

**„DOMY PRZY UL. WARSZTATOWEJ - BIESTRZYKÓW”
PROSPEKT INFORMACYJNY**

CZĘŚĆ OGÓLNA**I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA**

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Dream Houses Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Numer KRS: 0000591386
Adres	Adres siedziby Spółki: ul. Rataja 18 02-842 Warszawa Adres biura Spółki: ul. Puławska 543 lok. 27 (II piętro) 02-844 Warszawa
Numer NIP i REGON	NIP: 9512402781 REGON: 363252200
Numer telefonu	+48 693 609 722 (Pełnomocnik spółki na woj. dolnośląskie)
Adres poczty elektronicznej	biuro@dhd.com.pl lub sprzedaz@dhd.com.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.dhd.com.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA**

Firma Dream Houses Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością istnieje od grudnia 2015 roku i od tej pory zrealizowała lub obecnie posiada w realizacji łącznie kilkanaście odrębnych przedsięwzięć deweloperskich, obejmujących łącznie ponad 100 domów i segmentów jednorodzinnych w Warszawie i okolicach (woj. mazowieckie), jak również od 2024 roku realizuje pierwsze projekty deweloperskie w aglomeracji wrocławskiej (woj. dolnośląskie). Głównym przedmiotem działalności spółki wg klasyfikacji PKD jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z).

Inwestycja „Domy przy ul. Warsztatowej – Biestrzyków” realizowana będzie przy współudziale doświadczonej kadry zarządzającej, odpowiadającej za realizację dotychczasowych przedsięwzięć deweloperskich firmy, zrealizowanych na terenie Warszawy (Dzielnice Ursynów i Ochota): „Osiedla Rajskich Ptaków”, „Osiedla Wodzirejów”, „Osiedla Bekasów” (etap I i etap II) „Osiedla Wyczółki”, „Wille Szczęśliwice” (etap I i etap II), „Osiedla Krasnowolska”, „Osiedle Ludwinowska” – etapy od I do VII, „Osiedle Ludwinowska 2”. Wszystkie inwestycje spółki Dream Houses Development Sp. z o.o. prowadzone są z uwzględnieniem środków ochrony nabywców, przewidzianych wcześniej przez Ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a obecnie – tak jak niniejsza inwestycja - przez nową Ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, we współpracy z największymi bankami oraz instytucjami finansowymi w Polsce.

Członkowie zarządu Spółki są absolwentami Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu. Prezes firmy przez blisko 20 lat sprawował obowiązki dyrektora finansowego w największych polskich spółkach medialnych, a równolegle przez kilka lat kierował spółką zajmującą się działalnością budowlaną. W ramach wcześniejszej działalności deweloperskiej członkowie zarządu spółki zajmowali się zarządzaniem i nadzorem nad spółką Kami Sp. z o.o., która budowała w latach 2001-2003 domy na własnych działkach i na działkach klientów. Ponadto ww. spółka uczestniczyła w obrocie gruntami pod działalność deweloperską. Oprócz tego członkowie Zarządu inwestowali prywatnie w budowę domów i różnych nieruchomości. W latach 1998-2015 sprzedali kilkadziesiąt nieruchomości we Wrocławiu i okolicach.

Zarząd Spółki posiada szerokie doświadczenia w skutecznej i terminowej realizacji inwestycji we współpracy z wiodącymi instytucjami finansowymi, przy zastosowaniu pełnego, profesjonalnego rachunku oceny efektywności ekonomicznej, biznes planu, itd.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Bielany Wrocławskie, ul. Działkowa 7B, 7C, 7D, 7E, dz. 284/49-284/53, gm. Kobierzyce (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2024 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 346/2023 z dnia 28.02.2023, przeniesiona na Dewelopera decyzją nr 515/2024 z dnia 18.03.2024r. przez Starostę Powiatu Wrocławskiego
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	24.11.2025r – zaświadczenie nr 1102/2025 wydane przez PINB w Powiecie Wrocławskim, PNB.7353-1102.11303.2025.EB.BDJ
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 (dz. 23/37, 23/38, 23/39, 23/40 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap C2” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2023 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 205/D/22 z dnia 22.11.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	09.08.2024 – zaświadczenie nr IIWT/299/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIWT.5120.197.2024.ASawzJK
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 (dz. 23/25, 23/26, 23/27, 23/28 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap C1” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	III kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 101/D/22 z dnia 15.06.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	2.07.2024 – zaświadczenie nr IIWT/299/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIWT.5120.20.2024.ASa
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 33 – ul. Harmonii 48 (dz. 23/15, 23/16, 23/23, 23/24, 48/1, 48/2, 49/2, 49/3, 157 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap B” (osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 16 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 32/D/22 z dnia 04.03.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2024 – zaświadczenie nr IIWT/16/U/2024 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.343.2023.DBawzJK
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Harmonii 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31 (dz. 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/32, 23/33, 23/34, 156 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska 2 – etap A” (osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 16 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	I kw. 2022 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 33/D/22 z dnia 04.03.2022
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.09.2023 – zaświadczenie nr IIWT/109/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.232.2023.KR
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 49,50,51,52,53,54,55,56,58,60,62,64 (dz. 10/19, 10/20, 10/25, 10/26, 10/27, 10/29, 10/51 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap VII” (sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej = 12 segmentów jednorodzinnych)

Data rozpoczęcia	II kw. 2021 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 33/D/21 z dnia 12.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2023 – zaświadczenie nr IIOT/95/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.130.2023.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 41 – Fortepianowa 48 (dz. 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/27 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap VI” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	II kw. 2021 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 32/D/21 z dnia 12.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.05.2023 – zaświadczenie nr IIOT/94/Z/2023 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.131.2023.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 33 – Fortepianowa 40 (dz. 10/30, 10/31, 10/40, 10/41 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap V” (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej = 8 segmentów jednorodzinnych)
Data rozpoczęcia	IV kw. 2020 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 251/D/20 z dnia 18.11.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	21.09.2022 – zaświadczenie nr IIOT/174/Z/2022 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.267.2022.MO
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 25 – Fortepianowa 32 (dz. 10/32, 10/33, 10/42, 10/43 z obrębu 1-09-22), tj. „Osiedle Ludwinowska – etap IV”
Data rozpoczęcia	II kw. 2020 - pozwolenie na budowę Decyzja Nr 74/D/20 z dnia 17.04.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.01.2022 – zaświadczenie nr IIOT/13/Z/2022 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.491.2021.TM
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Krasnowolska 30G, 30GA, 30GB, 30GC, 30GD, 30GE, dz. 8/5 – 8/11 ob. 1-08-35
Data rozpoczęcia	III kw. 2020 – pozwolenie na budowę Decyzja Nr 121/D/20 z dnia 6.07.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.09.2021 – zaświadczenie nr IIOT/201/Z/2021 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.312.2021.TM
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Fortepianowa 1 – Fortepianowa 24 (dz. 10/38, 10/39, 10/48, 10/49 – etap I; dz. 10/36, 10/37, 10/46, 10/47 ob. 1-09-22 – etap II; dz. 10/34, 10/35, 10/44, 10/45 – etap III) (tj. Osiedle Ludwinowska – etap I, Osiedle Ludwinowska – etap II, Osiedle Ludwinowska – etap III - odrębne równoległe przedsięwzięcia deweloperskie - każdy etap to cztery budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie
Data rozpoczęcia	Osiedle Ludwinowska etap I – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 157/D/19 z dnia 06.08.2019, zmieniona Decyzją 18/D/20 z dnia 22.01.2020) Osiedle Ludwinowska etap II – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 158/D/19 z dnia 06.08.2019, zmieniona Decyzją 19/D/20 z dnia 22.01.2020) Osiedle Ludwinowska etap III – II kw. 2020 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 75/D/20 z dnia 17.04.2020).
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Osiedle Ludwinowska etap I – 05.01.2021 (zaświadczenie nr IIOT/1/Z wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.454.2020.MMwzTM) Osiedle Ludwinowska etap II - 05.01.2021 (zaświadczenie nr IIOT/2/Z wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.455.2020.MMwzTM) Osiedle Ludwinowska etap III – 06.09.2021 (zaświadczenie nr IIOT/196/Z/2021 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy, PINB.IIOT.5120.333.2021.TM)
PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Warszawa, ul. Włodarzewska 80R – 80Z, dz. 16/33 – 16/52 ob. 2-03-16 (tj. Wille Szczęśliwice – etap I oraz Wille Szczęśliwice – etap II – formalnie dwa odrębne przedsięwzięcia deweloperskie, realizowane równoległe w ramach skoordynowanej inwestycji, obejmujące łącznie 8 segmentów jednorodzinnych, tj. dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej oraz cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej)

Data rozpoczęcia	Wille Szczęśliwice – etap I – I kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 135/2018 z dnia 14.11.2018) Wille Szczęśliwice – etap II – III kw. 2019 (Pozwolenie na budowę Decyzja nr 13/2019 z dnia 24.01.2019)
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	Wille Szczęśliwice – etap I - 28.07.2020 (zaświadczenie nr 33/U/2020 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy) Wille Szczęśliwice – etap II – 31.08.2020 (zaświadczenie nr IOT/41/U/2020 wydane przez PINB dla m. st. Warszawy)

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Perkoza 1,3,5,7,9,11,13, dz. 190-196 ob. 1-10-74 Osiedle siedmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (tj. Osiedle Bekasów – etap II)
Data rozpoczęcia	19.04.2019 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 74/D/19 z dnia 10.04.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	07.07.2020 – Zaświadczenie nr IIOT/91/Z/2020 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Wyczółki 57, 57A, 57B, 57C, 59, 59A, dz. 136-140 ob. 1-08-18 Zespół trzech budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w tym jeden budynek dwulokalowy) oraz budynek jednorodzinny wolnostojący (dwulokalowy)
Data rozpoczęcia	15.01.2019 - Pozwolenie na budowę Decyzja 277/D/18 z dnia 21.12.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	23.12.2019 – zaświadczenie nr IIOT/186/Z/2019 wydane przez PINB dla M. St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Perkoza 2,4,6,8,10,12,14 (wcześniejszy adres: ul. Bekasów 28) Dz. 144/1-144/8 ob. 1-10-74 Zespół siedmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z drogą wewnętrzną (tj. Osiedle Bekasów – etap I)
Data rozpoczęcia	9.02.2018 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 14/D/18 z dnia 17.01.2018
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	14.01.2019 –Zaświadczenie nr IIOT/12/Z/2019 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Wodzirejów 13 – 15C Dz. 83/11 – 83/19, ob. 1-08-24 Zespół ośmiu budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
Data rozpoczęcia	3.08.2016 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 162/D/16 z 15.07.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2017 – Zaświadczenie nr IIOT/136/Z/2017 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Warszawa, ul. Białozora 42-50 Dz. 19/2 – 19/7, ob. 1-09-25 Zespół pięciu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej
Data rozpoczęcia	28.10.2016 - Pozwolenie na budowę Decyzja nr 293/D/16 z 10.10.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	12.10.2017 – Zaświadczenie nr IIOT/137/Z/2017 wydane przez PINB dla M.St. Warszawy

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Adres całego przedsięwzięcia deweloperskiego: Biestrzyków, gm. Siechnice, ul. Warsztatowa, dz. 38/8, obręb ewid. 0001 Biestrzyków
Numer księgi wieczystej	WR1O/00084708/9

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

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy – jest księga wieczysta	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Drukarnia prowadzona przez spółkę Color Press Sp. z o. o. z siedzibą w Biestrzykowie przy ul. Wrocławskiej 1, 55-010 Biestrzyków,	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Brak (nie uchwalono) W dniu 29.02.2024r. Rada Miejska w Siechnicach podjęła uchwałę nr LXXXI/731/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Siechnice, w granicach administracyjnych gminy Siechnice.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała Nr XLVII/406/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27.06.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biestrzyków (gmina Święta Katarzyna) Tekst uchwały: https://serwis.wrosip.pl/zoom/sw_katarzyna/uchwały/BST.pdf
	Miejscowy plan rewitalizacji	Nie dotyczy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim. W dniu 29.06.2023 r. Rada Miejska w Siechnicach podjęła uchwałę nr LXXI/634/23 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Gminie Siechnice (uchwała nie ustanawia na rzecz Gminy Siechnice prawa pierwokupu nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji). Więcej informacji na stronie Gminy Siechnice: https://www.siechnice.gmina.pl/strona-1840-obszar-rewitalizacji-w-gminie-siechnice.html - uchwała nie obejmuje terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
	Miejscowy plan odbudowy	Nie uchwalono
	Inne ⁴	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	M - tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie ustala się
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie ustala się
	Maksymalna	Nie ustala się

