/5, 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12</b> oraz działki 57/34 i 56/19 z oznaczeniem <b>15 ZP</b>, które posiadają przeznaczenie: skwery, handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, usługi drobne, ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Od strony południowej i południowo – wschodniej inwestycja graniczy z częścią ul. Turawskiej (droga wewnętrzna), usytuowanej na działce nr 59/5, oznaczoną 5KDW/13. Kolejne sąsiadujące działki leżą na terenie oznaczonym jako <b>7MW/1</b> posiadającym przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi 1 (handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, obiekty lecznictwa zwierząt), handel detaliczny małopowierzchniowy B, rozrywka, widowiskowe obiekty kultury, obiekty upowszechniania kultury, obiekty kongresowe i konferencyjne, obiekty hotelowe, pracownie medyczne, edukacja, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, obiekty naukowe i badawcze, obiekty wystawienniczo – targowe, magazyny i handel hurtowy, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, kryte urządzenia sportowe, wody powierzchniowe, zbieranie odpadów (dopuszcza się wyłącznie punkty zbiórki i skupu odpadów), wytwarzanie energii cieplnej, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Od strony wschodniej i północno-wschodniej przebiega droga - ul. Cieszyńska, m.in. działki nr 39/3, 38, 58/2, oznaczona w planie jako <b>2KDL/7</b> z przeznaczeniem: ulice, drogi powierzchniowe. Dalej na wschód znajduje się teren oznaczony jako <b>3MN/2</b> z przeznaczeniem: zabudowa mieszkaniowa</p>

		<p>jednorodzinna, usługi 1, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Dalej na wschód przebiega działka nr 58/4 – droga wewnętrzna, oznaczona jako <b>5KDW/15</b>, a za nią teren oznaczony jako <b>3MN/3</b> z przeznaczeniem: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi 1, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, place zabaw, terenowe urządzenia sportowe, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Od strony zachodniej, znajduje się działka 59/8, dalej przebiega działka drogowa nr 45 AM-6, ul. Opolska, z oznaczeniem w planie <b>1KDZ</b>, która posiada przeznaczenie: ulice (w tym m.in. chodniki, trasa rowerowa, zielen przyuliczna), skwery.</p> <p>Kolejne działki znajdujące się od strony zachodniej, północno - zachodniej i południowo – zachodniej znajdują się w opracowaniu innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 477 uchwalonego uchwałą nr XL/1046/13 dla Księży Małego i Wielkiego, część zachodnia z dnia 18 kwietnia 2013 r.</p> <p>Działki usytuowane na terenie oznaczonym jako <b>10MW</b> posiadają przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi 1 (handel detaliczny małopowierzchniowy A, gastronomia, pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, obiekty lecznictwa zwierząt), edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, place zabaw, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. Poniżej na południe działki leżące na terenie oznaczonym <b>11MW-U</b> z przeznaczeniem: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi 1, rozrywka, obiekty hotelowe, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, pracownie medyczne, produkcja, produkcja drobna, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej.</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Dla działek leżących na terenie <b>2MN/2</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,2.</p> <p>Dla terenu <b>9MW-U/2</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,6.</p> <p>Dla terenów (drogi) <b>5KDW/5, 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12, 5KDW/15, 2KDL/7, 1KDZ</b> – nie dotyczy</p> <p>Dla terenu <b>15 ZP</b> – nie określono;</p> <p>Dla terenu <b>7MW/1</b> - wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,5.</p> <p>Dla terenu <b>3MN/2, 3MN/3</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,2.</p> <p>Dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 477 - <b>10MW, 11MW-U</b> wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,6.</p>
	<p>Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy</p>	<p>Wartość wskaźników maksymalnych - jak wyżej</p> <p>Wartość wskaźników minimalnych – brak danych</p>
	<p>Maksymalna powierzchnia zabudowy</p>	<p>Dla działek leżących na terenie <b>2MN/2</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 55%;</p>

	<p>Dla działek leżących na terenie <b>3MN/2, 3MN/3</b>, udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;</p> <p>Dla działek leżących na terenie <b>7MW/1</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>30% dla powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li>40% dla pozostałych kategorii przeznaczenia</li> </ol> <p>Dla terenu <b>9MW-U/2</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%.</p> <p>Dla działek leżących na terenie <b>15 ZP</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%.</p> <p>Dla terenów (drogi) <b>5KDW/5, 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12, 5KDW/15, 2KDL/7, 1KDZ</b> – nie dotyczy.</p> <p>Dla działek leżących na terenie <b>10MW</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>85% w wydzieleniu wewnętrznym (B)</li> <li>50% poza wydzieleniem wewnętrznym (A) i (C)</li> <li>30% poza wydzieleniami wewnętrznymi</li> </ol> <p>Dla działek leżących na terenie <b>11MW-U</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>35% poza wydzieleniami wewnętrznymi (A)</li> <li>50% w wydzieleniu wewnętrznym (A)</li> </ol> <p>Dla działek leżących na terenie <b>15 ZP</b> udział powierzchni zabudowy nie może w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%</p>
<p>Maksymalna wysokość zabudowy</p>	<p>Dla terenu <b>2MN/2 oraz 3MN/2, 3MN/3</b> wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 12 m.</p> <p>Dla terenu <b>9MW-U/2 oraz 7MW/1</b> wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 16 m.</p> <p>Dla terenu <b>15 ZP</b> wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 8 m.</p> <p>Dla terenów (drogi) <b>5KDW/5, 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12, 5KDW/15, 2KDL/7, 1KDZ</b> – nie dotyczy.</p> <p>Dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 477.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>10MW</b> wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż 16 m.</li> <li>- <b>11MW-U</b> wymiar pionowy budynku lub budowli przykrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być wyższy niż:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>16 m poza wydzieleniem wewnętrznym (B)</li> <li>11 m w wydzieleniu wewnętrznym (B)</li> </ol>

<p>Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Dla terenu <b>2MN/2</b> powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>b) 25% powierzchni działki budowlanej kategorii przeznaczenia terenu: usługi 1, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, kryte urządzenia sportowe.</li> </ul> <p>Dla terenu <b>9MW-U/2</b> powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,</li> <li>d) 25% powierzchni działki budowlanej dla kategorii przeznaczenia terenu: usługi 1, handel detaliczny małopowierzchniowy B, rozrywka, obiekty hotelowe, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, produkcja drobna.</li> </ul> <p>Dla terenu <b>15 ZP</b> powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Dla terenu <b>7MW/1</b> powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li>b) 25% powierzchni działki budowlanej dla edukacji i obiektów hotelowych</li> <li>c) 15% powierzchni działki budowlanej dla kategorii przeznaczenia terenu: usługi 1, handel detaliczny małopowierzchniowy B, rozrywka, widowiskowe obiekty kultury, obiekty kongresowe i konferencyjne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty kształcenia dodatkowego, obiekty naukowe i badawcze, obiekty wystawienniczo – targowe, magazyny i handel hurtowy.</li> </ul> <p>Dla terenu <b>3MN/2, 3MN/3</b> powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>b) 25% powierzchni działki budowlanej dla kategorii przeznaczenia terenu: usługi 1, edukacja (z wyłączeniem szkół), obiekty opieki nad dzieckiem, kryte urządzenia sportowe</li> </ul> <p>Dla terenów (drogi) <b>5KDW/5, 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12, 5KDW/15, 2KDL/7, 1KDZ</b> – nie dotyczy</p> <p>Dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 477:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>10MW</b> powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, w wydzieleniu wewnętrznym (B) co najmniej 10%.</li> <li>- <b>11MW-U</b> powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>d) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li>e) 25% powierzchni działki budowlanej dla edukacji, obiektów opieki nad dzieckiem, obiektów hotelowych</li> <li>f) 15% powierzchni działki budowlanej kategorii przeznaczenia terenu: usługi 1, rozrywka, obiekty kształcenia dodatkowego, pracownie medyczne, produkcja, produkcja drobna.</li> </ul>
---	--

	<p>Minimalna liczba miejsc do parkowania</p>	<p>Dla wszystkich terenów niniejszego opracowania (2MN/2, 9MW-U/2, 15 ZP, 7MW/1, 3MN/2, 3MN/3, 5KDW/5, 5KDW/6, 5KDW/7, 5KDW/8, 5KDW/9, 5KDW/10, 5KDW/11, 5KDW/12, 5KDW/15, 2KDL/7, 1KDZ) wchodzących w skład planu nr 479 określono następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,</li> <li>- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie szeregowej.</li> </ul> </li> <li>b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</li> <li>c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>d) dla gastronomii i rozrywki – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>e) dla biur oraz obiektów kongresowych i konferencyjnych – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>f) dla obiektów hotelowych – 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych,</li> <li>g) dla poradni medycznych, pracowni medycznych i obiektów lecznictwa zwierząt – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>h) dla obiektów opieki nad dzieckiem i edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,</li> <li>j) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>k) dla obiektów naukowo – badawczych – 20 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,</li> <li>l) dla obiektów wystawienniczo – targowych – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>ł) dla produkcji – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,</li> <li>m) dla magazynów i handlu hurtowego – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</li> <li>n) dla terenów urzędzeń sportowych i krytych urzędzeń sportowych – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów.</li> </ul> <p>Dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 477 <b>10MW i 11MW-U:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,</li> <li>- 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinym w zabudowie szeregowej.</li> </ul> </li> <li>b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</li> <li>c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,</li> <li>d) dla gastronomii i rozrywki – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> <li>e) dla biur oraz obiektów kongresowych i konferencyjnych – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,</li> </ul>
--	--	--

		f) dla obiektów hotelowych – 50 miejsc postojowych na 100 pokoi hotelowych, g) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 15 miejsc postojowych na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, h) dla obiektów opieki nad dzieckiem – 1 miejsce postojowe na oddział i) dla edukacji – 1 miejsce postojowe na oddział j) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 15 miejsc postojowych na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, k) dla produkcji – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	-----
	forma architektoniczna	-----
	Usytuowanie linii zabudowy	-----
	intensywność wykorzystania terenu	-----
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	-----
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	-----
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	-----
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	-----
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	-----
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	-----	

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	-----
	Nadziemna intensywność zabudowy	-----
	Wysokość zabudowy	-----
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<p>Budowa noclegowni i ogrzewalni dla osób bezdomnych przy ul. Popielskiego.</p> <p>Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi wraz z bodową infrastruktury technicznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, inst. wodociągowej przy ul. Blizanowickiej.</p> <p>Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w zakresie zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego.</p> <p>Ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Opolskiej biegnąca m.in. przez sąsiadującą działkę nr 59/8 (<i>założenie: wykreowanie powiązań pieszych i rowerowych z sąsiednimi jednostkami, terenami zieleni, terenami nadrzecznymi oraz miejscami o funkcji przesiadkowej</i>)</p>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	-----
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	-----
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	-----
	miejscowych planach odbudowy	-----
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	-----
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	-----
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	-----
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	-----

	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy 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	-----
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak*</del>	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 126/2023 z dnia 20.01.2023 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia Decyzja nr 2466/2024 z dnia 10.12.2024 r. wydana przez Prezydenta Wrocławia	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	-----	

Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282i 784), 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 – 10.03.2023 r.  Termin zakończenia prac – 31.12.2025 r.</p> <p><b>Dla zadania inwestycyjnego nr 1:</b>  Termin rozpoczęcia prac - 10.03.2023 r.  Termin zakończenia prac – 30.09.2024 r.</p>	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	<p>W skład przedsięwzięcia deweloperskiego wchodzi:</p> <p><b>Zadanie inwestycyjne 1:</b>  - budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym składający się z 28 lokali mieszkalnych;</p> <p>Zadanie inwestycyjne 2 i 3:  - budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami wbudowanymi: 27 budynków w zabudowie szeregowej, w tym 18 budynków jednolokalowych i 9 budynków dwulokalowych, 1 budynek wolnostojący dwulokalowy.</p>
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	<p><b>Zadanie inwestycyjne 1:</b>  Budynek wielorodzinny usytuowany na działce nr 59/9 położony będzie w odległości ok. 12,39 m od projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.</p> <p>Zadanie inwestycyjne 2 i 3:  Budynki mieszkalne jednorodzinne od swojej frontowej strony będą oddalone od siebie o 16-17 m, a od strony ogrodów o min. 14,4 m.</p>
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnie liczone zgodnie z normą ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	ok. 80% środki własne ok. 20% środki uzyskane z wpłat Nabywców
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45 %
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<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 mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.</p>	
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	PKO BP S.A I Oddział w Trzebnicy, ul. H. Pobożnego 1	
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<p><b>Harmonogram prac dla zadania inwestycyjnego 1:</b></p> <p>I etap – 10 % kosztów: wykop pod budynkiem, płyta fundamentowa, strop nad garażem – do 15.06.2023 r.</p> <p>II etap – 10 % kosztów: ściany konstrukcyjne i strop parteru, ściany konstrukcyjne i strop 1 piętra – do 15.08.2023 r.</p> <p>III etap – 10% kosztów: ściany konstrukcyjne i strop 2 piętra, ściany konstrukcyjne i strop 3 piętra – do 15.09.2023 r.</p> <p>IV etap – 10% kosztów: ściany konstrukcyjne antresoli, ścianki działowe, stolarka okienna, instalacje elektryczne (okablowanie) – 1 klatka – do 30.10.2023 r.</p> <p>V etap – 10% kosztów: ścianki działowe, stolarka okienna, instalacje elektryczne (okablowanie) – 2 klatki, konstrukcja dachu – do 15.11.2023 r.</p> <p>VI etap – 10 % kosztów: instalacje wodno – kanalizacyjne, tynki wewnętrzne, podłóża – 1 klatka – do 31.12.2023 r.</p> <p>VII etap – 10% kosztów: pokrycie i docieplenie dachu instalacje wodno – kanalizacyjne – 2 klatki – do 31.01.2024 r.</p> <p>VIII etap - 10% kosztów: elewacja, przyklejenie styropianu, tynki wewnętrzne, podłóża – do 31.03.2024 r.</p> <p>IX etap – 10% kosztów: elewacja – wykończenie, instalacja C.O., instalacja elektryczna (osprzęt), stolarka drzwiowa wewnętrzna, malowanie, wykończenie klatek schodowych – do 30.04.2024 r.</p> <p>X etap – 10% kosztów: drogi, zjazdy, chodniki, parkingi, zieleń – do 30.09.2024 r.</p>	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Na wysokość ostatecznej ceny wpływ mają następujące czynniki:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zmiany wysokości podatku VAT,</li> <li>2) różnicy między rzeczywistą a projektową powierzchnią Lokalu mieszkalnego (bez uwzględnienia pomieszczenia przynależnego) o więcej niż 1 m<sup>2</sup></li> </ol>	

**WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZUGWARANCYJNYM**

<p>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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 albo art. 36 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. 1177),</li> <li>b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, chyba że zostały wprowadzone przez dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem umowy deweloperskiej.</li> <li>c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub 22 ww. ustawy Prospektu Informacyjnego z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li> <li>d) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub w załącznikach do niego, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu zawarcia umowy,</li> <li>e) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5 nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu, stanowiącym załącznik do umowy deweloperskiej.</li> <li>f) W przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2,3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>i) W przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, poinformowania nabywcy w terminie 10 dni od zawarcia umowy rachunku powierniczego z innym bankiem;</li> <li>j) W przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11;</li> <li>k) W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust 15;</li> <li>l) Jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo Upadłościowe</li> </ol> </li> <li>2. <b>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo od umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 w następujących przypadkach:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminach lub wysokości 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,</li> <li>b) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</li> </ol> </li> <li>4. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy deweloperskiej na podstawie zasad tu określonych, umowę deweloperską uważa się za niezawartą, Nabywca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, 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 wpłaconych kwot w pierwszej kolejności na przysługujące odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet należności głównej.</li> <li>5. W przypadku odstąpienia przez Dewelopera na podstawie powyższych zapisów przysługuje mu roszczenie o zapłatę kosztów związanych z zawarciem, obsługą i rozwiązaniem umowy deweloperskiej, przy czym Strony zgodnie ustalają, że wysokość tych kosztów stanowić będzie kwotę 3,5% ceny brutto Lokalu. W takiej sytuacji przysługuje mu również roszczenie o zwrot kwoty będącej równoważnością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu będącego przedmiotem umowy deweloperskiej do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, któremu zaś nie przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów</li> </ol>
---	---

zmian w Lokalu i prac wykończeniowych. Deweloper jest uprawniony do dokonania potrącenia wyżej wymienionych kwot z kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz Nabywcy.

**(Umowne prawo odstąpienia)**

1. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy:
  - 1) w sytuacjach, o których mowa w § 7 ust. 4. pkt 1) i 2) umowy, deweloperskiej w terminach określonych w ust. 2. i ust. 3. poniżej,
  - 2) w przypadku zwłoki Dewelopera w postawieniu Lokalu Mieszkalnego do jego dyspozycji trwającej powyżej 60 dni..
2. Jeżeli wskutek wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy wzrośnie cena brutto Lokalu Mieszkalnego Deweloper powiadomi Nabywcę o tej zmianie w terminie do 90 dni od dnia, w którym cena uległa zmianie, a wówczas Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy z powodu podwyższenia stawki VAT, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki VAT, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu stawki VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, lecz nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania.
3. Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu Mieszkalnego wynikającą z projektu, a powierzchnią ustaloną na podstawie obmiaru powykonawczego, o której mowa w § 7 ust. 4. pkt 2), Deweloper powiadomi Nabywcę o zmianie najpóźniej z dniem powiadomienia o planowanej dacie odbioru Lokalu Mieszkalnego. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do czternastu dni od dnia poinformowania przez Dewelopera o zaistniałej różnicy, przy czym nie później niż do dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli różnica powierzchni lokalu będzie większa niż +/- 1 m<sup>2</sup>, zmiana ceny będzie iloczynem faktycznej powierzchni użytkowej lokalu i stawki netto powierzchni lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 7.ust. 3., powiększonej o obowiązujący podatek VAT. W przypadku gdy cena ulegnie obniżeniu Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu nadwyżki na rzecz Nabywcy najpóźniej w terminie do 14 dni od dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego. Strony postanawiają, że powierzchnia budynku i gruntu związanego z lokalami oraz powierzchnia komórki lokatorskiej nie wpływają na wysokość ceny nabywanego Lokalu Mieszkalnego. Nie wpływają na zmianę ceny Lokalu Mieszkalnego także zmiany powierzchni będące wyłącznie skutkiem zmian lokatorskich.

**INNE INFORMACJE**

I. Informacja o:

- 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 jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinny stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – nie dotyczy
- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinny oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje – nie dotyczy

II. Informujemy, że w biurze handlowym we Wrocławiu, przy ul. Długosza 60 istnieje możliwość zapoznania się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;

- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; który zostanie uzyskany po zakończeniu prac.
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu, który zostanie uzyskany po zakończeniu prac.
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu, który zostanie uzyskany po zakończeniu prac.
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje – 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).

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 każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- 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 2023 r. poz. 180, 825, 996 i 1059).

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p style="text-align: center;">..... zł brutto</p> <p style="text-align: center;"><b>Cena komórki lokatorskiej - ..... zł brutto</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Cena udziału 1/66 we współwłasności Drogi 200,00 zł brutto</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Cena udziału 1/66 we współwłasności Terenu Wspólnego 200,00 brutto</b></p>	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p style="text-align: center;">..... m2</p>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p style="text-align: center;">..... zł/m2 brutto</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: 31.12.2026 r.</p> <p><b>Dla zadania inwestycyjnego nr 1: 31.12.2025 r.</b></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	<p><b>Zadanie inwestycyjne 1:</b> Budynek wielorodzinny będzie się składać z 4 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej.</p> <p>Zadanie inwestycyjne 2 i 3: Budynki jednorodzinne będą się składać z 2 kondygnacji.</p>
	Technologia wykonania	<p><b>Zadanie inwestycyjne 1:</b> <b>Budynek wielorodzinny:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. konstrukcja – mieszana, ściany murowane lub wylewane żelbetowe,</li> <li>2. stropy monolityczne żelbetowe,</li> <li>3. ściany zewnętrzne – żelbetowe/murowane bloczki wapienno - piaskowe, ocieplone styropianem 18 cm</li> <li>4. elewacja – tynk strukturalny, mineralna płyłka np. Elastolith,</li> <li>5. dach płaski,</li> <li>6. ścianki wewnętrzne – bloczki wapienno - piaskowe/ gipsowe typu ORTH,</li> <li>7. wykończenie ścian wewnętrznych konstrukcyjnych i działowych – tynk maszynowy gipsowy, ścianki wykonane z bloczków gipsowych typu ORTH szpachlowane, w pomieszczeniach wilgotnych</li> </ol>

		<p>wykonane z bloczków gipsowych w stanie surowym, pozostałe ściany tynkowane zatarte „na ostro”, sufity tynkowane</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. wykończenie posadzek – podłoże jastrychowe zatarte na gładko przygotowane pod okładziny podłogowe,</li> <li>9. stolarka okienna – PCV, ze skrzydłami rozwierno–uchylnymi, z okuciami obwiedniowymi, z szybą zespoloną termoizolacyjną, od strony zewnętrznej kolor antracyt, od strony wewnętrznej kolor biały, nawietrzaki okienne</li> <li>10. rolety zewnętrzne ręczne/elektryczne, w zależności od szerokości stolarki</li> <li>11. parapety wewnętrzne, konglomerat marmurowy, (brak w oknach wc/łazienka),</li> <li>12. parapety zewnętrzne blaszane powlekane lub blachy tytan-cynk lub ocynk</li> <li>13. drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamania klasy RC 2, bez drzwi wewnętrznych, które Kupujący dostarczy i zamontuje we własnym zakresie,</li> <li>14. ogrzewanie z sieci ciepłowniczej</li> <li>15. grzejniki – panelowe, z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik drabinkowy,</li> <li>16. licznik ciepła,</li> <li>17. licznik wody zimnej,</li> <li>18. licznik wody ciepłej;</li> <li>19. instalacja elektryczna - bez oprav oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem,</li> <li>20. instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT,</li> <li>21. instalacja internetowa,</li> <li>22. domofon – instalacja kompletna z unifonem w przedpokoju,</li> <li>23. instalacja sanitarna – z podejściami pod WC, umywalkę, wannę, zlewozmywak i pralkę bez białego montażu, tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalk, wanien, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewkuwanych w ścianę oraz ponad posadzką),</li> <li>24. podłoga klatek schodowych i schody wykończone okładziną z betonu szlachetnego,</li> <li>25. drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe – kolor antracyt</li> <li>26. balustrady na klatkach schodowych,</li> <li>27. ściany i sufity klatek schodowych tynk gipsowy, malowane/betonowe,</li> <li>28. zagospodarowanie terenu- chodniki, drogi wewnętrzne – kostka brukowa betonowa,</li> <li>29. winda osobowa w każdej klatce, obsługująca wszystkie kondygnacje,</li> <li>30. wentylacja mechaniczna wywiewna,</li> <li>31. balkon – prefabrykowane płyty żelbetowe o antypoślizgowej strukturze, bez warstw wykończeniowych (z uwagi na charakter produktu dopuszcza się niejednorodną naturalną strukturę surowego betonu), balustrady aluminium/ szkło</li> <li>32. taras - balustrady aluminium/ szkło, płytki betonowe</li> </ol>
--	--	--