² W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

³ W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

powierzchnia zabudowy	
Maksymalna wysokość zabudowy	Zgodnie z art. 6 ust. 2 ww. MPZP - 12 m (od pow. gruntu do górnego punktu dachu, nie dot. kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze)
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Zgodnie z art. 9 ust. 4 ww. MPZP – nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Zgodnie z art. 6 ust. 4 ww. MPZP: <i>„W granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako jedno- lub wielopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach.”</i>
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zgodnie z art. 5 ww. MPZP: <p>„1. Należy zapewnić dostęp do cieków (rowów) i zbiorników wód powierzchniowych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych. W szczególności zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości 3 m od górnej krawędzi koryta (zbiornika), z dopuszczeniem odstępstw od tego wymogu w granicach stref "A" i "B" ochrony konserwatorskiej. Dopuszcza się zmianę zasięgu zbiorników oraz zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych i za zgodą zarządcy rowu. W przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć (w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń).</p> <p>2. Wycinkę drzew innych niż owocowe ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.</p> <p>3. Wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami rolnymi, warzywnymi, sadowniczymi; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.</p> <p>4. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.</p> <p>5. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i o innych chronionych funkcjach.</p> <p>6. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości. Dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach (ulicach) powiatowych.”</p>
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji znajduje się w wyznaczonej na rysunku MPZP strefie „K” ochrony krajobrazu oraz w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, dla których wymogi na etapie projektowania i wykonywania robót budowlanych określa art. 4 ust. 4 i 6 MPZP.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie	Nie dotyczy

	przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Zgodnie z art. 9 MPZP, na terenach oznaczonych na obszarze planu jako M, dopuszcza się m.in. przeprowadzanie ulic wewnętrznych, organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży wbudowanych w obiekty, przy czym powyższy sposób użytkowania nie powinien zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni jednostki terenowej.</p> <p>Zgodnie z rysunkiem MPZP, teren inwestycji przylega bezpośrednio do ul. Warsztatowej, określonej w art. 16 ww. MPZP jako KD-12, tj. tereny ulic dojazdowych, o minimalnej szerokości 12m w liniach rozgraniczających.</p>
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<p>Zgodnie z art. 7 ust. 4 aktualnie obowiązującego MPZP ustala się następujące zasady obsługi:</p> <p><i>„4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej, do sieci innych podmiotów lub z własnych ujęć. Sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych</i> <i>2) ścieki sanitarne powinny być kierowane do sieci komunalnej lub systemem szczelnych kanałów na nie komunalną oczyszczalnię spełniającą wymagania wynikające z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz na oczyszczalnię, o której była mowa wcześniej, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów. Na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną, wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki sanitarne, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji</i> <i>3) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń</i> <i>4) wody opadowe, o których mowa w pkt. 3, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być odpowiednio podczyszczane; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami; warunki zrzutu powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą rowu</i> <i>5) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb</i> <i>6) zaopatrzenie w gaz płynny lub, po zbudowaniu odpowiednich instalacji, w gaz sieciowy</i> <i>7) dopuszcza się systemy ogrzewania oparte na ciepłe przesyłanym z elektrociepłowni, bądź na elektryczności, gazie lub oleju; dopuszcza się też niekonwencjonalne, proekologiczne systemy ogrzewania</i> <i>8) telefonizacja - poprzez podłączenie do dostępnych systemów</i> <i>9) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów. Urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym. W przypadku składowania odpadów (lub innych materiałów) na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu.”</i>

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	Przeznaczenie terenu	M – tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej KD-12 - tereny ulic dojazdowych (ul. Warsztatowa)
	Maksymalna intensywność zabudowy	M – nie ustala się KD-12 – nie ustala się
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	M – nie ustala się KD-12 – nie ustala się
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	M – nie ustala się KD-12 – nie ustala się
	Maksymalna wysokość zabudowy	M – 12m. KD-12 – nie ustala się
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	M – min. 50% KD-12 – nie ustala się
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	M – nie ustala się (ogólne wytyczne w art. 6 ust. 4 MPZP) KD-12 – nie ustala się
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 – nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu - nie dotyczy – jest plan miejscowy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	forma architektoniczna	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy – jest plan miejscowy
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy – jest plan miejscowy	

⁵ W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy – jest plan miejscowy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy – jest plan miejscowy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Docelowy układ dróg i innych terenów publicznych zgodnie z rysunkami planów miejscowych, dostępnymi w serwisie informacji publicznej: https://serwis.wrosip.pl/ , zakładka „Plany miejscowe”
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy - obszary w promieniu 1km pokryte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak – stwierdzono na podstawie publicznie dostępnego rejestru: https://wykaz.ekoportal.pl/
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy
	miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak - stwierdzono na podstawie publicznie dostępnego wykazu decyzji ZRID: https://powiatwroclawski.bip.net.pl/?c=295
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy	
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie	Nie dotyczy	

⁶ Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak	nie
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak	nie
Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja o pozwoleniu na budowę nr 1309/2024 z dnia 26 czerwca 2024 wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego (znak sprawy: SP-AB.6740.822.2024.KH)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy – inwestycja nie zakończona	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy - inwestycja realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy – inwestycja nie zakończona	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – IV kw. 2024 roku Zakończenie - do 30.06.2026 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	liczba budynków	<ul style="list-style-type: none"> W całym przedsięwzięciu deweloperskim – 4 budynki mieszkalne jednorodzinne (dwulokalne) w zabudowie bliźniaczej, tj. łącznie 8 lokali mieszkalnych w formie segmentów jednorodzinnych
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	<ul style="list-style-type: none"> W ramach jednego zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej – brak odstępu pomiędzy budynkami; Odstęp pomiędzy zespołami budynków po przeciwległych stronach drogi wewnętrznej – ok. 16,3 m;
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	norma PN-ISO9836:2015-12, z uwzględnieniem art. 20 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	100% - środki własne Dewelopera, w tym środki udostępniane Deweloperowi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy na zasadach określonych w ustawie. <i>Uwaga: procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego może zmieniać się wraz z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego / zadania inwestycyjnego</i>
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w	Nie dotyczy

	przypadku kredytu)		
Środki ochrony nabywców	<u>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>	<u>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</u>	
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45 % - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U z 2022 poz. 1341).	
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	<p>Rozliczenie ceny za nabycie przedmiotu umowy objętej przepisami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym nastąpi poprzez otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na podstawie zawartej przez Dewelopera umowy otwarcia i prowadzenia tego rachunku. Zasady funkcjonowania zabezpieczenia środków nabywcy określają Rozdział 2 i Rozdział 3 ww. ustawy. W szczególności, zgodnie z art. 8 ustawy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. 2. Wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach. 3. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. <p>Zapłata kwot na poczet ceny nabycia dokonywana będzie na wyodrębniony subrachunek (rachunek wirtualny) służący do ewidencji wpłat nabywcy, którego numer zostanie wskazany w umowie z nabywcą, a który będzie prowadzony przez bank w ramach mieszkaniowego rachunku powierniczego. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają dewelopera. Warunkiem wypłaty środków z rachunku na rzecz dewelopera jest stwierdzenie przez bank ukończenia danego etapu realizacji określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego wskazanym w prospekcie informacyjnym. Wypłaty będą realizowane przez bank po spełnieniu określonych w ustawie wymogów, lecz nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej z Nabywcą. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.</p>		
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach		
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Termin zakończenia	% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego
	1. Budowa stanu „zero”	31.12.2024	25%
	2. Budowa murów, schodów i stropu parteru	30.04.2025	15%
	3. Budowa więźby dachowej	31.07.2025	20%
	4. Budowa stanu surowego otwartego	28.02.2026	15%

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	<p>5. Budowa stanu surowego zamkniętego (bez drzwi zewnętrznych na tym etapie, w celu uniknięcia przypadkowego uszkodzenia)</p>	31.03.2026	15%
	<p>6. Zakończenie budowy stanu deweloperskiego wraz z dopuszczeniem do użytkowania przez PINB</p>	30.06.2026	10%
<p><i>Uwaga: Poniesione przez Dewelopera przed rozpoczęciem inwestycji koszty zakupu gruntu nie stanowią odrębnego, samodzielnego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, lecz są stopniowo refinansowane przez Nabywców w kolejnych etapach budowy.</i></p>			
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych odnośnie wysokości stawek podatku od towarów i usług, ceny wynikające z umów ulegną odpowiedniej zmianie z tego wynikającej. W takim przypadku, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie.</p>		
<p>WARUNKI Odstąpienia od umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym</p>			
<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy: dokumentowanej aktem notarialnym w następujących przypadkach:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; 2) 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 jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 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 umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) 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 danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) 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; 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; 10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. <p>Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadkach określonych w art. 41 ust. 7, 8 ustawy:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej; b) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu 		

	<p>jednorodzinne 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, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>Ponadto, zgodnie z art. 44 ustawy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy. 2. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 3. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy.
<p>INNE INFORMACJE</p>	
<p>I. Informacja o:</p> <p>1) zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinne 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</p> <p>2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinne 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 (przedsięwzięcie / zadanie inwestycyjne nie obejmuje lokali użytkowych)</p>	
<p>II. W biurze firmy Dream Houses Development Sp. z o.o. przy ul. Puławskiej 543 lok. 27, 02-844 Warszawa osoby zainteresowane zawarciem umowy deweloperskiej lub innej umowy odpowiednio do zakresu umowy mogą zapoznać się z:</p> <p><u>(uwaga: pozycje wykreślone nie mają zastosowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego / zadania inwestycyjnego)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku; b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej; 5) projektem budowlanym; 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu; 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu; 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu; 9) dokumentem potwierdzającym: <ol style="list-style-type: none"> 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,

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji. – **nie dotyczy ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach**

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – BUDYNEK NR 1 / 2 / 3 / 4 - LOKAL MIESZKALNY NR 1 / 2

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zł brutto		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - 93,66 m ² * Uwaga: wskazana powierzchnia użytkowa nie obejmuje poddasza nieużytkowego nad lokalem mieszkalnym		
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zł / m ²		
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	do 31.12.2026 roku		
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	2 (dwie) + poddasze nieużytkowe	
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna, murowana	
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Patrz załącznik nr 3 do prospektu informacyjnego	
	Liczba lokali w budynku	2 lokale mieszkalne w każdym budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej	
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	1 m.p./lokal mieszkalny na terenie zewnętrznym + dodatkowe miejsca wspólne dla całego osiedla	
	Dostępne media w budynku	Woda – z sieci gminnej ZGK Święta Katarzyna, kanalizacja – szczelne zbiorniki bezodpływowe, prąd – z sieci Taruon Dystrybucja, ciepło - z alternatywnego źródła energii (pompa ciepła)	
	Dostęp do drogi publicznej	Tak – bezpośredni dostęp terenu inwestycji do ul. Warsztatowej w Biestrzykowie	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal mieszkalny 2-kondygnacyjny w formie segmentu jednorodzinnego, z odrębnym niezależnym wejściem z poziomu gruntu;		
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa – patrz powyżej Układ pomieszczeń – patrz załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego (plan lokalu) Standard prac wykończeniowych - patrz załącznik nr 3 do prospektu informacyjnego		
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy		
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu	Nie dotyczy		

mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułatkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułatkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do reprezentacji dewelopera

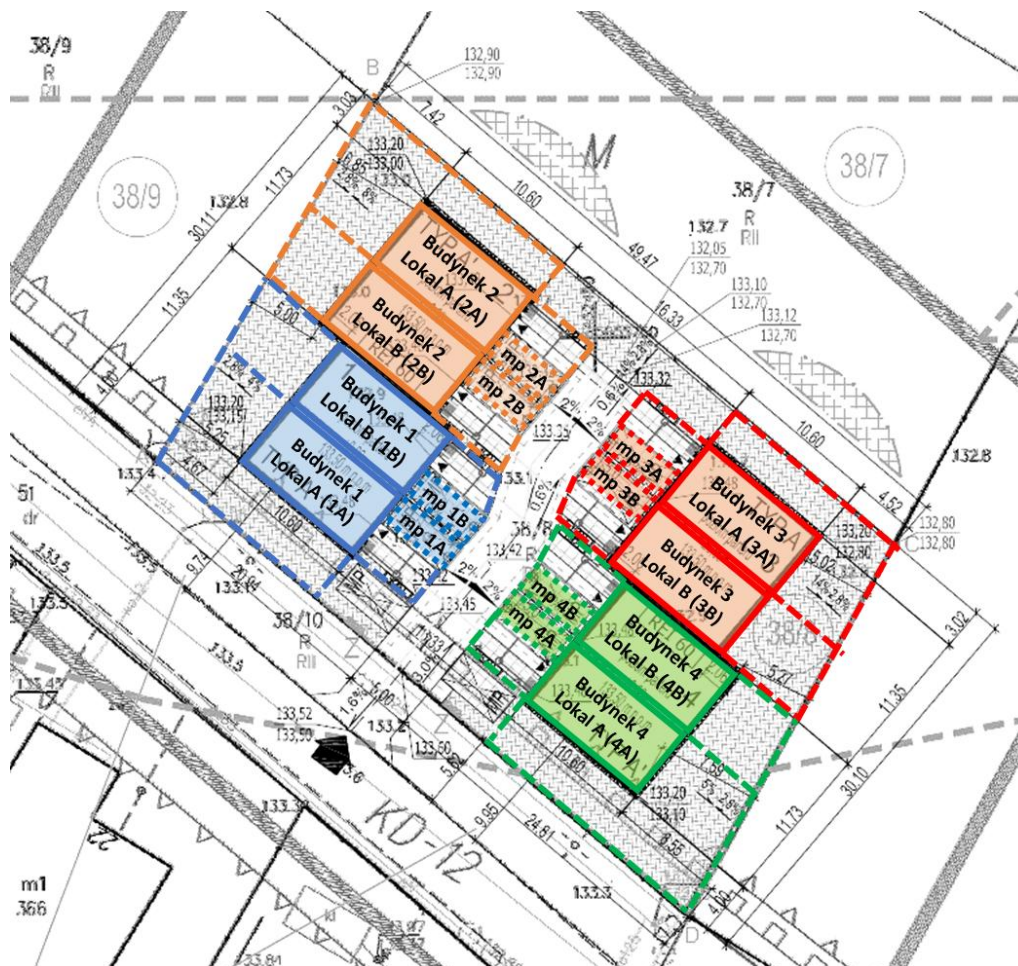
Dream Houses Development Sp. z o.o.
Pełnomocnik Spółki
Andrzej Rakowski
Andrzej Rakowski

Załączniki do prospektu informacyjnego:

1. Plan osiedla z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego objętego częścią indywidualną prospektu informacyjnego.
2. 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).
3. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego i części wspólnych osiedla
4. Plan lokalu mieszkalnego objętego częścią indywidualną prospektu informacyjnego
5. 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.