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<p><b>Zadanie inwestycyjne 1:</b> <b>Budynek wielorodzinny:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Podłoga klatek schodowych i schody wykończone okładziną z betonu szlachetnego</li> <li>2. Ściany i sufity klatek schodowych – tynk gipsowy, malowane;</li> <li>3. Drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe;</li> <li>4. Balustrady na klatkach schodowych;</li> <li>5. Parapety zewnętrzne blaszane powlekane;</li> <li>6. Winda osobowa w każdej klatce obsługująca wszystkie kondygnacje;</li> <li>7. Dach płaski;</li> <li>8. Wentylacja mechaniczna; w garażu mechaniczna;</li> <li>9. Balkon – prefabrykowane płyty żelbetowe antypoślizgowej strukturze, bez warstw wykończeniowych (z uwagi na charakter produktu dopuszcza się niejednorodną naturalną strukturę surowego betonu), balustrady aluminium/ szkło;</li> <li>10. Tarasy wykończone płytką betonową;</li> <li>11. Elewacja – tynk strukturalny, mineralna płytka np. Elastolith;</li> <li>12. Pomieszczenia przynależne i garaże – możliwość wystąpienia rur i instalacji w przestrzeni tych pomieszczeń;</li> <li>13. Zagospodarowanie terenu – chodniki, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne – kostka brukowa;</li> </ol> <p><i>W związku z dążeniem do ciągłego ulepszania naszego produktu Sprzedający zastrzega sobie prawo do zmian opisanego wykończenia na elementy o nie gorszej jakości i standardzie.</i></p>
Liczba lokali w budynku	<p><b>Zadanie inwestycyjne 1:</b> <b>Budynek wielorodzinny:</b> 28 lokali w budynku</p> <p>Zadanie inwestycyjne 2 i 3: <b>Budynki mieszkalne jednorodzinne:</b> 38 lokali mieszkalnych, na które składa się: 27 budynków w zabudowie szeregowej, w tym 18 budynków jednolokalowych i 9 budynków dwulokalowych, 1 budynek wolnostojący dwulokalowy.</p>
Liczba miejsc garażowych i postojowych	<p><b>Zadanie inwestycyjne 1:</b> <b>Budynek wielorodzinny:</b> 20 szt. miejsc parkingowych w garażu podziemnym, 14 szt. miejsc postojowych naziemnych</p> <p>Zadanie inwestycyjne 2 i 3: <b>Budynki jednorodzinne:</b> każdy z budynków/lokali posiada 1 wbudowany garaż – łącznie 38 szt.</p>
Dostępne media w budynku	<p><b>Dla budynku wielorodzinnego (zadanie inwestycyjne nr 1):</b> ogrzewanie miejskie – węzeł cieplny; instalacja elektryczna wraz z podejściem trójfazowym pod piec elektryczny w kuchni; instalacja wodno-kanalizacyjna; instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT; instalacja światłowodowa umożliwiające świadczenia usług w zakresie internetu, telewizji, telefonu;</p>

	Dostęp do drogi publicznej	Inwestycja połączona zostanie z drogą publiczną poprzez projektowany zjazd z ul. Cieszyńskiej (droga publiczna) na drogę wewnętrzną – ul. Turawską.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczylokalii mieszkalnych	<p>Lokal nr ..... usytuowany na: ..... piętrze</p> <p>Lokalizacja względem stron świata: .....</p>	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązujesz deweloper	<p><b>Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup></b>, na który składają się:</p> <p><i>pokój dzienny z aneksem kuchennym,</i>  <i>pokój,</i>  <i>przedpokój</i>  <i>łazienka z wc</i>  <i>pomieszczenie przynależne - komórka lokatorska nr ....., o powierzchni użytkowej ....., usytuowana na kondygnacji -1</i></p> <p><b>Standard wykończenia lokali mieszkalnych:</b>  <b>Budynek wielorodzinny (zadanie inwestycyjne nr 1):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ścianki wewnętrzne – bloczki wapienno - piaskowe/ gipsowe typu ORTH, 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”, sufity tynkowane</li> <li>2. wykończenie posadzek – podłóżę jastrychowe zatarte na gładko przygotowane pod okładziny podłogowe,</li> <li>3. stolarka okienna – PCV, ze skrzydłami rozwierno–uchylnymi, z okuciami obwiedniowymi, z szybą zespoloną termoizolacyjną, od strony zewnętrznej kolor antracyt, od strony wewnętrznej kolor biały, nawietrzaki okienne</li> <li>4. rolety zewnętrzne ręczne/elektryczne w zależności od szerokości stolarki</li> <li>5. parapety wewnętrzne, konglomerat marmurowy, (brak w oknach wc/łazienka),</li> <li>6. parapety zewnętrzne blaszane powlekane lub blachy tytan-cynk lub ocynk</li> <li>7. drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamania klasy RC 2, bez drzwi wewnętrznych, które Kupujący dostarczy i zamontuje we własnym zakresie,</li> <li>8. ogrzewanie z sieci ciepłowniczej</li> <li>9. grzejniki – panelowe, z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik drabinkowy</li> <li>10. licznik ciepła,</li> <li>11. licznik wody zimnej,</li> <li>12. licznik wody ciepłej;</li> <li>13. instalacja elektryczna - bez opraw oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem,</li> <li>14. instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT,</li> <li>15. instalacja internetowa,</li> <li>16. wideodomofon – instalacja kompletna z unifonem w przedpokoju,</li> <li>17. instalacja sanitarna – z podejściami pod WC, umywalkę, wannę, zlewozmywak i pralkę bez białego montażu, tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywalek, wanien, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewkuwanych w ścianę oraz ponad posadzką),</li> <li>18. wentylacja mechaniczna wywiewna</li> </ol>	

	<p><b>19.</b> balkon – prefabrykowane płyty żelbetowe o antypoślizgowej strukturze, bez warstw wykończeniowych (z uwagi na charakter produktu dopuszcza się niejednorodną naturalną strukturę surowego betonu), balustrady aluminium/ szkło</p> <p><b>20.</b> taras na parterze - balustrady aluminium/ szkło, płytki betonowe, trawa,</p> <p><b>21.</b> taras na ostatniej kondygnacji – balustrady aluminium/szkło, płytki betonowe</p> <p><i>Deweloper zastrzega sobie prawo do zmian opisanego wykończenia na elementy o nie gorszej 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	Do 30.11.2025 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31.12.2025 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	.....
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	.....
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	.....

**Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera**

.....

**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).

**Załącznik nr 1 do Prospektu Informacyjnego**

*Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego*

## Załącznik nr 2 do Prospektu Informacyjnego

Wzór umowy deweloperskiej

Repertorium A nr ..../2025

## AKT NOTARIALNY

Dnia .....2025 r. w Kancelarii Notarialnej Małgorzata Sidorowicz Marcin Tutka spółka cywilna we Wrocławiu, przy ul. Jana Długosza nr 48-60, bud. E, przed notariuszem ....., stawili się:

- 1) ..... córka ....., -----  
legitymująca się dowodem osobistym seria i nr ..... według oświadczenia posiadająca miejsce zamieszkania w ....., która oświadczyła, że: -----  
– przy tym akcie działa w imieniu „**Triada-Dom Wachowiak Śliwiak spółka jawna**” z siedzibą w Trzebnicy (regon 931983476, NIP 9151545914), posiadającej adres 55-100 Trzebnica, ul. Obornicka nr 19, wpisanej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000153900, jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego dnia 29 sierpnia 2023 r. (Repertorium A nr 5762/2023) w tutejszej Kancelarii, a także oświadczyła, że udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane i działa w granicach umocowania, -----  
– „**Triada-Dom Wachowiak Śliwiak spółka jawna**” z siedzibą w Trzebnicy zwana będzie w niniejszej umowie również **Deweloperem**, -----
- 2) ..... córka ....., -----  
(pesel .....,), -----  
adres zamieszkania ....., -----  
dowód osobisty serii i nr ....., -----  
zwana w dalszej części niniejszej umowy również **Nabywcą**. -----  
Stawiająca ad 2) ..... oświadcza, że nie dokonała, jak i również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności. Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie wyżej powołanych dokumentów. Notariusz zweryfikował brak zastrzeżenia numeru pesel stawającej ad 2) poprzez wgląd przed dokonaniem czynności do Rejestru Weryfikacji Zastrzeżonych Numerów Pesel.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie wyżej powołanych dokumentów.-----

## UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

## § 1.

## (Opis nieruchomości)

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- Deweloper jest właścicielem:-----
- 1) nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 59/9, obręb 0018 Księżę Wielkie, o powierzchni 0,2261 ha, położonej we Wrocławiu przy ul. Turawskiej nr 78 i nr 80, objętej księgą wieczystą WR1K/00446209/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych (**Nieruchomość lub Nieruchomość Wspólna**), -----
- 2) nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 59/44, powierzchni 0,1380 ha, położonej we Wrocławiu przy ul. Turawskiej, objętej księgą wieczystą WR1K/00446210/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową do lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego (**Droga**), -----
- 3) nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 59/28, o powierzchni 0,0389 ha, położonej we Wrocławiu, objętej księgą wieczystą WR1K/00446211/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej teren przeznaczony do wspólnego użytku właścicieli lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego (**Teren Wspólny**), -----
- w dziale III księgi wieczystej WR1K/00446209/3 wpisane są roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego oraz wyodrębnienie w nim lokali i przeniesienie własności tych lokali na Nabywcę, a także widnieją wzmianki o wnioskach o wpis takich roszczeń które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-----
- dział IV księgi wieczystej WR1K/00446209/3 nie zawiera wpisów,-----
- działy III i IV ksiąg wieczystych WR1K/00446210/3 i WR1K/00446211/0 nie zawierają wpisów,-----
- Nieruchomość jest wolna od innych obciążeń i roszczeń, poza opisanymi roszczeniami, Droga oraz Teren Wspólny, są wolne od wszelkich obciążeń i roszczeń, w szczególności nie ma powodów uzasadniających żądanie uznania czynności

- objętej tym aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, a także nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na nieruchomościach hipoteka przymusowa, -----
- Nieruchomość, Droga oraz Teren Wspólny zwane będą dalej Nieruchomościami,-----
  - Nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji objętym prawem pierwokupu Gminy Wrocław ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, -----
  - Nieruchomości nie są lasem w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, nie zostały objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, inwentaryzacją stanu lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy, -----
  - w ewidencji gruntów Nieruchomość jest oznaczona jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz jako grunty orne, natomiast Droga jako pastwiska i grunty orne, a Teren Wspólny jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, pastwiska i grunty orne, -----
  - Nieruchomości położone są na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr LIII/1316/13 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Księży Małego i Wielkiego we Wrocławiu – część południowa i położone są na terenie oznaczonym na rysunku planu: Nieruchomość -9MW-U/2 – tereny mieszkaniowo-usługowe; Droga – 5KDW/13– drogi wewnętrzne; Teren Wspólny- 2 MN/2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, -----
  - na Nieruchomościach nie znajdują się żadne śródlądowe wody powierzchniowe, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, a w szczególności w art. 22 i 23 tej ustawy, -----
  - Deweloper jest w posiadaniu nieruchomości, a posiadanie to nie jest niczym zakłócone, -----
  - przeciwko Deweloperowi nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne, naprawcze, upadłościowe lub restrukturyzacyjne oraz nie jest zagrożony upadłością,-----
  - Deweloper nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności czy opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, -----
  - Deweloper jest płatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, a zawarcie umowy przeniesienia własności i sprzedaży będzie opodatkowane podatkiem od towarów i usług,-----
  - Nieruchomość będzie mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez Drogę od ul. Cieszyńskiej.-----

## § 2.

### (Inwestycja, sposób korzystania, zarząd Drogą i Terenem Wspólnym)

1. Deweloper oświadcza, że zamierza zrealizować przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „**Inwestycja Ogrody Turawska**”, obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zespołu 27 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w zabudowie szeregowej (18 budynków jednolokalowych i 9 budynków dwulokalowych) oraz jednego budynku wolnostojącego dwulokalowego z wyłączeniem przyłączy oraz zjazdu z drogi publicznej przy ul. Opolskiej 128/Turawskiej we Wrocławiu (na działkach od nr 59/9 do 59/44 obręb Księżę Wielkie).-----
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
  - przedsięwzięcie deweloperskie „Inwestycja Ogrody Turawska” podzielone zostało na trzy Zadania Inwestycyjne o numerach I-III, w ramach którego Deweloper wybuduje jako Zadanie Inwestycyjne **nr I** na działce gruntu nr 59/9, obręb 0018 Księżę Wielkie, budynek mieszkalny wielorodzinny („**Budynek**”), oznaczony roboczo jako **B1**, mieszczący 28 lokali mieszkalnych oraz garaż usytuowany na minus pierwszej kondygnacji, w którym będzie 20 miejsc postojowych oraz 14 komórek lokatorskich,-----
  - garaż podziemny opisany powyżej nie będzie stanowił samodzielnego lokalu, a o przeznaczeniu podziemnych miejsc postojowych oraz komórek decydować będzie wyłącznie Deweloper, w szczególności Deweloper będzie uprawniony do wskazania podmiotów uprawnionych do wyłącznego korzystania z tej części Nieruchomości Wspólnej, -----
  - prace budowlane w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte dnia 10 marca 2023 r., natomiast termin zakończenia prac budowlanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego planowany jest na dzień 31 grudnia 2025 r., -----
  - rozpoczęcie robót budowlanych Zadania Inwestycyjnego nr I, w ramach którego zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym na działce gruntu nr 59/9 nastąpiło w dniu 10 marca 2023 r., natomiast termin zakończenia prac budowlanych nastąpił 30 września 2024 r., -----
  - harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego określony jest w prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy, -----
  - budynki w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wnoszone są zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym ostateczną i niezaskarżoną do sądu decyzją nr 126/2023 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 stycznia 2023 r. zmieniona ostateczną i niezaskarżoną do sądu decyzją nr 2466/2024 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę,-----
  - z własnością lokali wybudowanych w ramach I etapu związany będzie odpowiedni udział w prawie własności działki

gruntu nr 59/9 obręb 0018 Księżę Wielkie oraz we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (Nieruchomość Wspólna).

- Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie wydane Decyzją nr 185/2025 z dnia 24.01.2025 r, przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia,-----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
  - 1) na Nieruchomości Wspólnej na zewnątrz budynku znajdować się będą naziemne miejsca postojowe oznaczone numerami od 1 do 14, przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli lokali. O przeznaczeniu naziemnych miejsc postojowych decydować będzie wyłącznie Deweloper, w szczególności Deweloper będzie uprawniony do wskazania podmiotów uprawnionych do wyłącznego korzystania z tej części Nieruchomości Wspólnej. Deweloper zastrzega sobie prawo zmiany ilości zewnętrznych miejsc postojowych, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę i oświadcza, że nie będzie podnosił żadnych roszczeń z tego tytułu,-----
  - 2) w ramach podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej wskazani przez Dewelopera właściciele lokali mieszkalnych, korzystać będą bezterminowo i nieodpłatnie, z wyłączeniem innych osób:-----
    - a) w przypadku lokali usytuowanych na parterze budynku z części działki gruntu o powierzchni wyznaczonej przez Dewelopera z przeznaczeniem na tarasy,-----
    - b) w odniesieniu do lokali usytuowanych na ostatniej kondygnacji z tarasów,-----  
a ponadto właściciele lokali, według wyboru Dewelopera, korzystać będą bezterminowo i nieodpłatnie z wyłączeniem innych osób z balkonu/balkonów przyległych do lokali oraz z zewnętrznych miejsc postojowych, komórek lokatorskich bądź miejsc postojowych w garażu,-----
  - 3) usytuowanie budynku na Nieruchomości przedstawia plan zagospodarowania terenu stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej umowy.-----
4. Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonywanie przez Dewelopera podziału Nieruchomości Wspólnej do korzystania oraz zobowiązuje się wyrazić w Umowie Przeniesienia Własności i Sprzedaży nieodwołalną zgodę na dokonywanie przez Dewelopera, w sukcesywnie zawieranych umowach przeniesienia własności i sprzedaży, podziału Nieruchomości Wspólnej do korzystania, o ile nie uszczupli to praw Nabywcy określonych w § 5. ust. 3., a także zobowiązuje się powtórzyć wszelkie zgody dotyczące sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, Drogi i Terenu Wspólnego którego główne założenia zawarte są w załączniku nr 5.-----
5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że na Drodze znajdować się będzie oświetlenie Drogi, infrastruktura techniczna i przepompownia wód deszczowych oraz przepompownia ścieków bytowych dla domów jednorodzinnych, a Droga i Teren Wspólny wymagać będą sprawowania zarządu na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego – co Nabywca akceptuje.-----
6. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zawrze z profesjonalnym podmiotem umowę o administrowanie (zarządzanie) Drogą i Terenem Wspólnym na czas określony do dnia 31 grudnia 2031 roku zgodnie z Kodeksem cywilnym. Strony postanawiają, że taki sposób zarządu odnosić będzie skutek także do następców prawnych Nabywcy udziałów w Drodze i Terenie Wspólnym i zarząd ten będzie prowadzony odpłatnie na koszt każdorazowych współwłaścicieli Drogi i Terenu Wspólnego proporcjonalnie do nabytych w Drodze i Terenie Wspólnym udziałów, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę. Gdyby powierzenie zarządu nie nastąpiło przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży, Nabywca w Umowie Przeniesienia Własności i Sprzedaży udzieli Deweloperowi nieodwołanego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do powierzenia tego zarządu podmiotowi wybranemu przez Dewelopera, a ponadto w pełnomocnictwie złożone zostanie zastrzeżenie, że Deweloper może być drugą stroną czynności dokonywanej na podstawie tego pełnomocnictwa, a także może reprezentować inne strony czynności dokonywanych na podstawie pełnomocnictwa.-----
7. Pełnomocnik Dewelopera i Nabywca uzgadniają, że do czasu powierzenia zarządu Terenem Wspólnym i Drogą przez Dewelopera osobie trzeciej, zarząd ten będzie odpłatnie sprawował Deweloper na warunkach określonych w załączniku nr 1 i w związku z tym uprawniony będzie do pobierania od Nabywcy opłat i kosztów utrzymania. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości, strony oświadczają, że z dniem powierzenia zarządu przez Dewelopera osobie trzeciej zarząd sprawowany przez Dewelopera wygasa.-----
8. Nabywca zobowiązany będzie od dnia wydania mu Lokalu Mieszkalnego do dnia zawarcia przez Dewelopera z profesjonalnym podmiotem umowy o administrowanie (zarządzanie) Drogą i Terenem Wspólnym ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem Drogi i Terenu Wspólnego, kosztów utrzymania infrastruktury posadowionej na Drodze i Terenie Wspólnym, kosztów zarządu oraz zużycia energii dla potrzeb oświetlenia osiedla w sposób określony w załączniku nr 1. Po zawarciu przez Dewelopera z profesjonalnym podmiotem umowy o administrowanie (zarządzanie) Drogą i Terenem Wspólnym Nabywca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem Drogi i Terenu Wspólnego, kosztów utrzymania infrastruktury posadowionej na Drodze i Terenie Wspólnym, kosztów zarządu oraz zużycia energii dla potrzeb oświetlenia, proporcjonalnie do nabytego udziału we współwłasności Drogi i Terenu Wspólnego.-----

### § 3.

#### (Dokumenty)

- Do aktu przedłożono lub okazano:-----
- 1) pełnomocnictwo powołane w komparycji niniejszego aktu, z którego wynika umocowanie do zawarcia niniejszej umowy,-----
  - 2) wydruk z dnia .... 2023 r. z elektronicznej księgi wieczystej WR1K/00446209/3, z zapewnieniem, że ujawnione wpisy są aktualne,-----
  - 3) wydruk z dnia .... 2023 r. z elektronicznej księgi wieczystej WR1K/00446210/3, z zapewnieniem, że ujawnione wpisy są aktualne,-----

- 4) wydruk z dnia ..... 2023 r. z elektronicznej księgi wieczystej WR1K/00446211/0, z zapewnieniem, że ujawnione wpisy są aktualne,-----
- 5) decyzję nr 126/2023 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 stycznia 2023 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę oraz decyzję nr 2466/2024 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 grudnia 2024 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę-----
- 6) zaświadczenie nr 2344/2023 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 lutego 2023 r., stwierdzające, że decyzja 126/2023 Prezydenta Wrocławia z dnia 20 stycznia 2023 r. jest ostateczna i prawomocna oraz zaświadczenie nr 13843/2024 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 grudnia 2024 r., stwierdzające, że decyzja 2466/2024 Prezydenta Wrocławia z dnia 10 grudnia 2024 r. jest ostateczna i prawomocna,-----
- 7) wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działek gruntu nr 59/8 do nr 59/44 obręb Księżę Wielkie z dnia 3 marca 2023 r., wydany przez Prezydenta Wrocławia-----
- 8) umowę o administrowanie, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy,-----
- 9) układ pomieszczeń Lokalu Mieszkalnego oraz rzut obejmujący zewnętrzne miejsce postojowe/miejsce w garażu podziemnym, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy,-----
- 10) prospekt informacyjny wraz z załącznikami, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej umowy,-----
- 11) plan zagospodarowania terenu wraz z oznaczeniem zewnętrznych miejsc postojowych, stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej umowy,-----
- 12) zasady korzystania z Nieruchomości wspólnej, Drogi i Terenu Wspólnego stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej umowy,
- 13) --klauzulę informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych w celu wykonania niniejszej umowy, w tym także zawartej na jej podstawie umowy o administrowanie, stanowiącą załącznik nr 6 do niniejszej umowy,-----
- 14) --klauzulę informacyjną dotyczącą przetwarzania danych osobowych dla celów marketingowych, stanowiącą załącznik nr 7 do niniejszej umowy.-----
- 15) --zasady zamawiania zmian w lokalach, stanowiące załącznik nr 8 do niniejszej umowy.-----