„DOMY PRZY UL. WARSZTATOWEJ - BIESTRZYKÓW”

- plan osiedla z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego objętego częścią indywidualną prospektu informacyjnego.



Powierzchnie terenów zewnętrznych stanowiących część nieruchomości wspólnej przeznaczoną do wyłącznego korzystania dla poszczególnych lokali mieszkalnych:

Budynek 1 lokal 1A – ok. 129,50 m², w tym m.p. 12,50 m²

Budynek 1 lokal 1B - ok. 69,25 m², w tym m.p. 12,50 m²

Budynek 2 lokal 2A - ok. 124,96 m², w tym m.p. 12,50 m²

Budynek 2 lokal 2B - ok. 62,85 m², w tym m.p. 12,50 m²

Budynek 3 lokal 3A - ok. 113,33 m², w tym m.p. 12,50 m²

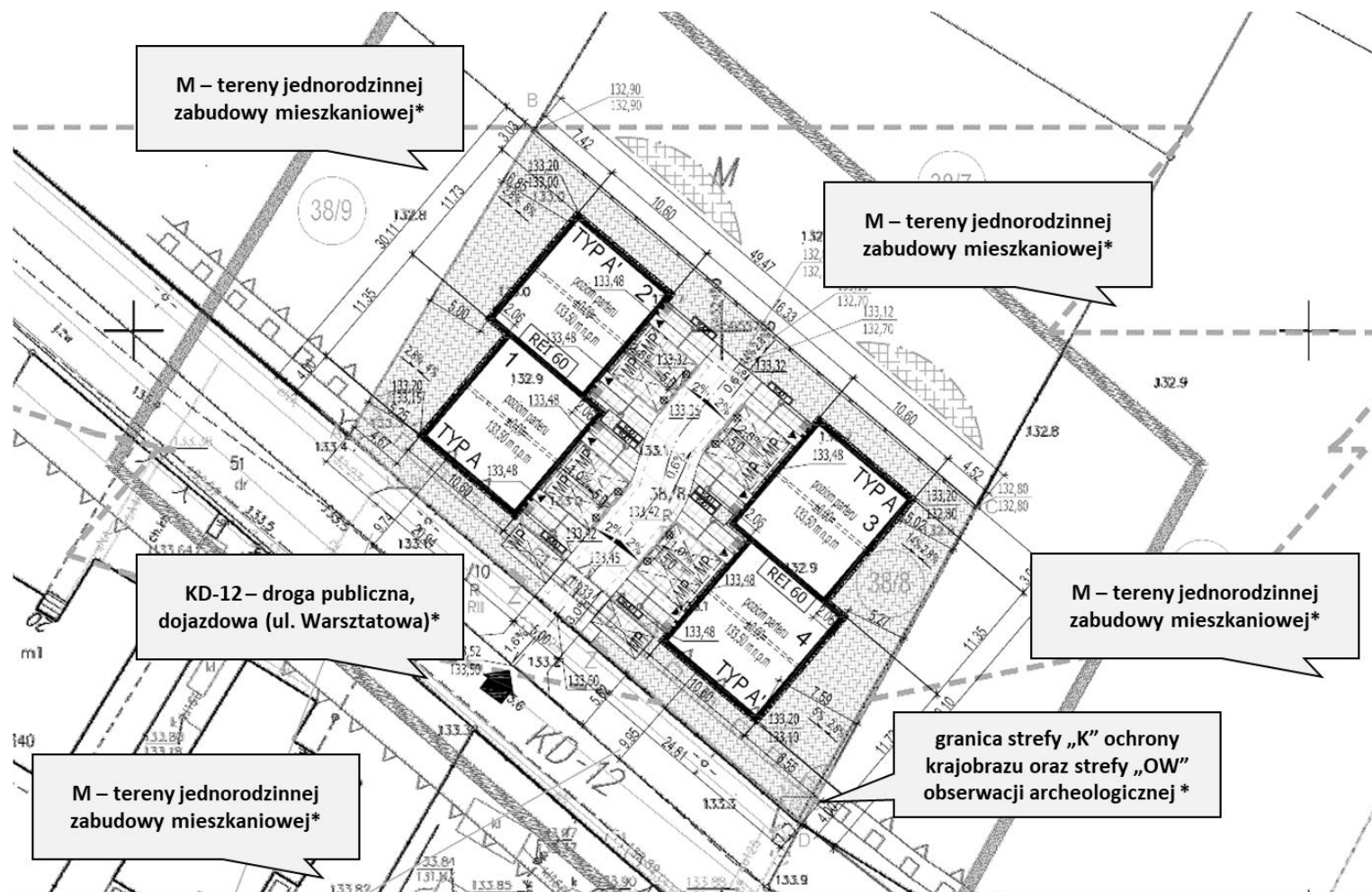
Budynek 3 lokal 3B - ok. 68,28 m², w tym m.p. 12,50 m²

Budynek 4 lokal 4A - ok. 150,15 m², w tym m.p. 12,50 m²

Budynek 4 lokal 4B - ok. 67,44 m², w tym m.p. 12,50 m²

„DOMY PRZY UL. WARSZTATOWEJ - BIESTRZYKÓW”

- 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).



* Uchwała Nr XLVII/406/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27 czerwca 2002 roku r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Biestrzyków (gmina Święta Katarzyna) - źródło tekstu uchwały: https://serwis.wrosip.pl/zoom/sw_katarzyna/uchwaly/BST.pdf

„DOMY PRZY UL. WARSZTATOWEJ - BIESTRZYKÓW”
– standard wykończenia lokalu mieszkalnego i części wspólnych osiedla

Element standardu	Opis standardu
Konstrukcja budynku	<ul style="list-style-type: none"> - Ławy fundamentowe ze zbrojonego betonu, - Ściany fundamentowe z bloczków betonowych, izolowane pionowo i poziomo przeciwwilgociowo oraz termicznie styropianem hydrofobowym - Mury zewnętrzne z pustaków ceramicznych gr. 18,8 cm - Ściany wewnętrzne z pustaków ceramicznych gr. 11,5 cm - Kominy wentylacyjne systemowe, np. firmy Schiedel lub równoważne (tradycyjna wentylacja grawitacyjna), odrębne pionowe wentylacyjne dla każdego Lokalu Mieszkalnego - Stropy żelbetowe monolityczne, zbrojenia stanu zero i stropów zgodne z projektem i wymogami konstrukcyjnymi, z dodatkowymi wzmocnieniami zbrojeń (dogęszczeniem) wg decyzji dewelopera - Ściany pomiędzy budynkami bliźniaków z pustaków ceramicznych 2 x 18,8 cm grubości z przekładką dylatacyjną pomiędzy budynkami, przekładka akustyczna i termiczna ze styropianu, - Ściany międzylokalowe pomiędzy Lokalami Mieszkalnymi A i B w każdym budynku z pustaka ceramicznego akustycznego o grubości 25 cm
Dach	<ul style="list-style-type: none"> - Dachówka betonowa w kolorze ceglanym - Wyłaz dachowy ulokowany przy kominie - Rynny i rury spustowe metalowe, obróbki blacharskie kolor RAL 9007
Wykończenie zewnętrzne budynku	<ul style="list-style-type: none"> - Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem o grubości 20 cm, pokryte tynkiem silikonowym 1,5 mm na podbudowie zbrojonej siatką ceramiczną, w kolorze podstawowy biały, a elementy ozdobione boniami. - Cokoły z tynku mozaikowego, granulacja 1,5 mm - Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej kolor RAL 9007, - Daszki szklane nad drzwiami wejściowymi do każdego segmentu - Tabliczki z numerami porządkowymi zgodne z gminnym systemem informacji - Tarasy zewnętrzne na parterach od strony ogródków do własnej aranżacji
Stolarka okienna i drzwiowa	<ul style="list-style-type: none"> - Stolarka okienna i drzwiowa balkonowa z PCV, w okleinie drewnopodobnej 1-stronnie (na zewnątrz) kolor Dąb Turner, szklenie trzyszybowe, wsp. $U \leq 0.9$ W/m²K, okna rozwierano-uchylne (w tym okno tarasowe rozwierano uchylne + fix) z funkcją rozszczelnienia, nawiewniki okienne w pomieszczeniach sypialni i w salonie z aneksem kuchennym; - W oknach na parterze rolety zewnętrzne sterowane elektrycznie; - Drzwi wejściowe stalowe w okleinie drewnopodobnej, pełne lub z przeszkleniami typu refleks, w kolorystyce zbliżonej z projektem architektonicznym i skorelowanej z resztą stolarki.
Wykończenie wewnętrzne budynku	<ul style="list-style-type: none"> - Izolacje podposadzkowe na parterze i piętrze z folii i styropianu, grubości izolacji na każdej kondygnacji zgodnie z projektem (parter 15 cm, na piętrze 5 cm) - Podkłady podposadzkowe wykonane maszynowo - Ściany tynkowane tynkiem gipsowym maszynowym III kategorii, niemalowane. We wszystkich łazienkach tynki niewyglądzone, umożliwiające montaż płytek. - Schody żelbetowe wewnętrzne na piętro; otwór schodowy na poddasze nieużytkowe, zaślepiony do własnej aranżacji przez Nabywcę (powierzchnia poddasza nieużytkowego do ewentualnej własnej aranżacji; w standardzie strop nad piętrzem ocieplony 20 cm styropianu, a przestrzeń nad stropem nieużytkowa, tj. nieogrzewana i nieocieplona). - Otwory drzwiowe wewnętrzne przygotowane do montażu standardowych ościeżnic systemowych regulowanych; brak drzwi wewnętrznych oraz parapetów wewnętrznych
Media	<ul style="list-style-type: none"> - Przyłącza mediów (energetyczne, wodociągowe) doprowadzone do każdego budynku i Lokalu Mieszkalnego. - Dla każdego lokalu odrębny zbiornik bezodpływowy na nieczystości o pojemności 10m³ - Rozmieszczenie skrzynek elektrycznych na terenie zewnętrznym zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez gestorów sieci oraz projektami branżowymi (opracowania odrębne od projektu budynków), - Pomiar zużycia mediów za pomocą indywidualnych liczników dla każdego lokalu.
Instalacje sanitarne	<ul style="list-style-type: none"> - Ogrzewanie domu przy pomocy pompy ciepła: PANASONIC (ALL IN ONE) - Jednostka zewnętrzna + Jednostka wewnętrzna (moduł hydrauliczny z zasobnikiem 200l), czujnik temperatury lub równorzędna - Skrzyńki rozdzielaczy c.o. na każdym piętrze: szafki podtynkowe Trinnity z możliwością montażu listwy sterującej, w szafkach rozdzielacze Trinnity mosiężne z rotametrami - Instalacja c.o. i cwu wykonane z rur wielowarstwowych – Tweetop - rury PERT/AL./PERT - łączenia na zaciski; sterowanie temperaturą wewnątrz segmentu mieszkalnego przy pomocy termostatu pokojowego. - We wszystkich pomieszczeniach ogrzewanie podłogowe. - Woda z sieci gminnej (ZGK Siechnice), główny zawór i licznik wody w pomieszczeniu technicznym przy wejściu do budynku, - Instalacja wodna z rur PERT/AL./PERT

	<ul style="list-style-type: none"> - Podejścia wody na parterze: toaleta - umywalka, wc; kuchnia - zlewozmywak, zmywarka, pomieszczenie gospodarcze – pralka, zlew techniczny; - Podejścia wody na piętrze: łazienka główna – umywalka x2, wc, bidetka, wanna, prysznic; - Wszystkie podejścia pod przybory zakorkowane, bez białego montażu i armatury - Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej z każdego lokalu mieszkalnego podłączona do indywidualnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości o pojemności 10m³ - Kanalizacja podposadzkowa: z rur pomarańczowych 160 mm średnicy, do wszystkich pionów - Piony wewnątrz kanalizacyjne: wewnątrz budynku 110 mm średnicy, rury szare, kanalizacja do armatury łazienkowej 50-75 mm - Odpowietrzanie kanalizacji: tradycyjne, wyprowadzona rura kanalizacyjna pcv kominem wentylacyjnym na dach
Instalacje elektryczne i teletechniczne	<ul style="list-style-type: none"> - Zasilanie elektryczne z sieci kablowej. - Tablica rozdzielcza z kompletem zabezpieczeń; w tym z ochroną przeciwprzepięciową instalacji elektrycznej. - Instalacja elektryczna trójfazowa dla kuchni elektrycznej, zakończona puszką przyłączeniową, oraz gniazdo trójfazowe w pomieszczeniu technicznym . - Osprzęt instalacji elektrycznej firmy Simon (gniazda i wyłączniki z linii Simon 10 lub 15, bądź w równorzędnym technicznie standardzie). - Wypusty oświetleniowe wewnętrzne zakończone kostką, bez opraw oświetleniowych., w ilościach rodzajach i rozmieszczeniu zgodnym z kartami technicznymi Lokali Mieszkalnych. - Gniazda wtykowe i wyłączniki w ilościach, rodzajach i rozmieszczeniu zgodnym z projektami technicznymi Lokali Mieszkalnych. Dodatkowo w każdej łazience i WC 1 wypust zasilania na potrzeby ew. wspomagającej instalacji wentylacji wymuszonej przez Nabywcę - Oprawa oświetleniowa zewnętrzna (kinkiet) na ścianie frontowej i ogrodowej; gniazdo wtykowe zewnętrzne od strony ogrodu oraz od frontu lokalu. - Komplet przewodów instalacji alarmowej we wszystkich pomieszczeniach na parterze, w których znajdują się okna lub drzwi zewnętrzne, bez centrali, anteny i tzw. czujek, w celu umożliwienia samodzielnego wyboru firmy ochroniarskiej. - Instalacja telewizyjna – okablowanie od skrzynki zbiorczej do salonu i każdego pokoju na piętrze (bez centrali i gniazd TV). - Instalacja internetowa: ułożone przewody od skrzynki zbiorczej do salonu i każdego pokoju na piętrze (bez routera i gniazd końcowych). - Zasilanie jednostki wewnętrznej pompy ciepła 5x2,5mm², zasilanie jednostki zewnętrznej pompy ciepła 5x2,5mm². Przewody prowadzone od tablicy rozdzielczej.
Zagospodarowanie terenu	<ul style="list-style-type: none"> - Ogrodzenie frontu osiedla z prętów stalowych, słupki stalowe, podmurówka betonowa. - Ogrodzenie boczne i tylne osiedla, ogrodzenia pomiędzy budynkami z siatki systemowej na obrzeżach trawnikowych. - Skrzynki na listy zawieszane na ogrodzeniach śmietników przed każdym lokalem. - Miejsca gromadzenia odpadów indywidualne przy każdym domu (oddzielnie dla każdego lokalu jednorodzinnego), wygrozdzone panelami ogrodzeniowymi; - Zewnętrzne miejsca postojowe utwardzone geokratą (1mp/lokal mieszkalny + miejsca wspólne) - Droga wewnętrzna utwardzona kostką; - Zieleń: na nieruchomości teren ukształtowany z uwzględnieniem rzędnych poziomu zero każdego z budynków zgodnie z projektem zagospodarowania terenu – humus, trawa z wysiewu, dodatkowe nasadzenia dekoracyjne od frontu budynków;