#### § 4.

##### (Tryb zawarcia umowy, rachunek powierniczy)

1. Stawający oświadczają, że niniejsza umowa zawierana jest w trybie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (**Ustawa Deweloperska**). Deweloper oświadcza, że w celu zapewnienia Nabywcy ochrony na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia 20 lipca 2023 r. w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej: PKO BP lub Bank) otworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze: 77 1020 5297 0000 1102 0283 7821. Dla Nabywcy Lokalu utworzone zostało subkonto o numerze ..... na które Nabywca zobowiązuje się dokonać wpłat środków pieniężnych w złotych polskich.-----
2. Stronami umowy rachunku powierniczego są Bank i Deweloper. Stawający oświadczają, że wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach przedmiotowej umowy deweloperskiej dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, przy czym rachunek nie jest oprocentowany, a za czynności związane z otwarciem i prowadzeniem otwartego rachunku powierniczego Bank pobiera prowizję i opłaty, które w całości obciążają Dewelopera. Natomiast koszty związane z uzyskiwaniem informacji i dokumentów przez Nabywcę z PKO BP o wysokości salda i operacjach na indywidualnym subkoncie Nabywcy ponosi Nabywca.-----
3. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Fundusz) stanowią iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45 %, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych oraz wpłaty dokonanej przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. Deweloper, zgodnie z Ustawą, dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie do 7 dni od 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.

#### § 4a.

##### (Umowa Rezerwacyjna)

Stawający oświadczają, że między Deweloperem a Nabywcą nie była zawierana umowa rezerwacyjna.-----

#### § 5.

##### (Zobowiązanie do przeniesienia własności)

1. Stawający oświadczają, że Lokal Mieszkalny opisany w ust. 2 poniżej oraz udziały we współwłasności Drogi i Terenu Wspólnego, o których mowa w § 6., stanowią przedmiot niniejszej umowy i zwane są dalej łącznie jako **Przedmiot Umowy**.-----
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo **nr B1** na działce gruntu nr 59/9, obręb 0018 Księżę Wielkie i wyodrębnienia w tym budynku lokalu mieszkalnego usytuowanego na ..... Kondygnacji Budynku w klatce numer ..... oznaczonego w projekcie numerem ....., o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, posiadającego wyjście na balkon, składającego się z ....., do którego pomieszczeniem przynależnym będzie komórka lokatorska, znajdująca się na **-I kondygnacji Budynku, oznaczona w projekcie numerem .....** o powierzchni ..... m<sup>2</sup> (**Lokal Mieszkalny lub Lokal**) oraz do ustanowienia odrębnej

własności Lokalu Mieszkalnego i przeniesienia na rzecz Nabywcy własności tego Lokalu Mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności działki gruntu nr 59/9, obręb 0018 Księża Wielkie oraz we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, bliżej opisanych w § 1. i § 2., a ..... zobowiązuje się na to przeniesienie własności nieruchomości **wyrazić zgodę** i oświadcza, że jest stanu wolnego/nabycia dokona z majątku osobistego/ nabycia dokonują na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (Umowa Przeniesienia Własności). -----

3. W ramach podziału Nieruchomości Wspólnej do korzystania Nabywca Lokalu Mieszkalnego korzystał będzie z wyłączeniem innych osób z balkonu/tarasu przylegającego do jego Lokalu Mieszkalnego oraz z zewnętrznego miejsca postojowego/miejsca garażowego w garażu podziemnym, oznaczonego nr ..... na załączniku nr 2 do niniejszego aktu notarialnego. -----

#### § 6.

##### (Przedwstępna umowa sprzedaży)

1. Pełnomocnik Dewelopera oraz .....oświadczają, że Deweloper oraz Nabywca zobowiązują się zawrzeć **umowę sprzedaży**, na mocy, której Deweloper sprzedaje Nabywcy: -----  
 a) udział wynoszący 1/66 we współwłasności Drogi, -----  
 b) udział wynoszący 1/66 we współwłasności Terenu Wspólnego, -----  
 bliżej opisane w § 1., a .....udziały we współwłasności tych nieruchomości kupuje i oświadcza, że jest stanu wolnego/nabycia dokona z majątku osobistego/ nabycia dokonują na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (Umowa Sprzedaży). -----
2. Stawający ustalają, że Umowa Sprzedaży zawarta zostanie równocześnie z Umową Przeniesienia Własności, o której mowa w § 5., a zatem Umowa Przeniesienia Własności i Sprzedaży obejmować będzie Przedmiot Umowy. -----

#### § 7.

##### (Cena i sposób zapłaty)

1. Stawający oświadczają, że łączna cena Przedmiotu Umowy wynosi brutto ..... zł, przy czym na cenę składają się: ---  
 a) cena Lokalu Mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami, która wynosi ..... zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług, który w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 8%, -----  
 b) cena pomieszczenia przynależnego – komórki lokatorskiej wraz ze związanymi z nim prawami, która wynosi .....zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług, który w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 8%, -----  
 c) cena udziału we współwłasności Drogi, która wynosi 200,00 zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług, który w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 23 %, -----  
 d) cena udziału we współwłasności Terenu Wspólnego, która wynosi 200,00 zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług, który w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 23 %, -----
2. Stawający oświadczają, że nie była zawierana umowa rezerwacyjna, a w związku z powyższym Nabywca nie dokonał wpłaty tytułem opłaty rezerwacyjnej. -----
3. Dla celów rozliczeń strony ustalają cenę netto jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej Lokalu Mieszkalnego na kwotę ..... zł. -----
4. Stawający oświadczają, że jeśli cena Lokalu Mieszkalnego ulegnie zmianie na skutek:-----  
 1) wzrostu wysokości podatku VAT, -----  
 2) różnicy pomiędzy projektową powierzchnią Lokalu Mieszkalnego, a powierzchnią ustaloną na podstawie obmiaru powykonawczego, o ile ta różnica wynosić będzie więcej niż +/- 1 m<sup>2</sup>, -----  
 przy czym o takiej zmianie Deweloper zawiadomi Nabywcę, a Nabywca ma wówczas prawo odstąpienia od umowy na warunkach określonych w § 13. W przypadku nieskorzystania z tego prawa zobowiązuje się dopłacić Deweloperowi różnicę w cenie Lokalu Mieszkalnego. -----  
 Zmiana ceny udziałów we współwłasności Drogi i Terenu Wspólnego, o których mowa w § 7 ust. 1, spowodowana zmianą stawki podatku VAT nie stanowi podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę. -----
5. Za dokonanie zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 7. -----
6. W przypadku opóźnienia Nabywcy we wpłatach Deweloperowi przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie (tj. odsetek o których mowa w art. 481 § 1 i § 2 k.c.) oraz uprawnienie do zaliczania wpłacanych kwot w pierwszej kolejności na przysługujące odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet należności głównej. -----
7. Wszelkie wpłaty będą dokonywane będą na indywidualne subkonto prowadzone dla Nabywcy w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego przez Dewelopera w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie nr ....., w następujących kwotach i terminach:

Lp.	Termin płatności	Kwota NETTO	Stawka VAT %	Kwota BRUTTO
1				
2				
3				

8. Środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym PKO BP wypłaca Deweloperowi nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po zakończeniu danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz ceny Przedmiotu Umowy. W przypadku zakończenia danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w jego harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej własność i umowy sprzedaży, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem tych, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego na warunkach określonych w art. 17 Ustawy Deweloperskiej.-----
9. Rozliczenie ostatecznej ceny Przedmiotu Umowy nastąpi przed zawarciem umowy przeniesienia własności i sprzedaży. Korekta ceny Lokalu Mieszkalnego w trybie określonym w niniejszym paragrafie powoduje automatycznie zmianę ceny całkowitej Lokalu Mieszkalnego i nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej (art. 35 ust. 1 pkt 8 ustawy deweloperskiej).-----

## § 8.

### (Odbiór Lokalu Mieszkalnego oraz wydanie Przedmiotów Umowy)

1. Stawający ustalają, że odbiór Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę nastąpi w terminie do 7 dni od dnia dokonania całkowitej zapłaty za Lokal. -----
2. O terminie odbioru Nabywca powiadomiony zostanie pisemnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w akcie notarialnym lub za pośrednictwem poczty elektronicznej z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem. Odbiór dokonywany będzie w obecności Nabywcy. -----
3. Z czynności odbioru sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić stwierdzone wady. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej. uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----
4. W terminie do 14 dni od dnia podpisania protokołu Deweloper jest zobowiązany doręczyć Nabywcy przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:-----
  - a) informację o uznaniu wad albo, -----
  - b) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. -----
5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady. -----
6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady Lokalu Mieszkalnego. -----
7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----
8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7. albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3. -----
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. Ustawy Deweloperskiej.-----
11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy ust. 6-8., z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. -----
12. W przypadku odmowy dokonania odbioru Lokalu Mieszkalnego ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2.-9.-----
13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----
14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.-----
15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13., istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----
16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. ---
17. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem, a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----
18. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3., do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w ust. 4. i 6., rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
19. Jeżeli Nabywcami są dwie lub więcej osób, każda z nich jest uprawniona solidarnie do dokonania odbioru.-----

20. Nabywca przy odbiorze otrzyma instrukcję użytkowania -Zasady Bezpiecznego Wykańczania i Użytkowania Mieszkania i zobowiązuje się do ich przestrzegania. -----
21. Wydanie miejsca postojowego w garażu nastąpi wraz z odbiorem Lokalu Mieszkalnego, chyba, że Deweloper wyznaczy inny termin wydania, przy czym wydanie nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży.
22. Z dniem odbioru (wydania) Lokalu Mieszkalnego na Nabywcę przechodzą korzyści i ciężary związane z nim związane. Ponadto Nabywca zobowiązuje się ponadto uiszczać comiesięczne opłaty i zaliczki na poczet kosztów utrzymania Lokalu Mieszkalnego, Drogi i Terenu Wspólnego, w tym opłaty i koszty wskazane w załączniku nr 1. -----
23. Stawający oświadczają, że wydanie Drogi oraz Terenu Wspólnego nie wymaga sporządzania odrębnego protokołu na co Nabywca wyraża zgodę i nastąpi nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r. Nabywca udziela Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw) do dokonania wszelkich czynności z tym związanych. -----

### § 9.

#### (Obmiary powykonawcze)

Stawający ustalają, że powierzchnia Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w § 5. ust. 2. niniejszej umowy, obliczona zostanie zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12 oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.-----

### § 10.

#### (Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży)

1. Stawający zobowiązują się zawrzeć Umowę Przeniesienia Własności i Sprzedaży w terminie do dnia **31 grudnia 2025 r.**
2. Umowa Przeniesienia Własności i Sprzedaży zostanie zawarta po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny brutto Przedmiotu umowy wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie. W przypadku braku zapłaty, termin określony w ust. 1. ulega przesunięciu o okres opóźnienia w zapłacie. -----
3. Datę i miejsce zawarcia Umowę Przeniesienia Własności i Sprzedaży wyznaczy Deweloper w porozumieniu z Nabywcą, z zachowaniem dwutygodniowego okresu wyprzedzenia, a wybór Kancelarii Notarialnej na terenie Wrocławia dokonany będzie przez Dewelopera, na co Nabywca wyraża zgodę. W przypadku wyboru przez Nabywcę innej Kancelarii Notarialnej niż wskazana przez Dewelopera, wymagana będzie pisemna zgoda Dewelopera, a ponadto Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty (zwrotu) na rzecz Dewelopera przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży kosztów związanych z obsługą prawną i techniczną Dewelopera dla czynności zawarcia umowy w innej Kancelarii Notarialnej niż wskazana przez Dewelopera. W przypadku zawierania Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży w innej Kancelarii Notarialnej termin określony w ust. 1 ulega przedłużeniu o 3 miesiące. -----
4. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży oraz wpisami do księgi wieczystej ponosi Nabywca. -----
5. W treści Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży zostaną ustanowione zasady wyłącznego korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w szczególności Nabywca złoży oświadczenia, o których była mowa w § 2 ust. 4. oraz w § 5. ust. 3. niniejszej umowy oraz zobowiąże się ponosić koszty i uiszczać comiesięczne opłaty, o których mowa w załączniku nr 1 oraz koszty zarządu i eksploatacji urządzeń, a także opłaty oraz koszty zużycia mediów dotyczące Drogi i Terenu Wspólnego oraz zobowiąże się do przestrzegania zasad, o których mowa w załączniku nr 5. -----

### § 11.

#### (Ustawowe prawo odstąpienia od umowy przez Dewelopera)

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: -----
  - 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
  - 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub do podpisania Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----
2. 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 Stawający zgodnie ustalają, że wysokość tych kosztów stanowić będzie kwotę 3,5% wartości brutto Przedmiotu Umowy. W takiej sytuacji Deweloperowi przysługuje również roszczenie o zwrot kwoty będącej równowartością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu zgodnego z projektem przed wprowadzeniem 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. -----
3. W przypadku odstąpienia od przedmiotowej umowy przez Dewelopera na podstawie niniejszego paragrafu Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie jego roszczeń w sposób opisany w § 12. ust. 4., a zwrot środków na rzecz Nabywcy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3., nastąpi w terminach określonych w § 12. ust. 4. Na wypadek nie wyrażenia pisemnej zgody w terminie Nabywca niniejszym udziela Deweloperowi pełnomocnictwa, z prawem substytucji, do wyrażenia zgody na wykreślenie i złożenia w sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie roszczeń na rzecz Nabywcy wynikających z niniejszej umowy. Deweloper może skorzystać z niniejszego pełnomocnictwa w przypadku odstąpienia przez Dewelopera od umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym. Stawający ustalają, że jeżeli przed złożeniem przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu nastąpiło wydanie przedmiotów umowy, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego wydania przedmiotów umowy Deweloperowi w terminie do siedmiu dni od dnia odstąpienia. W przypadku braku zwrotnego wydania przedmiotów umowy Deweloperowi, termin zwrotu opisanych wyżej

- kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania Deweloperowi przedmiotów umowy przez Nabywcę.-----
4. Odstąpienie od umowy deweloperskiej na zasadach określonych w niniejszym paragrafie jest równoznaczne z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży Terenu Wspólnego i Drogi .-----

#### § 12.

##### (Ustawowe prawo odstąpienia od umowy przez Nabywcę)

1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:-----
- 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,-----
  - 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -
  - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----
  - 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,-----
  - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----
  - 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 10.,-----
  - 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,-----
  - 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) Ustawy Deweloperskiej,-----
  - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,-----
  - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,-----
  - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,-----
  - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) do 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 7), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, a w przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, a w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o której mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.-----
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi studwudziesięciodniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Bieg terminu do wyznaczenia Deweloperowi 120 dniowego terminu na zawarcie Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży, nie może rozpocząć się wcześniej niż 1 stycznia 2026 r.-----
4. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży, o której mowa w § 6., jest skuteczne jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszego aktu notarialnego oraz złożone jest w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Ponadto Nabywca zobowiązany jest przedłożyć zgodę banku hipotecznego na wykreślenie roszczenia tego banku o wpis hipoteki jednocześnie z przeniesieniem lokalu mieszkalnego, jeżeli Nabywca zaciągnął kredyt w banku hipotecznym. Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie do trzydziestu dni od dnia doręczenia Deweloperowi opisanego wyżej oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń i zgodą banku hipotecznego na wykreślenie roszczenia tego banku o wpis hipoteki jednocześnie z przeniesieniem lokalu mieszkalnego, jeżeli Nabywca zaciągnął kredyt w banku hipotecznym. oraz wskazaniem numeru rachunku, na który mają być zwrócone wpłaty. Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu Nabywcy od umowy. Wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----
5. Odstąpienie od przedmiotowej umowy deweloperskiej na zasadach określonych w niniejszym paragrafie jest równoznaczne z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży, o której mowa w § 6.-----
6. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1., umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

#### § 13.

##### (Umowne prawo odstąpienia)

1. Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy:-----
- 1) w sytuacjach, o których mowa w § 7 ust. 4. pkt 1) i 2) umowy, w terminach określonych w ust. 2. i ust. 3. poniżej, ---
  - 2) w przypadku zwłoki Dewelopera w postawieniu Lokalu Mieszkalnego do jego dyspozycji trwającej powyżej 60 dni,

2. w przypadku otrzymania trzech negatywnych decyzji kredytowych na Jeżeli wskutek wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy wzrośnie cena brutto Lokalu Mieszkalnego Deweloper powiadomi Nabywcę o tej zmianie w terminie do 90 dni od dnia, w którym cena uległa zmianie, a wówczas Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy z powodu podwyższenia stawki VAT, kwoty przypadające do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, zostaną podwyższone o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki VAT, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu stawki VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, lecz nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania. -----
3. Strony ustalają, że w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchnią Lokalu Mieszkalnego wynikającą z projektu, a powierzchnią ustaloną na podstawie obmiaru powykonawczego (§ 7 ust. 4. pkt 2), Deweloper powiadomi Nabywcę o zmianie najpóźniej z dniem powiadomienia o planowanej dacie odbioru Lokalu Mieszkalnego. Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do czternastu dni od dnia poinformowania przez Dewelopera o zaistniałej różnicy, przy czym nie później niż do dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli różnica powierzchni lokalu będzie większa niż +/- 1 m<sup>2</sup>, zmiana ceny będzie iloczynem faktycznej powierzchni użytkowej lokalu i stawki netto powierzchni lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 7.ust. 3., powiększonej o obowiązujący podatek VAT. W przypadku gdy cena ulegnie obniżeniu Deweloper zobowiązuje się dokonać zwrotu nadwyżki na rzecz Nabywcy najpóźniej w terminie do 14 dni od dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego. Strony postanawiają, że powierzchnia budynku i gruntu związanego z lokalami oraz powierzchnia komórki lokatorskiej nie wpływają na wysokość ceny nabywanego Lokalu Mieszkalnego. Nie wpływają na zmianę ceny Lokalu Mieszkalnego także zmiany powierzchni będące wyłącznie skutkiem zmian lokatorskich. -----
4. W przypadku wykonania przez Nabywcę prawa odstąpienia na podstawie § 13. ust. 1 pkt 1) lub 2) wpłacone przez niego środki pieniężne podlegają zwrotowi w nominalnej wysokości, z tym, że Deweloper ma prawo potrącić ze zwracanej kwoty, kwotę będącą równowartością kosztów prac koniecznych do przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu zgodnego z projektem sprzed wprowadzenia zmian przez Nabywcę, a Nabywcy nie przysługuje roszczenie o zwrot ewentualnych kosztów zmian Lokalu Mieszkalnego i prac wykończeniowych. -----
5. W sytuacji określonej w § 13. ust. 1. pkt 2) Nabywca zachowuje prawo naliczenia kary umownej w następującej wysokości - za pierwsze trzy miesiące zwłoki - 0,5% wartości Lokalu Mieszkalnego określonej w § 7. ust. 1 pkt a), bądź jego niewydanej części za każdy pełny miesiąc zwłoki, za każdy dzień zwłoki powyżej trzech miesięcy - odsetki ustawowe od wartości Lokalu określonej w § 7. ust. 1 pkt a), bądź jego niewydanej części. -----
6. Wykonujący prawo odstąpienia ponosi wszelkie koszty z nim związane. -----
7. Stawający ustalają, że nie jest możliwe odstąpienie od umowy w części, a odstąpienie od przedmiotowej umowy deweloperskiej na zasadach określonych w niniejszym paragrafie jest równoznaczne z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży, o której mowa w § 6. -----
8. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży na podstawie niniejszego paragrafu jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości roszczeń Nabywcy wynikających z niniejszego aktu notarialnego oraz złożone jest w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz wskazuje numeru rachunku, na który mają być zwrócone wpłaty, a ponadto Nabywca zobowiązany jest przedłożyć zgodę banku hipotecznego na wykreślenie roszczenia tego banku o wpis hipoteki jednocześnie z przeniesieniem lokalu mieszkalnego, jeżeli Nabywca zaciągnął kredyt w banku hipotecznym. -----
9. Zwrot Nabywcy środków pieniężnych w przypadku odstąpienia na podstawie niniejszego paragrafu wypłaconych przez Bank Deweloperowi nastąpi w terminie do 60 dni od dnia złożenia przez Nabywcę prawidłowego oświadczenia o odstąpieniu wraz z wymaganymi zgodami oraz wydania Deweloperowi Lokalu Mieszkalnego, jeśli jest w posiadaniu Nabywcy. Podstawą do wypłaty środków pieniężnych Nabywcy pozostałych na rachunku powierniczym jest zgodne oświadczenie woli Nabywcy i Dewelopera o sposobie podziału tych środków. -----
10. Stawający ustalają, że jeżeli przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu nastąpiło wydanie przedmiotów umowy Nabywcy, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego ich wydania Deweloperowi w terminie do siedmiu dni od dnia odstąpienia. W przypadku braku zwrotnego wydania, termin zwrotu opisanych wyżej kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania przedmiotów umowy Deweloperowi przez Nabywcę. -----