Zastrzeżenie: Prosimy o zwrócenie uwagi, iż wizualizacje inwestycji przedstawione na stronie internetowej oraz na kartach katalogowych, pomimo dołożenia staranności w odwzorowaniu głównych założeń projektowych mają charakter poglądowy i tym samym nie stanowią oferty Dewelopera w rozumieniu art. 66 kodeksu cywilnego, jak również nie stanowią integralnego elementu standardu wykończenia.

„DOMY PRZY UL. WARSZTATOWEJ - BIESTRZYKÓW”
– plan lokalu mieszkalnego – BUDYNEK NR 1/2/3/4 - LOKAL MIESZKALNY NR 1/2

(TUTAJ PLAN WŁAŚCIWEGO LOKALU)

Uwaga: Elementy aranżacji, wyposażenia i umeblowania lokalu, jak również wskazane w zestawieniu powierzchni rodzaje posadzek mają charakter przykładowy i nie wchodzi w zakres standardu wykończenia, stanowiącego załącznik do prospektu informacyjnego. W zależności od budynku w którym położony jest lokal mieszkalny, ściany okalające dany lokal są odpowiednio (w „lustrzanym odbiciu”) ścianami wewnątrzbudynkowymi, tj. międzylokalowymi, bądź zewnętrznymi ścianami budynku.

„DOMY PRZY UL. WARSZTATOWEJ - BIESTRZYKÓW”

– 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.

Repertorium A numer

/202****

AKT NOTARIALNY

Dnia **** dwa tysiące dwudziestego **** roku (****-****-20****), w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Buforowej nr 115, przed notariuszem dr. Arturem Ganiczem/zastępcą notarialnym ***** – zastępcą notariusza dr. Artura Ganicza (art. 76a § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie), stawili się:-----

1. ****, PESEL: ****, według oświadczenia zamieszkały: ****, którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego numer **, z datą ważności do dnia **** roku,-----
działający w imieniu spółki pod firmą:-----
DREAM HOUSES DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 02-842 Warszawa, ulica Macieja Rataja nr 18, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000591386 (REGON: 363252200, NIP: 9512402781, stosownie do wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców dla spółki pod firmą: DREAM HOUSES DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, według stanu na dzień dzisiejszy, -----
jako Pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa z dnia **** roku, sporządzonego w formie aktu notarialnego przed notariuszem ****, prowadzącą Kancelarię Notarialną w **** (Rep. A nr ****), udzielonego przez Mariusza Bogdana Pęciaka – Prezesa Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji Spółki, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, przy czym oświadcza, że powyższe pełnomocnictwo do dnia dzisiejszego nie zostało zmienione, odwołane ani nie wygasło oraz że jest uprawniony do składania oświadczeń objętych tym aktem notarialnym, a nadto, że reprezentowana przez niego Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest w stanie likwidacji ani nie zostało wszczęte postępowanie układowe ani restrukturyzacyjne, -----
2. ****, córka ****, PESEL ****, według oświadczenia zamieszkała: ****, ulica **** nr ****, której tożsamość notariusz/zastępca notarialny stwierdził/a na podstawie okazanego dowodu osobistego numer ****, z datą ważności do dnia **** roku,-----
3. ****, syn ****, PESEL ****, według oświadczenia zamieszkały: ****, ulica **** nr ****, którego tożsamość notariusz/zastępca notarialny stwierdził/a na podstawie okazanego dowodu osobistego numer ****, z datą ważności do dnia **** roku.-----

Spółka pod firmą: Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana jest również w treści niniejszego aktu notarialnego „**Deweloperem**”, „**Sprzedającym**”, „**Spółką**” lub „**Stroną Sprzedającą**”, **** działający w imieniu spółki pod firmą: Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwany jest również w treści niniejszego aktu notarialnego „**Przedstawicielem Dewelopera**”, zaś **** zwany/i jest/są również w treści niniejszego aktu notarialnego „**Nabywcą**”.-----

Nabywca oświadcza, że nie dokonał, jak również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 274).-----

UMOWA DEWELOPERSKA**1. ARTYKUŁ – OŚWIADCZENIA STRON**

- 1.1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----
 - 1) Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr

- WR1O/00084708/9** dla **zabudowanej** nieruchomości gruntowej stanowiącej **działkę gruntu nr 38/8**, o powierzchni **0,1508 ha**, o sposobie korzystania oznaczonym jako R – grunty orne, położonej w **Biestrzykowie**, gmina Siechnice, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, zwanej dalej również „**Nieruchomością**”,-----
- 2) w dziale I-O księgi wieczystej nr WR1O/00084708/9 widnieje wzmianka dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości,-----
 - 3) w dziale II księgi wieczystej nr **WR1O/00084708/9** jako właściciel wpisana jest spółka: **Dream Houses Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000591386, REGON: 363252200)**,-----
 - 4) w dziale III księgi wieczystej nr WR1O/00084708/9 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na: 1) prawie do przeprowadzenia i utrzymania sieci wodociągowej przez powyższą nieruchomość, 2) prawie do korzystania i używania sieci wodociągowej zgodnie z jej przeznaczeniem i w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania, 3) udostępnieniu nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z remontem, rozbudową, przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci wodociągowej, 4) umożliwieniu dojazdu do urządzeń wodociagowych, pracy ciężkiego sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci poprzez wydzielenie wzdłuż i wokół urządzeń wodociagowych pasa nieruchomości o szerokości 2,0 m od osi urządzeń z jednej strony i 2,0 m z drugiej strony wolnego od zabudowy (za wyjątkiem budowy dróg wewnętrznych, zjazdów i innych utwardzeń nawierzchni) wraz z obiektami małej architektury, składowania materiałów, nasadzeń stałych oraz innych przeszkód, 5) zobowiązaniu, że każdorazowy właściciel i/lub użytkownik wieczysty nieruchomości umożliwi dokonanie wpięcia przyłącza wodociagowego do tej sieci osobom trzecim ubiegającym się o przyłączenie nieruchomości do sieci, w miejscu wskazanym przez spółkę: Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świętej Katarzynie i na jej rzecz, wpisana na rzecz spółki pod firmą: **Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świętej Katarzynie (REGON: 932127360, KRS: 0000133275)**,-----
 - 5) w działach I-Sp i IV księgi wieczystej nr **WR1O/00084708/9** nie figurują żadne wpisy,-----

POWYŻEJ PRZEDSTAWIONY JEST OBECNY STAN WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ; Z UWAGI NA PROCES INWESTYCYJNY W KSIĘDZE WIECZYSTEJ MOGĄ POJAWIĆ SIĘ W SZCZEGÓLNOŚCI NIŻEJ WSKAZANE WPISY. KAŻDORAZOWA ZMIANA TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ OPISYWANEJ W ART. 1.1. NIE WYMAGA ZMIANY WZORU UMOWY DEWELOPERSKIEJ.

- 1) w dziale III księgi wieczystej nr WR1O/00084708/9 wpisane są:-----
 - a) *roszczenia osób trzecich wynikające z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich*,-----
 - b) *nieodpłatne i ustanowione na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów*,-----

W celu potwierdzenia powyższych oświadczeń Przedstawiciel Spółki przedkłada do niniejszego aktu notarialnego wydruk treści księgi wieczystej nr **WR1O/00084708/9**,-----

- 1.2. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków aktualne oznaczenie ewidencyjne działki nr 38/8, obręb ewidencyjny: 0001, Biestrzyków, to B – Tereny mieszkaniowe, natomiast w mierze wyrażonej w hektarach powierzchnia działki nr 38/8 wynosi 0,1508 ha.-----
- 1.3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----
 - 1) reprezentowana przez niego Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) – na potwierdzenie czego powołuje się na wydruk z Portalu Podatkowego prowadzonego przez Ministerstwo Finansów dostępnego pod następującym linkiem: <http://www.finanse.mf.gov.pl/pp/wyszukiwarki> (w zakładce „sprawdzenie statusu podmiotu w VAT”), z którego wynika, że podmiot o podanym identyfikatorze podatkowym NIP 9512402781 jest zarejestrowany jako podatnik VAT czynny, zgodnie z zapytaniem złożonym w dniu dzisiejszym,-----
 - 2) Spółka jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 695), zwanej dalej także „**Ustawą Deweloperską**”, a umowa objęta niniejszym aktem notarialnym (dalej zwana również: „**Umową Deweloperską**”), zawierana jest w celu ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa o którym mowa w art. 2 Ustawy Deweloperskiej, tj. prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu mieszkalnego przez Nabywcę,-----
 - 3) w zakresie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym reprezentowana przez niego Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775), a sprzedaż będzie opodatkowana podat-

- kiem od towarów i usług oraz nie będzie od tego podatku zwolniona,-----
- 4) w stosunku do Spółki nie toczy się postępowanie upadłościowe określone w ustawie z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 614), jak również nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki,-----
 - 5) reprezentowana przez niego Spółka nie ma żadnych zaległości podatkowych, a także zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne lub opłat za korzystanie ze środowiska,-----
 - 6) stosownie do §21 ust. 2 umowy Spółki, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Grzegorza Sikorę – Notariusza w Piasecznie dnia 30 listopada 2015 roku, Repertorium A nr 546/2015 – zbycie nieruchomości przez Dewelopera nie wymaga uchwały Wspólników,-----
 - 7) w związku z tym, że rozpoczęcie sprzedaży i zawieranie umów deweloperskich rozpoczęło się po dniu 1 lipca 2022 roku, do Umowy Deweloperskiej oraz do Przedsięwzięcia Deweloperskiego opisanego w art. 1.5 poniżej stosuje się przepisy Ustawy Deweloperskiej wskazanej w pkt 2) powyżej.-----

1.4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) właścicielem Nieruchomości reprezentowana przez niego Spółka stała się na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 czerwca 2024 roku, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Piotra Garusa – Notariusza we Wrocławiu, Repertorium A nr 4577/2024,-----
- 2) nabycia udokumentowanego powołaną wyżej umową reprezentowana przez niego Spółka nie dokonała od Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego,-----
- 3) zarejestrowane w dziale I-O księgi wieczystej nr WR1O/00084708/9 wzmianki dotyczą sprostowania sposobu korzystania z nieruchomości w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- 4) zarejestrowane w dziale III księgi wieczystej nr WR1O/00084708/9 wzmianki o wnioskach dotyczą: wpisów roszczeń na rzecz osób trzecich, wynikających z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich (**powyższe wzmianki o wnioskach nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy**) oraz wpisów nieodpłatnych i ustanowionych na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz podmiotów dostarczających media,-----
- 5) w opisanym wyżej stanie prawnym Nieruchomości nie zaszły żadne zmiany, powodujące utratę przez Spółkę jej własności – w całości bądź w części,-----
- 6) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278),-----
- 7) Nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, ani decyzją wydaną w trybie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 567),-----
- 8) Nieruchomość nie stanowi gruntu pokrytego śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U z 2025 r., poz. 960),-----
- 9) **poza opisanymi wyżej służebnościami, prawami użytkowania, roszczeniami** Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, w szczególności **hipotekami** bądź innymi służebnościami,-----
- 10) **poza roszczeniami osób trzecich wynikającymi z zawartych przez Dewelopera umów deweloperskich oraz roszczeniami o ustanowienie hipoteki** – Nieruchomość wolna jest od wszelkich innych roszczeń osób trzecich i nie występują w stosunku do niej jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu; **powyższe roszczenia osób trzecich nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy**,-----
- 11) **z zastrzeżeniem powyższych postanowień**, jak również z wyjątkiem postępowań administracyjnych związanych z prawidłową realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego poniżej, nie toczy się żadne inne postępowanie administracyjne bądź sądowe, w szczególności postępowanie egzekucyjne bądź zabezpieczające dotyczące Nieruchomości,-----
- 12) reprezentowana przez niego Spółka znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Nieruchomości – **i za wyjątkiem postępowań o których mowa w punkcie powyżej** nie toczą się żadne spory z właścicielami lub osobami władającymi sąsiadującymi nieruchomościami, które dotyczyłyby granic, immisji lub służebności, bądź innych praw związanych z opisaną Nieruchomością,-----
- 13) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Warsztatowej w Biestrzykowie, gmina Siechnice, powiat wrocławski.-----

1.5. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego na Nieruchomości zrealizowany zostanie przez Dewelopera zespół 4 (czterech) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, oznaczonych cyfrą 1, 2, 3 i 4, wraz z infrastrukturą techniczną (dalej: „**Domy przy ul. Warsztatowej – Biestrzyków**” lub „**Przedsięwzięcie deweloperskie**”),-----
- 2) powyższe budynki budowane są na podstawie ostatecznej i prawomocnej (niezaskarżonej) decyzji nr **1309/2024**, wydanej z upoważnienia Starosty Powiatu Wrocławskiego dnia 26 czerwca 2024 roku, znak sprawy: SP-AB.6740.822.2024.DP; nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani administracyjne doty-

czące bądź związane z opisaną decyzją administracyjną.-----
kopia decyzji powołanej w pkt 2) powyżej stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszego aktu notarialnego. -----

1.6.

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----
1) w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzona jest między innymi budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dwulokalowego w zabudowie bliźniaczej nr **1/2/3/4**, zwanego w niniejszym akcie notarialnym również „**Budynkiem**”, o następujących parametrach:-----
a) powierzchnia zabudowy – 122,72 m² (sto dwadzieścia dwa całe i siedemdziesiąt dwie setne metra kwadratowego), -----
b) powierzchnia użytkowa – 187,32 m² (sto osiemdziesiąt siedem całych i trzydzieści dwie setne metra kwadratowego), w tym: **Lokal 1A/2A/3A/4A** – 93,66 m² (dziewięćdziesiąt trzy całe i sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego) i **Lokal 1B/2B/3B/4B** – 93,66 m² (dziewięćdziesiąt trzy całe i sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), -----
c) kubatura – 1.041,87 m³ (jeden tysiąc czterdzieści jeden całych i osiemdziesiąt siedem setnych metra sześciennego),-----
d) liczba kondygnacji nadziemnych: 2 (dwie), -----
e) liczba lokali w budynku: 2 (dwa),-----
budowa osiedla „Domów przy ul. Warsztatowej – Biestrzyków” stanowi jedno przedsięwzięcie deweloperskie;-----

plan osiedla „Domów przy ul. Warsztatowej – Biestrzyków” z usytuowaniem Budynku oraz **Lokalu 1A/1B/2A/2B/3A/3B/4A/4B** w Budynku, stanowi **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu notarialnego,-----

2) Lokal Mieszkalny wybudowany będzie zgodnie z planami stanowiącymi **Załącznik Nr 3** do niniejszego aktu notarialnego,-----

3) opis założeń materiałowo-konstrukcyjnych, parametrów standardu Lokalu Mieszkalnego oraz zakres prac, jakie w Lokalu Mieszkalnym zostaną wykonane przez Dewelopera przed zawarciem umowy, o której mowa w art. 2.1 pkt 2) poniżej, zostały szczegółowo określone w prospekcie informacyjnym, stanowiącym **Załącznik Nr 4** do niniejszego aktu notarialnego, -----

4) łączna projektowana powierzchnia użytkowa lokali w **Budynku** wynosi **187,32 m²** (sto osiemdziesiąt siedem całych i trzydzieści dwie setne metra kwadratowego), zaś łączna projektowana powierzchnia użytkowa lokali **we wszystkich budynkach realizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego** wynosi **749,28 m²** (siedemset czterdzieści dziewięć całych i dwadzieścia osiem setnych metra kwadratowego), -----

5) w Budynku znajdować się będzie, między innymi, będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny w formie segmentu jednorodzinny o projektowanym numerze **1A/1B/2A/2B/3A/3B/4A/4B**, o projektowanej powierzchni użytkowej **93,66 m²** (**dziewięćdziesiąt trzy całe i sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego**), z niezależnym wejściem z poziomu gruntu, zwany w niniejszym akcie notarialnym również „**Lokalem Mieszkalnym**”, -----

6) prawo własności Nieruchomości oraz części Budynków oraz urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali stanowić będą nieruchomości wspólną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a z własnością lokali związane będą udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej, które zostaną obliczone zgodnie z art. 3 ust. 3 wyżej powołanej ustawy o własności lokali – jako stosunek powierzchni każdego lokalu wraz z powierzchnią ewentualnych pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń w nieruchomości wspólnej („**Nieruchomość Wspólna**”),-----

7) na Nieruchomości Wspólnej, na zewnątrz budynków, usytuowane będzie 8 (osiem) miejsc postojowych, z których prawo do korzystania zostanie przyznane każdoczesnym właścicielom lokali mieszkalnych – po jednym miejscu postojowym dla każdego lokalu mieszkalnego, jak również dodatkowe miejsca postojowe o charakterze wspólnym.-----

1.7.

[...] oświadcza/ją, że:-----

1) pozostają w związku małżeńskim, -----

2) w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, to jest że w szczególności nie zawierali do tychczas żadnych umów majątkowych małżeńskich,-----

3) nabycia przedmiotu niniejszej umowy dokonają do majątku wspólnego, na zasadach wspólności ustawowej,-----

4) posiadają środki finansowe lub zdolność kredytową, niezbędne na pokrycie wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy, a także zobowiązują się do terminowego dokonywania wszelkich płatności według zasad określonych w umowie. -----

LUB

1) pozostają w związku małżeńskim, -----

- 2) w ich małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej wprowadzony na mocy umowy majątkowej małżeńskiej z dnia **** udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez **** – notariusza w ****, Repertorium A nr ****/****, wypis którego to aktu notarialnego niniejszym okazują, -----
- 3) posiadają środki finansowe lub zdolność kredytową, niezbędne na pokrycie wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy, a także zobowiązują się do terminowego dokonywania wszelkich płatności według zasad określonych w umowie. -----

LUB

- 1) pozostają/e stanu wolnego, -----
- 2) posiada/ją środki finansowe lub zdolność kredytową, niezbędne na pokrycie wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy, a także zobowiązuje/ą się do terminowego dokonywania wszelkich płatności według zasad określonych w umowie. -----

1.8. Nabywca oświadcza, że: -----

- 1) niniejszą umowę zawiera z Deweloperem jako osoba fizyczna, w celu niezwiązanym bezpośrednio z działalnością gospodarczą lub zawodową, -----
- 2) przed podpisaniem niniejszego aktu notarialnego zapoznał się z dokumentacją techniczną Budynku i Lokalu Mieszkalnego, jak również z projektem zagospodarowania terenu „Domów przy ul. Warsztatowej – Biestrzyków” oraz położeniem tego Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym przeznaczeniem planistycznym terenów znajdujących się w jego otoczeniu, a także założeniami materiałowo-konstrukcyjnymi oraz parametrami standardu Budynku i Lokalu Mieszkalnego – i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń, -----
- 3) Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:-----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, -----
 - b) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,-----
 - c) pozwoleniem na budowę,-----
 - d) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata, -----
 - e) projektem budowlanym, -----
- 4) w dniu **** r. (**** dwa tysiące dwudziestego **** roku) odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku informacji w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią; prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej umowy jako **Załącznik Nr 4**, -----

LUB

- w dniu **** r. (**** dwa tysiące dwudziestego **** roku) odebrał od Dewelopera na trwałym nośniku informacji w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z ich treścią; zmiany informacji zawartych w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami odebrał w dniu ****r. (**** roku) poprzez przesłanie pocztą elektroniczną nowego prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, tj. w trybie art. 22 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej; prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej umowy jako **Załącznik Nr 4**, -----
- 5) Deweloper przekazał mu szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia deweloperskiego w rozumieniu art. 5 pkt 7) Ustawy Deweloperskiej, będącego przedmiotem niniejszej umowy, w tym Budynku i Lokalu Mieszkalnego, będącego przedmiotem niniejszej umowy, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym. -----

1.9. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, -----

LUB

w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, nastąpiły zmiany w treści wzorca umowy deweloperskiej stanowiącego załącznik do prospektu informacyjnego, w postaci: -----

- a) **zmiany **** w sposób ujawniony w niniejszym akcie notarialnym**, -----
- b) **zmiany **** w sposób ujawniony w niniejszym akcie notarialnym**, -----

I / LUB

w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a podpisaniem niniejszego aktu notarialnego, nastąpiły zmiany w zakresie informacji zawartych w prospekcie informacyjnym, w postaci: -----

- a) ****, -----
- b) ****, -----

- 1.10. Nabywca wyraża zgodę na włączenie do treści niniejszej umowy zmian wskazanych w punkcie poprzedzającym w stosunku do otrzymanego w dniu ***** roku prospektu informacyjnego wraz z załącznikami. -----
Jeżeli w art. 1.10 nie są wskazywane zmiany – art. 1.11 w projektowanej postaci – wykreśla się. -----
- 1.11. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że do Przedsięwzięcia deweloperskiego stosuje się środek ochrony, w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w art. 6 pkt 1) w związku z art. 5 pkt 9) Ustawy Deweloperskiej. -----
- 1.12. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera oświadcza, że:-----
- 1) Deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych naliczeń i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (dalej „Fundusz”), -----
 - 2) podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej, a w przypadku, gdy zawarcie Umowy Deweloperskiej poprzedzone jest zawarciem umowy rezerwacyjnej, na podstawie której Nabywca wniósł opłatę rezerwacyjną na rachunek Dewelopera, podstawą wyliczenia wysokości składki jest również wartość wpłaty przekazującej wyżej wskazaną opłatę rezerwacyjną, dokonanej przez Dewelopera na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie później niż w ciągu 7 dni od zawarcia Umowy Deweloperskiej, -----
 - 3) składka stanowi iloczyn stawki procentowej 0,45 % (zero całych i czterdzieści pięć setnych procenta) (stawka procentowa obowiązująca w dniu rozpoczęcia sprzedaży budynków w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego) oraz wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera – w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej, -----
 - 4) składka jest należna od dnia dokonania wpłaty na mieszkaniowy rachunek powierniczy; składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, -----
 - 5) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dokonania wpłaty, na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera; Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera; w zależności od rozwiązań technologicznych stosowanych przez Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy, spełnienie niniejszego obowiązku przez Dewelopera może nastąpić poprzez zautomatyzowane pobieranie wpłat z rachunku Dewelopera przez Bank na poczet składki na Fundusz -----
- 1.13. Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że:-----
- 1) zawarcie niniejszej Umowy Deweloperskiej zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej, z dnia ***** roku (dalej: „Umowa Rezerwacyjna”), -----
 - 2) tytułem opłaty rezerwacyjnej Nabywca wpłacił na rzecz Dewelopera kwotę ***** zł (***** złotych). -----
- LUB
- Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zawarcie niniejszej Umowy Deweloperskiej zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej, z dnia ***** roku, (dalej: „Umowa Rezerwacyjna”), przy czym umowa rezerwacyjna nie przewidywała opłaty rezerwacyjnej, względnie do dnia zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej Nabywca nie wpłacił opłaty rezerwacyjnej w żadnej kwocie. -----
- LUB
- Przedstawiciel Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że nie zawierali umowy rezerwacyjnej w rozumieniu art. 29 Ustawy Deweloperskiej. -----
- 1.14. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----
- 1) dane zawarte w powołanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców – nie uległy żadnym zmianom, -----
 - 2) udzielone mu pełnomocnictwo do chwili obecnej nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie,
 - 3) nie zachodzą jakiegokolwiek okoliczności wyłączające prawidłowe jego umocowanie do reprezentowania wymienionej osoby prawnej i skutecznego złożenia oświadczeń w imieniu i na rzecz reprezentowanej Spółki, zawartych w niniejszym akcie notarialnym, -----
 - 4) zgodnie z treścią wewnętrznego zarządzenia Zarządu Spółki, Zarząd Spółki każdorazowo wydaje akceptację (w zakresie całkowitej ceny przedmiotu umowy deweloperskiej), wyrażoną elektronicznie w wiadomości e-mail przez dowolnego członka Zarządu Spółki, za pośrednictwem osobistego adresu poczty elektronicznej tego członka Zarządu w domenie firmowej Spółki (tj. dhd.com.pl), przesłanej do Pełno-

mocnika i/lub notariusza dokumentującego daną czynność; w dniu ****.202****r. (**** dwa tysiące dwudziestego **** roku), z adresu poczty elektronicznej Mariusza Bogdana Peciaka – Prezesa Zarządu Spółki (mariusz.peciak@dhd.com.pl) został wysłany na adres poczty elektronicznej Pełnomocnika (****@dhd.com.pl), mail o następującej treści: „Niniejszym akceptuję warunki finansowe dla umowy deweloperskiej dla Lokalu nr **** w przedsięwzięciu deweloperskim „Domy przy ul. Warsztatowej – Biestryków” – wartość umowy deweloperskiej **** zł”, na potwierdzenie czego okazuje przy niniejszym akcie notarialnym wydruk powyższego maila z poczty elektronicznej Pełnomocnika. -----