#### § 14.

##### (Zgody, oświadczenia i upoważnienia)

1. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości Wspólnej, Terenu Wspólnego oraz Drogi ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności: -----
  - służebnościami gruntowymi, przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz dostawców wszelkich mediów w celu umożliwienia dostępu do instalacji i przyłączy znajdujących się na terenie Nieruchomości oraz wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją lub innych praw, których ustanowienie zapewni prawidłowego funkcjonowanie przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
  - nieodpłatnymi i nieograniczonymi czasowo służebnościami gruntowymi na rzecz każdorazowych właścicieli działek objętych księgą wieczystą WR1K/00030701/3, w tym z niej odłączonych, na których realizowany jest etap II i III przedsięwzięcia deweloperskiego, a polegających na prawie przechodu po ciągach pieszo-jezdnym przez Nieruchomość, -----
  - nieodpłatnymi i nieograniczonymi w czasie służebnościami gruntowymi lub przesyłu na rzecz każdorazowych

- właścicieli działek gruntu, objętych księgą wieczystą WR1K/00030701/3, w tym z niej odłączonych, celem zapewnienia funkcjonowania i eksploatacji wszelkiej infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej zlokalizowanej na Nieruchomości, Drodze i Terenie Wspólnym, w tym gazowej, wodnej i kanalizacyjnej, a w szczególności wyraża zgodę na ich obciążenie między innymi nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnością gruntową polegającą na prawie korzystania w tym dla celów budowlanych, z infrastruktury technicznej, w tym z instalacji gazowej, wodnej i kanalizacyjnej oraz innych sieci znajdujących się w granicach tych działek gruntu, doprowadzenia przez nie instalacji gazowych wodnych i kanalizacyjnych, linii elektrycznych i energetycznych, telekomunikacyjnych i ciepłych, ich rozbudowy i korzystania z nich oraz korzystania z tych nieruchomości poprzez swobodny dostęp w celu i zakresie związanym z eksploatacją, konserwacją, remontem i modernizacją lub rozbudową powyższych urządzeń, -----
- do zmiany stanu działu III i IV ksiąg wieczystych dla Nieruchomości Wspólnej bądź Drogi związanych między innymi z ujawnieniem opisanych powyżej ograniczonych praw rzeczowych w księdze wieczystej. -----
2. Nabywca zobowiązuje się udzielić Deweloperowi w umowie Przeniesienia Własności i Sprzedaży nieodwołalnego pełnomocnictwa do ustanawiania opisanych wyżej służebności i praw użytkowania, z zastrzeżeniem, że Deweloper może być drugą stroną czynności dokonywanej na podstawie tego pełnomocnictwa, a także może reprezentować inne strony czynności dokonywanych na podstawie tego pełnomocnictwa. -----
  3. Nabywca zobowiązuje się udzielić Deweloperowi lub osobie przez niego wskazanej w umowie Przeniesienia Własności i Sprzedaży pełnomocnictwa, z prawem substytucji, do czasu założenia ksiąg wieczystych dla wszystkich lokali usytuowanych na nieruchomości wspólnej, do ewentualnej zmiany wysokości udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem Mieszkalnym, do zmiany umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej oraz do głosowania w ramach Wspólnoty Mieszkaniowej, w szczególności dotyczących zgody na zmianę wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej, połączenie lub podział lokali, ustanowienie służebności lub prowadzenie procesu inwestycyjnego. -----
  4. Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, a także zobowiązuje się powtórzyć poniższe zgody w umowie przeniesienia własności, obejmujące zgodę na: -----
    - nieodpłatne umieszczenie na Nieruchomości i na elewacji budynku logotypów Dewelopera, a ponadto tablicy informacyjnej Dewelopera wraz z jego danymi teledresowymi, a także wyrazi zgodę, na ustanowienie także nieodpłatnej służebności oraz użytkowania w tym zakresie oraz wyraża zgodę, aby zostały one umieszczone w miejscach według wyboru Dewelopera i oświadcza, że nie będzie zgłaszać zastrzeżeń ani żadnych roszczeń z tego tytułu, a Deweloper zapewnia, że tablice lub reklamy nie będą utrudniać korzystania z lokali mieszkalnych, w szczególności nie będą zasłaniać okien, -----
    - nieodpłatne korzystanie przez Dewelopera z Nieruchomości Wspólnej i Drogi w zakresie koniecznym do wznoszenia kolejnych budynków wchodzących w skład przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zagospodarowania terenu. Niniejsza zgoda stanowić będzie prawo Dewelopera do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, -----
    - niepodejmowanie żadnych działań, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić Deweloperowi realizację kolejnych budynków w ramach przedsięwzięcia. Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na ewentualną zmianę decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, -----
    - dokonanie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej cesji praw i obowiązków ze wszystkich umów dotyczących obsługi nieruchomości wspólnej i Drogi, w tym dotyczących jej konserwacji oraz dostawy wszelkich mediów, -----
    - zawarcie umowy o zarząd Drogą i Terenem Wspólnym z podmiotem wybranym przez Dewelopera oraz zobowiązuje się udzielić Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do powierzenia tego zarządu zawierającego zastrzeżenie, że Deweloper może być drugą stroną czynności dokonywanej na podstawie tego pełnomocnictwa, a także może reprezentować inne strony czynności dokonywanych na podstawie pełnomocnictwa, a gdyby powierzenie zarządu nastąpiło wcześniej, to jest przed zawarciem Umowy Przeniesienia Własności i Sprzedaży, zobowiąże się do jej wykonywania oraz ponoszenia związanych z zarządem i eksploatacją urządzeń opłat oraz kosztów zużycia mediów, -----
    - nieodpłatne umieszczanie na terenie Nieruchomości i Terenie Wspólnym do czasu zbycia ostatniego mieszkania, banerów reklamowych i tablicy informacyjnej oraz punktu sprzedaży mieszkań, -----
    - zlokalizowanie na terenie Drogi przepompowni ścieków bytowych i przepompowni wód deszczowych oraz ustanowienie służebności z tym związanych. -----
  5. Nabywca oświadcza, że: -----
    - 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 danych osobowych przez Dewelopera 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, aby PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie w związku z zawartą umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przetwarzało jego dane osobowe. -----
  6. Nabywca został poinformowany, że sposób korzystania z Nieruchomości Wspólnej może zostać ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości i na powyższe wyraża zgodę. -----
  7. Jeżeli nabycie Lokalu Mieszkalnego Nabywca dokona z kredytu zaciągniętego w banku hipotecznym i w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości zostanie ujawnienie roszczenie tego banku, o którym mowa w art. 20 ust. 5

ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Nabywca zobowiązuje się do dostarczenia Deweloperowi promesy banku hipotecznego w terminie 30 od dnia udzielenia kredytu, z której będzie wynikać, że: -----

- bank najpóźniej w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia bankowi hipotecznemu aktu notarialnego obejmującego porozumienie w sprawie rozwiązania niniejszej umowy, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia banku, -----
  - w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Nabywcę lub Dewelopera, bank hipoteczny najpóźniej w terminie dwóch tygodni od przedstawienia mu przez Dewelopera – oświadczeń o odstąpieniu odpowiednio przez Nabywcę lub Dewelopera od niniejszej umowy, wyda Deweloperowi bezwarunkową zgodę na wykreślenie roszczenia banku. -----
8. Nabywca oświadcza, że jego zgody wymienione w niniejszym paragrafie nie zostaną cofnięte ani odwołane. Jednocześnie Nabywca zobowiązuje się powtórzyć wyżej wyrażone zgody i zobowiązania w umowie Przeniesienia Własności i Sprzedaży. -----

## § 15.

### (Zakres i standard prac wykończeniowych)

1. Stawający ustalają następujący zakres prac wykończeniowych po stronie Dewelopera: -----
- 1) konstrukcja – mieszana, ściany murowane lub wylewane żelbetowe, -----
  - 2) stropy monolityczne żelbetowe, -----
  - 3) ściany zewnętrzne – żelbetowe/murowane bloczki wapienno-piaskowe, ocieplone styropianem 18cm, -----
  - 4) elewacja – tynk strukturalny, mineralna płytką np. Elastolith, -----
  - 5) dach płaski, -----
  - 6) ścianki wewnętrzne – bloczki wapienno - piaskowe/ gipsowe typu ORTH,
  - 7) 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”, sufity tynkowane, -----
  - 8) wykończenie posadzek – podłogi jastrychowe zatarte na gładko przygotowane pod okładziny podłogowe, -----
  - 9) stolarka okienna – PCV, ze skrzydłami rozwierno-uchyłnymi, z okuciami obwiedniowymi, z szybą zespoloną termoizolacyjną, od strony zewnętrznej kolor antracyt, od strony wewnętrznej kolor biały, nawietrzaki okienne, -----
  - 10) rolety zewnętrzne ręczne/elektryczne w zależności od szerokości stolarki,
  - 11) parapety wewnętrzne, konglomerat marmurowy, (brak w oknach wc/łazienka), -----
  - 12) parapety zewnętrzne blaszane powlekane lub blachy tytan-cynk lub cynk, -----
  - 13) drzwi wejściowe do mieszkań o odporności na włamania klasy RC 2, bez drzwi wewnętrznych, które Kupujący dostarczy i zamontuje we własnym zakresie, -----
  - 14) ogrzewanie z sieci ciepłowniczej, -----
  - 15) grzejniki – panelowe, z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik drabinkowy, -----
  - 16) licznik ciepła, -----
  - 17) licznik wody zimnej, -----
  - 18) licznik wody ciepłej, -----
  - 19) instalacja elektryczna - bez opraw oświetleniowych, jednofazowa z trójfazowym podejściem pod kuchenkę elektryczną/indukcyjną w kuchni, z osprzętem, -----
  - 20) instalacja telewizyjna – gniazdo RTV/SAT, -----
  - 21) instalacja internetowa, -----
  - 22) wideo domofon – instalacja kompletna w przedpokoju, -----
  - 23) instalacja sanitarna – z podejściami pod WC, umywalkę, wannę, zlewozmywak i pralkę bez białego montażu, tzn. bez baterii, zlewozmywaków, umywarek, wanien, WC (w łazience i kuchni możliwość wystąpienia rur wodno-kanalizacyjnych niewykonanych w ścianę oraz ponad posadzką), -----
  - 24) podłoga klatek schodowych i schody wykończone okładziną z betonu szlachetnego, -----
  - 25) drzwi wejściowe do klatek schodowych aluminiowe – kolor antracyt, -----
  - 26) balustrady na klatkach schodowych, -----
  - 27) ściany i sufity klatek schodowych tynk gipsowy, malowane/betonowe, -----
  - 28) zagospodarowanie terenu- chodniki, drogi wewnętrzne – kostka brukowa betonowa, -----
  - 29) winda osobowa w każdej klatce, obsługująca wszystkie kondygnacje, -----
  - 30) wentylacja mechaniczna wywiewna, -----
  - 31) balkon – prefabrykowane płyty żelbetowe o antypoślizgowej strukturze, bez warstw wykończeniowych (z uwagi na charakter produktu dopuszcza się niejednorodną naturalną strukturę surowego betonu), balustrady aluminium/szkło, -
  - 32) taras - balustrady aluminium/ szkło, płytki betonowe. -----
  - 33) Antresola – instalacje elektryczne z osprzętem, grzejnik, instalacje wod-kan; -----
2. Strony ustalają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzenia zmian opisanego wykończenia na elementy o nie gorszej jakości i standardzie. Strony ustalają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzenia zmian w projekcie zadań inwestycyjnych realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz sposobie ich zagospodarowania, a także modyfikacji układu dróg wewnętrznych i miejsc postojowych, a ponadto Deweloper zastrzega sobie prawo wprowadzenia w projektach dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego i sposobie zagospodarowania gruntu innych zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub zmieniającego. Zmiany te nie będą miały wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. -----
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