2. ARTYKUŁ – PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do:-----
- 1) wybudowania Budynku, opisanego w art. 1.6 pkt 1) niniejszej Umowy Deweloperskiej, zgodnie z powołaną w art. 1.5 pkt 2) decyzją Nr 1309/2024.-----
 - 2) zawarcia – w formie aktu notarialnego – umowy, na podstawie której ustanowiona zostanie odrębna własność Lokalu Mieszkalnego szczegółowo opisanego w art. 1.6 pkt 5) powyżej i przeniesiona zostanie na rzecz Nabywcy własność Lokalu Mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej, obliczonym zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 232) - po spełnieniu przez Nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet ceny, w kwocie i terminach szczegółowo określonych w art. 3 i art. 4 poniżej oraz po odbiorze przez Nabywcę Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w art. 6.1 i art. 6.2 poniżej, a Nabywca zobowiązuje się do odbioru Lokalu Mieszkalnego, o którym mowa w art. 6.1 i art. 6.2 poniżej oraz spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny, w kwocie i terminach szczegółowo określonych w art. 3 i art. 4 poniżej.-----
- 2.2. Stawający postanawiają, że zawarcie umowy, o której mowa w art. 2.1 pkt 2) powyżej (dalej: „Umowa Sprzedaży”), nastąpi w terminie wskazanym w prospekcie informacyjnym, to jest do dnia **** (**** roku).-----
- 2.3. **Oświadczenia Nabywcy dotyczące sposobu nabycia:** -----

Małżonkowie pozostający w ustroju wspólności ustawowej:-----

**** i **** małżonkowie **** oświadczają, że nabycia Lokalu Mieszkalnego dokonają do majątku objętego wspólnością ustawową.-----

Nabywca pozostający w związku małżeńskim, bez wprowadzonego ustroju rozdzielności majątkowej (nabycie za fundusze osobiste, do majątku osobistego):-----

Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z ****, PESEL: ****, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz, że nabycia Lokalu Mieszkalnego dokona do majątku osobistego, za środki pochodzące z **** (wskazanie źródła pochodzenia środków na nabycie zgodnie z katalogiem art. 33 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego).-----

LUB

Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z ****, PESEL: ****, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz, że nabycia Lokalu Mieszkalnego dokona do majątku osobistego, za środki pochodzące z tego majątku, co potwierdziła jego/jej żona/mąż – ****, w oświadczeniu z dnia **** roku, z podpisem notarialnie poświadczonym przez **** – Notariusza w ****, Repertorium A nr ****/****, załączonym do niniejszego aktu notarialnego.-----

Osoby nie pozostające w związkach małżeńskich:-----

**** i **** oświadczają, że nabycia Lokalu Mieszkalnego dokonają na współwłasność w następujących udziałach: -----

- 1) **** – w udziale wynoszącym **** części,-----
- 2) **** – w udziale wynoszącym **** części.-----

Jeżeli Nabywcą jest jedna osoba – brak oświadczenia. Art. 2.3 w projektowanej postaci – wykreśla się.-----

Nabywca – jeden z małżonków pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej:-----

Nabywca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z ****, PESEL: ****, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony na mocy umowy majątkowej małżeńskiej udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu **** roku przez **** – Notariusza w ****, Repertorium A nr ****, wypis którego to aktu notarialnego niniejszym okazuje.-----

Małżonkowie pozostający w ustroju rozdzielności majątkowej:-----

**** i **** małżonkowie **** oświadczają, że w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony na mocy umowy majątkowej małżeńskiej udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu **** roku przez **** – Notariusza w ****, Repertorium A nr ****, wypis którego to aktu notarialnego niniejszym okazują.-----

**** i **** oświadczają, że nabycia Lokalu Mieszkalnego dokonają na współwłasność w następujących udziałach: -----

- 1) **** – w udziale wynoszącym **** części,-----
- 2) **** – w udziale wynoszącym **** części.-----

- 2.4. Stawający postanawiają, że o terminie, czasie i miejscu zawarcia Umowy Sprzedaży – Deweloper zawiadomi Nabywcę z wyprzedzeniem co najmniej 7 (siedem) dni, w sposób określony w art. 10 niniejszego aktu notarialnego.-----
- 2.5. Stawający postanawiają, że Umowa Sprzedaży zostanie zawarta:-----
 - 1) nie wcześniej niż po spełnieniu przez Nabywcę całego świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera, w kwocie i terminach szczegółowo określonych w art. 3 poniżej oraz innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy,-----
 - 2) w terminie wskazanym przez Dewelopera zgodnie z postanowieniami art. 2.4 powyżej.-----
- 2.6. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się sprzedać Nabywcy Lokal Mieszkalny w stanie wolnym od jakichkolwiek praw, długów oraz roszczeń osób trzecich, z zastrzeżeniem służebności i praw użytkownika ujawnionych w dziale III księgi wieczystej nr WR1O/00084708/9 oraz postanowień art. 2.7 ÷ 2.9 niniejszego aktu notarialnego.-----
- 2.7. Nabywca wyraża zgodę Deweloperowi na ustanowienie bezpłatnych i bezterminowych służebności przesyłu, służebności gruntowych lub praw użytkownika na Nieruchomości Wspólnej na rzecz podmiotów dostarczających media – w celu umożliwienia dostępu do instalacji i przyłączy oraz wykonywania czynności związanych z ich budową, remontem, eksploatacją i konserwacją lub innych praw koniecznych dla prawidłowego funkcjonowania Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą.-----

Nabywca nie ma prawa podnoszenia jakichkolwiek roszczeń o zapłatę z tytułu ustanowienia służebności lub praw użytkownika.-----
- 2.8. Nabywca nie będzie żądać zwolnienia Nieruchomości Wspólnej spod służebności na niej ustanowionych zgodnie z postanowieniami zawartymi w ustępach poprzedzających, po zawarciu Umowy Sprzedaży. Zobowiązanie powyższe potwierdzone zostanie postanowieniami Umowy Sprzedaży.-----
- 2.9. Nabywca zwolniony będzie ze zobowiązania do obciążenia Nieruchomości Wspólnej służebnościami opisanymi w ustępach poprzedzających w takim zakresie, w jakim zostaną one ustanowione przed zawarciem Umowy Sprzedaży. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera służebności/praw użytkownika opisanych postanowieniami art. 2.7 powyżej przed zawarciem Umowy Sprzedaży.-----
- 2.10. Strony postanawiają, że w Umowie Sprzedaży zostanie ustalony sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 232). Do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały zarząd Nieruchomością Wspólną sprawować będzie Deweloper lub wskazany przez Dewelopera uprawniony podmiot, przy czym zarząd może być sprawowany odpłatnie, za ceny nieodbiegające od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o zbliżonym standardzie i lokalizacji jak niniejszej Przedsięwzięcie deweloperskie. Sposób zarządu nieruchomością wspólną może być przez właścicieli lokali zmieniony. W takim przypadku zarząd sprawowany będzie na ogólnych zasadach określonych ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, o ile uchwała zmieniająca sposób sprawowania zarządu nie postanowi odmiennie.-----
- 2.11. Nabywca oświadcza, że w stosunku do pozostałych lokali mieszkalnych nie będących przedmiotem Umowy Deweloperskiej, które po wybudowaniu budynków i ustanowieniu odrębnej własności lokali zostaną ujawnione w dziale I-O księgi wieczystej nr WR1O/00084708/9 - nie zachowuje żadnych roszczeń. W związku z powyższym Nabywca wyraża zgodę na odłączenie i założenie dla pozostałych lokali mieszkalnych nowych ksiąg wieczystych bez przenoszenia wpisu roszczenia, o którym mowa w art. 11 niniejszego aktu notarialnego albo na wykreślenie powyższego roszczenia z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.-----

3. ARTYKUŁ – CENA

- 3.1. Z zastrzeżeniem postanowień art. 3.2 i 3.3 Umowy Deweloperskiej, cena Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości Wspólnej jest stała i wynosi **** zł (**** złotych), według wyliczenia $93,66 \text{ m}^2 \times \text{**** zł} \text{ **** gr}$ (**** tysięcy **** złotych i **** groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej; w określonych powyżej kwotach zawiera się należny podatek od towarów i usług (VAT).-----

- 3.2. W razie zmiany stawki podatku VAT zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, Cena ulegnie również odpowiedniej zmianie, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w art. 3.3 poniżej. -----
- 3.3. Stawający postanawiają, że w przypadku opisanym w art. 3.2 powyżej, gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, w terminie **30 (trzydzieści)** dni od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Sprzedaży. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę nastąpi w terminie **30 (trzydzieści)** dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi. Odstąpienie Nabywcy od umowy z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia na skutek okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność. -----
- 3.4. W przypadku uchybienia przez Nabywcę terminowi płatności którejkolwiek z rat, Deweloper może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości ustawowej, liczone od kwoty, z której zapłatą Nabywca pozostaje w opóźnieniu, przy czym łączne kwota odsetek nie może przewyższać **równowartości 2% (dwóch procent) Ceny** określonej w art. 3.1 powyżej. W wypadku części Ceny, których termin płatności uzależniony jest od uprzedniego poinformowania Nabywcy o zakończeniu etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wyliczenie terminu, od którego Nabywca pozostaje w zaległości z zapłatą danej części Ceny następuje z uwzględnieniem terminu określonego w art. 4.6 poniżej. -----
- 3.5. Stawający zgodnie postanawiają, iż w przypadku dokonania przez Nabywcę nadpłaty z tytułu płatności poszczególnych rat, nadpłata zostanie zaliczona na poczet kolejnej wymagalnej wpłaty lub kolejnych wymagalnych wpłat. -----
- 3.6. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do udostępnienia na wniosek Nabywcy dokumentów związanych z Nieruchomością i/lub Przedsięwzięciem deweloperskim, niezbędnych do ewentualnego uzyskania przez Nabywcę kredytu na zakup Lokalu Mieszkalnego. -----

4. ARTYKUŁ – HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

- 4.1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że:-----
- 1) prace budowlane związane z przedmiotowym Przedsięwzięciem deweloperskim zostały rozpoczęte w IV kwartale 2024 r. -----
 - 2) zakończenie budowy Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Budynku, nastąpi do dnia **30.06.2026 r. trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (30.06.2026)**; za dzień zakończenia budowy uważany będzie dzień uzyskania przez Dewelopera zaświadczenia potwierdzającego, że właściwy organ administracji budowlanej zawiadomiony został o zakończeniu budowy i nie zgłosił sprzeciwu co do przystąpienia do użytkowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym Budynku lub dzień, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stanie się ostateczna w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. -----
- 4.2. Przedstawiciel Dewelopera, zgodnie z dyspozycją art. 24 Ustawy Deweloperskiej oświadcza, że Przedsięwzięcie deweloperskie zostanie zrealizowane według harmonogramu określonego w prospekcie informacyjnym, stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy.-----
- 4.3. *Przedstawiciel Dewelopera niniejszym informuje Nabywcę w sposób zgodny z dyspozycją art. 8 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego zakończone zostały następujące etapy tego Przedsięwzięcia deweloperskiego, spośród etapów zdefiniowanych w harmonogramie określonym w prospekcie informacyjnym, o którym mowa w art. 4.2. powyżej:* -----
- 1) *Etap 1 – stanowiący 25% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego;*-----
 - 2) *Etap 2 – stanowiący 15% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego;*-----
- (itd., stosownie do zakończonych etapów).* -----
- LUB**
- Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy Deweloperskiej żaden etap Przedsięwzięcia deweloperskiego nie został jeszcze zakończony.*-----
- 4.4. Nabywca uiszczył tytułem opłaty rezerwacyjnej **dotychczas kwotę ***** zł (***** złotych)**, co Przedstawiciel Dewelopera niniejszym potwierdza, że skutkiem pokwitowania, przy czym kwota ta zostanie zaliczona na poczet ceny określonej w art. 3.1 niniejszego aktu notarialnego. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia dzisiejszego do przekazania opłaty rezerwacyjnej na indywidualny subrachunek Nabywcy, o którym mowa w art. 4.8 niniejszego aktu notarialnego. -----
- 4.5. **Całą pozostałą część Ceny / Całą Cenę – w kwocie ***** zł (***** złotych)** – Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi – w następujący sposób:-----

- 1) kwotę ***** zł (***** złotych), tj. kwotę nie przekraczającą w ujęciu procentowym części Ceny adekwatnej do już zakończonych etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z oświadczeniem Dewelopera zawartym w art. 4.3. powyżej – w terminie do dnia *****r. (***** dwa tysiące dwudziestego ***** roku), -----

W zależności od zaawansowania realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, pkt. 1 powyżej usuwa się (w razie niezakończenia żadnego z etapów do dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej) lub usuwa się odpowiednie punkty spośród pkt. 2-7 poniżej, odnoszące się do etapów, które do dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej są już zakończone.

- 2) kwotę ***** zł (***** złotych) – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 1 określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia *****; powyższa kwota stanowi 25% (dwadzieścia pięć procent) Ceny pomniejszonej o uiszczoną już przez Nabywcę tytułem opłaty rezerwacyjnej kwotę ***** zł (***** złotych), -----
- 3) 15% (piętnaście procent) Ceny, tj. kwotę ***** zł (***** złotych) – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 2 określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia *****; -----
- 4) 20% (dwadzieścia procent) Ceny, tj. kwotę ***** zł (***** złotych) – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 3 określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia *****; -----
- 5) 15% (piętnaście procent) Ceny, tj. kwotę ***** zł (***** złotych) – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 4 określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia *****; -----
- 6) 15% (piętnaście procent) Ceny, tj. kwotę ***** zł (***** złotych) – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 5 określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia *****; -----
- 7) 10% (dziesięć procent) Ceny, tj. kwotę ***** zł (***** złotych) – po uprzednim zakończeniu Etapu nr 6 określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego, planowanego do zakończenia do dnia *****; -----

powyższe zaliczki na poczet Ceny zawierają należny podatek od towarów i usług (VAT).-----

- 4.6. Deweloper powiadomi Nabywcę, o ukończeniu każdego z etapów prac określonych w art. 4.5 pkt 1) – 7) powyżej poprzez przesłanie stosownego oświadczenia na trwałym nośniku informacji, tj. w formie załącznika PDF do wiadomości e-mail przesłanej na adres e-mail podany w art. 8.1 niniejszego aktu notarialnego; termin płatności wynosić będzie 7 (siedem) dni kalendarzowych od daty doręczenia Nabywcy powiadomienia o ukończeniu danego etapu prac. -----
- 4.7. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że zawarł w dniu 05.09.2024 r. (piątego września dwa tysiące dwudziestego czwartego roku) z Bankiem **ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach („Bank”)** umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (OMRP).-----
- 4.8. Nabywca będzie dokonywać wpłat na indywidualny subrachunek (tzw. Rachunek Wirtualny) przypisany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego spółki pod firmą: Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o numerze: **PL ** 1050 1025 1000 0090 8403 ****** prowadzony przez **ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach**, zgodnie z opisaną w art. 4.7 powyżej umową z dnia **05.09.2024 r.** – przy czym: -----
 - 1) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera, -----
 - 2) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wyłącznie w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek, -----
 - 3) Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, nie wcześniej niż po 30 (trzydziestu) dniach od dnia zawarcia Umowy Deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny domu jednorodzinnego, -----
 - 4) w przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, -----
 - 5) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia deweloperskiego przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera; w zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub Zadania Inwestycyjnego; zakres wymaganej kontroli Banku określa art. 17 ust. 4 Ustawy Deweloperskiej; koszty kontroli ponosi Deweloper. -----

- 4.9. Nabywca zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej umowy, w tym celu Nabywca zobowiązuje się do posiadania bieżącego dostępu oraz bieżącej kontroli korespondencji i powiadomień przychodzących od Dewelopera na wskazany adres poczty elektronicznej, zgodnie z postanowieniami Artykułu 8 poniżej. -----
- 4.10. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do potwierdzenia otrzymanych wpłat opisanych w art. 4.5 niniejszej Umowy Deweloperskiej, jak również wpłaty ewentualnie uiszczonej przez Nabywcę tytułem opłaty rezerwacyjnej, która po zawarciu niniejszej umowy zostanie przekazana przez Dewelopera na indywidualny subrachunek Nabywcy zgodnie z postanowieniami art. 4.4 powyżej- fakturą VAT w terminie zgodnym z obowiązującymi przepisami na dzień powstania obowiązku podatkowego, po ich przekazaniu przez Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedmiotowej inwestycji z tego rachunku na rachunek Dewelopera. Nabywca akceptuje wystawianie i przysyłanie przez Dewelopera faktur w formie elektronicznej, zgodnie z art. 2 pkt 31) i 32) oraz art. 106n powołanej ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług.-----

5. ARTYKUŁ – REALIZACJA PRZEDMIOTU UMOWY

- 5.1. Z zastrzeżeniem postanowień zawartych w kolejnych ustępach, Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się do wykończenia Lokalu Mieszkalnego i Nieruchomości Wspólnej z uwzględnieniem zakresu i standardu prac wykończeniowych szczegółowo określonych w prospekcie informacyjnym stanowiącym **Załącznik Nr 4** do niniejszej umowy. **Dodatkowo w ramach realizacji przedmiotu umowy deweloperskiej Deweloper wprowadzi następujące zmiany w projekcie i standardzie wykończenia Lokalu Mieszkalnego i Budynku: *******-----

(W razie braku zmian, ostatnie zdanie wykreśla się.)

- 5.2. W celu monitorowania postępów w realizacji przedmiotu umowy, Deweloper nieodpłatnie zapewni Nabywcy i osobom mu towarzyszącym możliwość cyklicznych wizyt na placu budowy, nie rzadziej niż jeden raz w kwartale. Ze względu na wymogi bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wizyty na placu budowy mogą odbywać się wyłącznie w terminach wcześniej uzgodnionych, w obecności kierownika budowy lub innego upoważnionego przedstawiciela Dewelopera. Nabywca przyjmuje do wiadomości i akceptuje powyższe wymogi oraz zobowiązuje się do powstrzymania od samodzielnych, niezgodnych z Deweloperem wizyt na placu budowy. -----
- 5.3. Deweloper uprawniony jest do dokonywania – w ramach projektu wykonawczego – zmian i korekt oraz uszczegółowienia rozwiązań przyjętych zatwierdzoną dokumentacją projektową, jak również do dokonywania korekt w dokumentacji projektowej Budynku i Lokalu Mieszkalnego oraz planie zagospodarowania Nieruchomości, w tym do zastosowania materiałów i rozwiązań zamiennych nie gorszej jakości, o ile zmiany te nie będą prowadzić do obniżenia standardu wykończenia. W szczególności w ramach realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, Deweloper uprawniony jest do dostosowania przebiegu sieci, przyłączy i instalacji mediów, stosownie do warunków przyłączenia uzyskanych od gestorów sieci i uzgodnionych projektów dla tych urządzeń, odrębnych od projektu Budynku i Lokalu Mieszkalnego. -----
- 5.4. Nabywca ma prawo do odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich w nabywanym Lokalu Mieszkalnym najpóźniej w terminie do dnia ******* r. (***** roku)**, na podstawie złożonego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem przez Nabywcę wniosku o ich dokonanie wraz z projektem zmian, poprzez podpisanie z Deweloperem „**Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich**”. Wprowadzenie zmian lokatorskich jest możliwe wyłącznie w zakresie i na warunkach oferowanych przez Dewelopera. Deweloper zastrzega sobie możliwość pobierania opłat za konsultacje i spotkania z Nabywcą w zakresie zmian lokatorskich, w tym również za spotkania na placu budowy o częstotliwości większej niż określona w art. 5.2 powyżej, a także prawo odmowy rozpatrywania zmian zgłoszonych po upływie terminu wyżej wskazanego, jak również ewentualnych dalszych zmian zgłaszanych przez Nabywcę po podpisaniu Protokołu. -----
- 5.5. Protokół Uzgodnień Zmian Lokatorskich, po uzgodnieniach w zakresie zgodności wprowadzanych zmian ze sztuką i prawem budowlanym, będzie obejmować specyfikację uzgodnionych przez Nabywcę i Dewelopera zmian lokatorskich, jak również koszty ich wykonania. Deweloper zastrzega sobie możliwość wskazania zewnętrznego podmiotu wykonawczego dla wdrożenia zmian lokatorskich. -----
- 5.6. Deweloper zleci wykonanie zmian lokatorskich wyłącznie po podpisaniu przez Nabywcę Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich oraz uregulowaniu kosztów tych zmian. Należność za zmiany lokatorskie Nabywca zobowiązany jest uregulować najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni od daty podpisania Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich, lub w terminie krótszym, o którym zostanie poinformowany przez Dewelopera – o ile wymagać będzie tego wykonanie zmian lokatorskich bez szkody dla harmonogramu innych prac budowlanych – na rachunek wskazany przez Dewelopera w tym protokole. Ewentualne dodatkowe urządzenia zlecane przez Nabywcę do instalacji w Lokalu Mieszkalnym w ramach zmian lokatorskich będą objęte wyłącznie

gwarancją udzielaną przez ich producenta lub sprzedawcę, zaś z chwilą wydania Lokalu Mieszkalnego Deweloper przekazuje Nabywcy znajdujące się w jego posiadaniu dokumenty gwarancyjne wystawione przez producentów lub sprzedawców tych urządzeń. -----

- 5.7. Ze względu na postępujący charakter procesu budowlanego oraz konieczność zapewnienia terminowej realizacji całego Przedsięwzięcia deweloperskiego, Nabywca przyjmuje do wiadomości, że:-----
- 1) zamówienie zmian lokatorskich może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, związanych z ewentualną likwidacją wykonanych prac w Lokalu Mieszkalnym (np. wyburzenie istniejących ścian działowych, przeniesienie wykonanych instalacji, itp.),-----
 - 2) nie jest możliwe wdrożenie zmian wymagających uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę, tj. tak zwanych istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu budowlanego w rozumieniu powołanej ustawy Prawo budowlane,-----
 - 3) nie jest możliwe wdrożenie zmian wymagających – według wyłącznej oceny Dewelopera jako inwestora odpowiadającego za realizację budowy – wstrzymania lub opóźnienia w realizacji harmonogramu Przedsięwzięcia deweloperskiego, jak również nie jest możliwe wdrożenie zmian mogących – również według wyłącznej oceny Dewelopera – choćby potencjalnie negatywnie oddziaływać na budynki lub lokale sąsiednie, bądź na posesje osób trzecich sąsiadujące z Nieruchomością. -----
- 5.8. Stawający postanawiają, że w przypadku niepodpisania przez Nabywcę Protokołu Uzgodnień Zmian Lokatorskich w terminie i na zasadach określonych w art. 5.4 ÷ 5.7 powyżej, Deweloper wykona Lokal Mieszkalny według specyfikacji określonej w prospekcie informacyjnym stanowiącym **Załącznik Nr 4** do niniejszej umowy.-----
- 5.9. Projektowana powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego zostanie określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z 2020 roku, poz. 1609), zgodnie z zasadami obmiaru i obliczania powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”-----

6. ARTYKUŁ – ODBIÓR TECHNICZNY I WYDANIE LOKALU MIESZKALNEGO

- 6.1. Deweloper zgłosi Nabywcy Lokal Mieszkalny wraz z częściami Nieruchomości Wspólnej wskazanymi w art. 7.1 poniżej do odbioru technicznego nie później niż w terminie do dnia **** r. (**** roku). Deweloper zawiadomi Nabywcę o gotowości do przystąpienia do odbioru Lokalu Mieszkalnego, zakreślając przy tym datę i godzinę odbioru, co najmniej na 7 (siedem) dni przed datą odbioru, w sposób określony w art. 9 niniejszego aktu notarialnego. Termin odbioru będzie miał miejsce najwcześniej po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo zawiadomieniu przez Dewelopera organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu, lecz nie później niż do dnia wskazanego w art. 2.2 powyżej, jednakże przed zawarciem Umowy Sprzedaży. -----
- 6.2. Odbiór Lokalu Mieszkalnego dokonywany jest w obecności Nabywcy, z możliwością udziału osób towarzyszących Nabywcy. Z odbioru, o którym mowa wyżej, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu Mieszkalnego. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, uważa się, że Deweloper wady uznał. Deweloper jest obowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Budynku. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym terminie 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. -----
- 6.3. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal Mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru. Odmowa dokonania odbioru, z powodu zgłoszenia wady istotnej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, Deweloper jest obowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznaną wadę istotną Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady istotnej w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wady istotnej wraz z uza-

sadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wady istotnej we wskazanym terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wady istotnej. Po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej. -----

- 6.4. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiając Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. 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. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy Deweloperskiej. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, zaś w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. Jeżeli wada Lokalu Mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Sprzedaży Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. -----
- 6.5. W zakresie nieuregulowanym w art. 6.2÷6.4 powyżej do odpowiedzialności Dewelopera za wady nieruchomości stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o rękojmi. W szczególności Deweloper ponosi odpowiedzialność za wady przedmiotu sprzedaży, które ujawnią się w terminie 5 (pięciu) lat od dnia dokonania przez Nabywcę odbioru Lokalu Mieszkalnego. Strony ustalają, że Deweloper nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady powstałe w wyniku wykonania przez Nabywcę prac we własnym zakresie. -----
- 6.6. Wydanie Nabywcy Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1 poniżej – nastąpi nie wcześniej niż przed podpisaniem protokołu odbioru Lokalu Mieszkalnego i nie później niż w dniu podpisania Umowy Sprzedaży. Wydanie Nabywcy Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1 poniżej potwierdzone zostanie stosownym protokołem potwierdzającym stan zainstalowanych w Lokalu Mieszkalnym liczników, jak również potwierdzającym odbiór przez Nabywcę kompletów kluczy do Lokalu Mieszkalnego, kluczy i pilotów do furtki i bramy oraz posiadanych przez Dewelopera dokumentów gwarancyjnych na materiały i urządzenia zainstalowane w Lokalu Mieszkalnym, wystawionych przez ich producentów lub sprzedawców. -----
- 6.7. O ile Deweloper nie postanowi inaczej, dokonanie odbioru Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1 poniżej, ich wydanie, zawarcie Umowy Sprzedaży – może nastąpić dopiero po uiszczeniu przez Nabywcę wszystkich płatności wymagalnych na podstawie umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, odpowiednio na dzień odbioru Lokalu Mieszkalnego, jego wydania oraz zawarcia Umowy Sprzedaży. -----
- 6.8. Od dnia wydania Lokalu Mieszkalnego Nabywca pokrywać będzie wszystkie koszty związane z eksploatacją Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1 poniżej. Z datą wydania Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1. poniżej przechodzi na Nabywcę ryzyko ich przypadkowego pogorszenia. -----
- 6.9. Z chwilą wydania Lokalu Mieszkalnego części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1. poniżej Nabywca ponosi odpowiedzialność za ich substancję oraz wszelkie szkody będące następstwem działania lub zaniechania osób trzecich działających na zlecenie Nabywcy na terenie Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1 poniżej oraz na terenie całego Przedsięwzięcia deweloperskiego. Wszelkie prace wykończeniowe i aranżacyjne Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1 poniżej prowadzone będą przez Nabywcę w taki sposób, aby nie utrudniać Deweloperowi ani osobom trzecim korzystania z pozostałych budynków, lokali i innych części Przedsięwzięcia deweloperskiego. -----
- 6.10. Z chwilą wydania Lokalu Mieszkalnego i części Nieruchomości Wspólnej wskazanych w art. 7.1 poniżej Nabywca przejmie na siebie zobowiązania wynikające z zawartych przez Dewelopera umów związanych z funkcjonowaniem Lokalu Mieszkalnego, w tym w szczególności umów z dostawcami mediów i wyraża zgodę na refakturowanie przez Dewelopera na siebie tychże kosztów od dnia wydania Lokalu Mieszkalnego. -----