- szczegółności utrzymania porządku w częściach wspólnych nieruchomości (korytarze, klatki schodowe, itp.) oraz w garażu podziemnym. Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody spowodowane w wyniku lub przy okazji prowadzonych prac wykończeniowych, w mieniu wspólnym lub osób trzecich oraz za szkody na osobie. -----
4. Jeżeli organ wydający pozwolenie na użytkowanie nałoży obowiązek wykonania prac wykończeniowych w Lokalu Mieszkalnym, to Nabywca zobowiązuje się w terminie i zakresie określonym w pozwoleniu na użytkowanie na swój koszt wykonać te prace. -----
  5. Składowanie gruzu i śmieci jest dozwolone tylko w miejscach do tego wyznaczonych, wskazanych przez kierownika budowy, administratora lub zarządcę Nieruchomości Wspólnej.-----

#### **§ 16.**

##### **(Zmiany w lokalu)**

Nabywca zobowiązuje się do zapłacenia wynagrodzenia za zamówione i zaakceptowane przez Dewelopera i przyjęte do wykonania zmiany w Lokalu Mieszkalnym. Różnica w powierzchni Lokalu Mieszkalnego spowodowana zleconymi robotami budowlanymi nie jest brana pod uwagę przy ustaleniu ostatecznej ceny.-----

#### **§ 17.**

##### **(Zarząd Nieruchomością Wspólną)**

1. Deweloper zastrzega możliwość ustalenia w umowie zbycia pierwszego lokalu sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności powierzenia tego zarządu, do czasu podjęcia innej decyzji przez Wspólnotę Mieszkaniową, wybranemu przez siebie podmiotowi, na co Nabywca wyraża zgodę. Do czasu ustalenia sposobu zarządu administrować Nieruchomością Wspólną, na zasadach określonych w załączniku nr 1 będzie Deweloper lub podmiot przez niego wskazany.-----
2. Nabywca zobowiązuje się uiszczać, od dnia odbioru Lokalu Mieszkalnego i/lub miejsca postojowego, koszty (opłaty) administrowania i zużycia mediów, których sposób wyliczenia oraz wysokość określa załącznik nr 1. -----
3. Nabywca został poinformowany, że właściciele lokali usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej stanowić będą jedną wspólnotę mieszkaniową.-----

#### **§ 18.**

##### **(Ustalenia dodatkowe)**

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że na terenie Drogi zlokalizowana zostanie przepompownia ścieków bytowych i przepompownia wód deszczowych, obsługujące domy jednorodzinne wybudowane w ramach przedsięwzięcia, a Nabywca przyjmuje powyższe do wiadomości i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń. -----
2. W części podziemnej Budynku usytuowany będzie garaż oraz komórki lokatorskie, a także mogą przebiegać tam instalacje doprowadzające i odprowadzające media do innych części budynków.-----
3. W związku z koniecznością prawidłowego funkcjonowania budynków wznoszonych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zostaną ustanowione stosowne służebności dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania infrastruktury, w tym grzewczej i wodnej. Nabywca został poinformowany, że przepompownia ścieków bytowych i przepompownia wód deszczowych oraz instalacja wodna i instalacja kanalizacyjna usytuowana na Drodze będzie współwłasnością współwłaścicieli Drogi.-----
4. Nabywca wyrazi w Umowie Przeniesienia Własności i Sprzedaży bezterminową i nieodwołalną zgodę na nieodpłatne korzystanie przez Dewelopera z Nieruchomości Wspólnej, Terenu Wspólnego i Drogi w związku z wnoszeniem kolejnych budynków w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zagospodarowania terenu Nieruchomości Wspólnej, Terenu Wspólnego i Drogi. Niniejsza zgoda stanowić będzie prawo Dewelopera do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane. Ponadto Nabywca wyrazi nieodwołalną i bezterminową zgodę na prowadzenie przez Dewelopera prac budowlanych w sąsiedztwie Nieruchomości Wspólnej i na Drodze, polegających na realizacji kolejnych budynków objętych przedsięwzięciem deweloperskim oraz zagospodarowania terenów objętych przedsięwzięciem. Nabywca oświadcza, że nie będzie podejmował żadnych działań, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić Deweloperowi realizację kolejnych budynków w ramach przedsięwzięcia. Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na ewentualną zmianę decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.
5. Deweloper jest uprawniony do wprowadzenia na Nieruchomości Wspólnej i Drodze strefy ruchu oraz ustalenia zakazu postoju poza wyznaczonymi miejscami postojowymi, a Nabywca zobowiązuje się do przestrzegania znaków drogowych.
6. Projekt budowlany i zagospodarowania terenu objęte są ochroną wynikającą z prawa autorskiego. Jakikolwiek zmiany rozwiązań budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu przez Nabywców bez zgody Dewelopera są niedozwolone. -
7. Strony zgodnie ustalają sposób usuwania wad (usterek) dotyczących pęknięć (rys) na ścianach (sufitach) w ten sposób, że Deweloper zobowiązany będzie do usunięcia pęknięć (rys), tj. uzupełnienia szczelin, bez konieczności odmalowywania na nowo ścian. -----

#### **§ 19.**

##### **(Oświadczenie dodatkowe)**

1. Stawający postanawiają, że powiadomienia związane z wykonaniem niniejszej umowy będą dokonywane za pokwitowaniem przez drugą Stronę lub listem poleconym na adres podany do korespondencji lub pocztą elektroniczną na adres poczty elektronicznej podany poniżej, przy czym jeśli niniejsza umowa lub przepisy prawa przewidują formę pisemną lub inną szczególną formę dla dokonania czynności związanej z wykonaniem niniejszej umowy, powiadomienia takie będą dokonywane za pokwitowaniem przez drugą Stronę lub listem poleconym na adres podany do korespondencji, przy czym Strony zgodnie postanawiają, że dla doręczeń tych znajdować będą zastosowanie reguły określone przepisami art. 139 § 1 i § 2 kodeksu postępowania cywilnego, tj. datą doręczenia pisma będzie data odebrania pisma przez adresata w placówce pocztowej jeżeli odbiór nastąpił w ciągu 7 dni od dnia następnego po powtórnym zawiadomieniu o złożeniu pisma w tej

placówce pocztowej lub data w której upłynął termin do odbioru złożonego pisma w placówce pocztowej, jeżeli przed upływem tego terminu adresat nie zgłosił się po odbiór, jak też w razie odmowy przyjęcia pisma przez adresata doręczenie uważać się będzie za dokonane. Strony wyrażają zgodę na komunikację drogą elektroniczną na adresy e-mail podane poniżej.-----

Adresy do korespondencji:-----

**Deweloper:** 51-162 Wrocław, ul. Długosza 60, wejście B, e-mail: biuro@triadadom.pl,-----

**Nabywca:** -----

2. Deweloper i Nabywca zobowiązują się do niezwłocznego, wzajemnego informowania się **pisemnie** o każdej zmianie ich adresu, jaka nastąpi od dnia zawarcia niniejszej umowy. Zmiana adresu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. -----
3. Nabywca oświadcza, że:-----
  - Deweloper przekazał mu prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią oraz z treścią wszystkich załączników do niniejszego aktu, -----
  - zapoznał się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, projektem budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu, -----
  - został poinformowany o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1. i 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i Drogi, aktualnym wydrukiem komputerowym z Krajowego Rejestru Sądowego, pozwoleniem na budowę, sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----
4. Stawający oświadcza, że wszystkie ustalenia zawarte w niniejszej umowie zostały przez nich indywidualnie dokonane.
5. Nabywca oświadcza, że zawiera niniejszą umowę w celach niezwiązanych bezpośrednio z jego działalnością zawodową lub gospodarczą.-----
6. Strony oświadczają, że Deweloper doręczył nieodpłatnie Nabywcy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na jego adres mailowy w terminach wynikających z Ustawy, a Nabywca zapoznał się z jego treścią, a ponadto Deweloper oświadcza, że nie nastąpiła zmiana danych lub informacji w nich zawartych. -----
7. Wypisy tego aktu wydawać można dla PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie w dowolnej ilości egzemplarzy. -----
8. W przypadku, gdyby postanowienia lub informacje zawarte w niniejszej umowie były odmienne od zamieszczonych w Prospekcie Informacyjnym, to Strony związane są zawartymi w niniejszej umowie. -----
9. Nabywca zobowiązany jest powiadomić Dewelopera i PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie o cesji roszczeń o zwrot środków pochodzących z kredytu udzielonego na finansowanie nabycia przedmiotów niniejszej umowy. W przypadku zawarcia cesji zwrot środków następuje na rachunek wskazany przez instytucję kredytującą, z odpowiednim zastosowaniem postanowień niniejszej umowy dotyczących zwrotu środków w przypadku wykonania prawa odstąpienia przez strony.-----
10. Nabywca niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie przez Dewelopera wierzytelności pieniężnych wynikających z niniejszej Umowy na rzecz Bank Powszechna Kasa Oszczędności S.A. z siedzibą w Warszawie (bank powierniczy). ----
11. Wszelkie spory związane z niniejszą umową będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim.-----

#### § 20.

##### (Informacja o wniosku wieczystoksięgowym)

Wobec zawarcia niniejszej umowy strony żądają, aby notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4. ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej **WR1K/00446209/3** roszczenia na rzecz: ....., (pesel .....) o wybudowanie na działce gruntu nr 59/9, obręb 0018 Księża Wielkie, budynku oznaczonego roboczo symbolem **B1**, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo symbolem ....., wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci komórki lokatorskiej, oznaczonej w projekcie numerem ..... i przeniesienie na Nabywcę własności tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu. -----

1. Notariusz poinformował stawających o: -----
  - treści art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
  - treści art. 626<sup>12</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o konieczności poinformowania Sądu wieczystoksięgowego o zmianie adresu Stron.-----
2. Stawający zostali pouczeni o treści art. 626<sup>10</sup> kodeksu postępowania cywilnego. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper zrzeka się prawa do doręczenia zawiadomienia o dokonany wpis przez sąd. -----

#### § 21.

##### (Opłaty)

1. Opłatę sądową oraz koszty notarialne ponoszą strony po połowie. -----
2. Pobrano: -----
  - a) opłatę sądową – na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego – **150,- zł**,----
  - b) takse notarialną – na podstawie § 6 pkt 15a) i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – ....., **zł**,-----
  - c) podatek VAT w wysokości 23% od taksy notarialnej – ....., **zł**.-----

*Razem: .....,- zł.*

Podane wyżej kwoty nie obejmują:-----

- wynagrodzenia pobranego na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT w kwocie 246,- zł,-----
- kosztów opłaty w wysokości 5,00 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w CREWAN aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia, zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych-----

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

**Załącznik nr 3 do Prospektu Informacyjnego**  
**Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji**