7. ARTYKUŁ – PODZIAŁ DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

- 7.1. Jednocześnie z zawarciem Umowy Sprzedaży, Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowią-

zuje się do przeniesienia na Nabywcę, w ramach ceny określonej w art. 3.1 Umowy Deweloperskiej, praw niezbędnych do korzystania z Lokalu Mieszkalnego, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej, poprzez: -----

- 1) określenie prawa do korzystania z **poddasza nieużytkowego nad Lokalem Mieszkalnym**, o powierzchni podłogi około **43,73 m² (czterdzieści trzy i siedemdziesiąt trzy setne metrów kwadratowych)**, znajdującego się w Budynku, nad całością kondygnacji +1 nad Lokalem Mieszkalnym i stanowiącego część Nieruchomości Wspólnej,-----
- 2) określenie prawa do korzystania z **części dachu Budynku nad Lokalem Mieszkalnym**, w tym konstrukcji, izolacji i pokrycia dachu oraz okien dachowych, wyłazów, kominów i wszystkich innych urządzeń umieszczonych na tej części dachu, znajdującego się w Budynku, nad całością poddasza nieużytkowego nad Lokalem Mieszkalnym i stanowiącego część Nieruchomości Wspólnej,-----
- 3) określenie prawa do korzystania z **terenu zewnętrznego**, o powierzchni około *******,***** m² (***** i ***** setnych metrów kwadratowych)**, stanowiącego część Nieruchomości Wspólnej, uwidocznionego na planie stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszego aktu notarialnego, obejmującego teren przylegający z przodu, **z boku** i z tyłu Lokalu Mieszkalnego, w tym w szczególności **ogródek** z tyłu **i z boku** Lokalu Mieszkalnego oraz **miejsce postojowe** usytuowane przed wjazdem do garażu po stronie Lokalu Mieszkalnego;-----

powyższe obejmować będzie prawo zagospodarowania powierzchni w sposób ograniczony jedynie przepisami prawa, z zastrzeżeniem ponoszenia przez uprawnionego na bieżąco kosztów wynikających z eksploatacji tej powierzchni, ewentualnych opłat publicznych związanych z eksploatacją oraz kosztów remontu, konserwacji i modernizacji, a także ponoszenia tych kosztów remontu Budynku, które zostaną spowodowane brakiem po jego stronie staranności w użytkowaniu, w szczególności konserwacji i zabezpieczeniu.-----

7.2. Z uwagi na fakt, że z pozostałymi lokalami w budynkach realizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z: poddasza nieużytkowego, części dachu danego budynku i terenu zewnętrznego, stanowiących część Nieruchomości Wspólnej – Nabywca zobowiązuje się w Umowie Sprzedaży wyrazić zgodę na dokonanie określenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej, w ten sposób, że właścicielom pozostałych lokali mieszkalnych w budynkach realizowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, z których prawem własności związane będzie prawo do korzystania z: poddasza nieużytkowego, części dachu danego budynku nad danym lokalem mieszkalnym oraz terenu zewnętrznego po stronie danego lokalu mieszkalnego – będzie przysługiwało prawo do wyłącznego z nich korzystania; powyższe obejmować będzie prawo zagospodarowania powierzchni w sposób ograniczony jedynie przepisami prawa, z zastrzeżeniem ponoszenia przez uprawnionych na bieżąco kosztów wynikających z eksploatacji tej powierzchni, ewentualnych opłat publicznych związanych z eksploatacją oraz kosztów remontu, konserwacji i modernizacji, a także ponoszenia tych kosztów remontu danego budynku, które zostaną spowodowane brakiem po ich stronie staranności w użytkowaniu, w szczególności konserwacji i zabezpieczeniu.-----

7.3. Stawający postanawiają, że osoby uprawnione do korzystania z terenów zewnętrznych usytuowanych przy ich budynkach i lokalach mieszkalnych: -----

- 1) zobowiązane zostaną do korzystania z terenu zewnętrznego wyłącznie jako terenu zielonego bez prawa do wznoszenia na nim jakichkolwiek obiektów, z wyłączeniem obiektów małej architektury, zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 4) powołanej ustawy Prawo budowlane, -----
- 2) zobowiązane zostaną na swój koszt urządzić teren zewnętrzny (w zakresie wykraczającym poza standard wykończenia), zgodnie z jego przeznaczeniem, pielęgnować znajdującą się na nim zieleni i utrzymywać teren zewnętrzny w estetycznym stanie, -----
- 3) zobowiązane zostaną do zapewnienia swobodnego dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez teren zewnętrzny na rzecz właścicieli lokali sąsiednich oraz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów oraz w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci, przyłączy oraz instalacji wewnętrznych poszczególnych mediów. -----

7.4. Stawający ustalają, że Nabywca wyrazi w Umowie Sprzedaży – zgodę na podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania zgodnie z powyższymi założeniami, jak również zgodę na wpis roszczeń wynikających z tak określonego sposobu korzystania do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Wspólnej. Nabywca oświadcza, że w Umowie Sprzedaży zrzeknie się prawa do żądania zmiany ustalonego sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej.-----

7.5. Stawający postanawiają, że w Umowie Sprzedaży – Nabywca udzieli Deweloperowi, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw – pełnomocnictwa do ustanowienia zgodnego z ustaleniami zawartymi w ustępie

poprzedzających – sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej oraz ujawnienia go w księdze wieczystej, z zastrzeżeniem, że pełnomocnictwo to wygaśnie z chwilą ustanowienia odrębnej własności ostatniego z lokali w budynkach wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego. Stawający postanawiają, że pełnomocnik w zakresie pełnomocnictw, o których mowa w ustępach poprzedzających, będzie mógł działać w charakterze drugiej strony czynności, jak również będzie mógł być pełnomocnikiem drugiej strony czynności prawnej, której dokonywać będzie w imieniu Mocodawcy. -----

8. ARTYKUŁ – ODSTĄPIENIE OD UMOWY; KARA UMOWNA

- 8.1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej, na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej – w następujących przypadkach: -----
- 1) jeżeli 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 w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, -----
 - 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy 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 w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej, -----
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej, -----
 - 6) nieprzeniesienia na Nabywcę prawa wynikających z Umowy Deweloperskiej w terminie określonym w Umowie Deweloperskiej, -----
 - 7) gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, -----
 - 8) 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) niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, -----
 - 10) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, -----
 - 11) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, -----
 - 12) gdy syndyk zażądał wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie [art. 98](#) ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe. -----
- 8.2. W przypadkach, o których mowa w art. 8.1. pkt 1) ÷ 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. -----
- 8.3. W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej – Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziestu)-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o którym mowa w art. 8.18 poniżej. -----
- 8.4. W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. -----
- 8.5. W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia. -----
- 8.6. W przypadku, o którym mowa w art. 8.1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. -----
- 8.7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w art. 4 powyżej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -

- 8.8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 8.9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności i zostało złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie.-----
- 8.10. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej, wskazanych również w art. 8.7 i 8.8 powyżej – Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Nabywca zobowiązuje się w odrębnym dokumencie udzielić pełnomocnictwa Deweloperowi do złożenia w imieniu Nabywcy oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie w księdze wieczystej nr: **WR1O/00084708/9**, roszczenia opisanego w art. 11.1 poniżej, w sytuacji, w której Deweloper odstąpił od umowy z przyczyn wskazanych w art. 8.7 i 8.8 Umowy Deweloperskiej, przy czym:-----
- 1) Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia dalszego pełnomocnika,-----
 - 2) Pełnomocnictwo nie będzie wygasać z chwilą śmierci Nabywcy,-----
 - 3) Pełnomocnictwo wygaśnie w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży,-----
 - 4) Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera zobowiązuje się nie skorzystać z powyższego pełnomocnictwa upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 21 (dwudziestu jeden) dni kalendarzowych od złożenia oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej.-----
- 8.11. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień określonych w art. 8.1. pkt 1) ÷ 12) oraz art. 8.7 i art. 8.8, tj. zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, zgodnie z zawartą przez Dewelopera umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank wypłaci środki przypadające Nabywcy zaewidencjonowane na Wirtualnym Rachunku Nabywcy w ciągu 2 (dwóch) dni, licząc od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej po przedstawieniu następujących dokumentów:-----
- 1) oświadczenia strony Umowy Deweloperskiej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, powołującego się na podstawy odstąpienia przewidziane w art. 29 Ustawy Deweloperskiej sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,-----
 - 2) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu drugiej stronie Umowy Deweloperskiej, jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy Deweloperskiej,-----
 - 3) dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku.-----
- 8.12. Zgodnie z zawartą przez Dewelopera umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank nie dokonuje oceny zasadności ani podstaw merytorycznych odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę na podstawie artykułu 43 Ustawy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, w szczególności nie ma obowiązku kontroli zaistnienia przesłanek odstąpienia od Umowy Deweloperskiej lub rozwiązania Umowy Deweloperskiej w innej formie, dokonując wyłącznie oceny formalnej dokumentów określonych w artykule 8.11 powyżej.-----
- 8.13. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie **30 (trzydziestu)** dni od daty odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania. Nabywca zobowiązuje się do podpisania faktur korygujących oraz zwrotnego wydania Deweloperowi przedmiotu umowy, o ile został on już wydany Nabywcy.-----
- 8.14. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w art. 8.7 i 8.8 powyżej lub jej rozwiązania przez Strony, jeżeli Nabywca wprowadził zmiany w stosunku do projektu i standardu wykończenia Lokalu Mieszkalnego – Deweloperowi przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przywrócenie Budynku do stanu standardowego, zgodnego z jego ofertą. W takim przypadku Nabywcy nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych zgodnie z podpisanym Protokołem Uzgodnień Zmian Lokatorskich.-----
- 8.15. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień innych niż określone w art. 8.1. pkt 1) ÷ 12) oraz art. 8.7 i art. 8.8 powyżej, tj. z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawiają zgodne pisemne oświadczenie woli o zadysponowaniu środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Wirtualnym przypisanym do domu jednorodzinnego powiązanego w Umowie Deweloperskiej z Nabywcą.-----
- 8.16. Zgodnie z zawartą przez Dewelopera umową otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w sytuacji określonej w art. 8.15 powyżej, Bank wypłaca środki zgromadzone na Rachunku

Wirtualnym po otrzymaniu pisemnego zgodnego oświadczenia woli stron Umowy Deweloperskiej z podpisem notarialnie poświadczonym o sposobie zadysponowania środkami zaewidencjonowanymi na rzecz Nabywcy na Rachunku oraz dyspozycji płatniczej Nabywcy według wzoru obowiązującego w Banku w ciągu 2 (dwóch) dni od dnia otrzymania tego oświadczenia. -----

- 8.17. Oświadczenie woli o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej powinno zostać złożone drugiej stronie w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie, pod rygorem nieważności. -----
- 8.18. Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną za każdy dzień opóźnienia Dewelopera w zawarciu Umowy Sprzedaży, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, wyliczonych od wysokości Ceny, która została zapłacona przez Nabywcę, przy czym łącznie kwota należnej Nabywcy kary umownej nie może wynosić więcej niż **2 % (dwa procent)** Ceny, o ile opóźnienie to nie będzie spowodowane działaniem siły wyższej. Siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, niejednokrotnie połączone z niemożnością przewidzenia jego wystąpienia, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, takie jak: zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody, zaburzeń życia zbiorowego jak np. wojna, zamieszki krajowe, a także akty władzy publicznej dotyczące nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczo-politycznych lub awarię na budowie zagrażającą życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy Deweloperskiej. -----
- 8.19. Zapłata kary umownej, o której mowa w art. 8.18 Umowy Deweloperskiej, nie pozbawia Nabywcy, prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu w zakresie przekraczającym wysokość, zastrzeżonej kary umownej, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa. -----
- 8.20. Zapłata odsetek ustawowych za opóźnienie, o których mowa w art. 3.4 Umowy Deweloperskiej nie pozbawia Dewelopera, prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z tego tytułu w zakresie przekraczającym wysokość, zastrzeżonych odsetek ustawowych za opóźnienie, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa. -----

9. ARTYKUŁ – DORĘCZENIA

- 9.1. Za wyjątkiem faktur elektronicznych przesyłanych zgodnie z postanowieniami art. 4.8 niniejszej Umowy Deweloperskiej oraz oświadczeń informujących o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego przesyłanych zgodnie z postanowieniami art. 4.6 niniejszej Umowy Deweloperskiej, wszelkie pozostałe zawiadomienia i inne formy korespondencji doręczane w związku ze sprawami przewidzianymi umową dokumentowaną niniejszym aktem notarialnym będą sporządzane na piśmie i będą doręczane osobiście lub przesyłane pocztą poleconą lub kurierem za potwierdzeniem odbioru („Zawiadomienie”). Jednocześnie z przesłaniem Zawiadomienia w sposób określony w zdaniu poprzedzającym Stawający każdorazowo zobowiązują się przekazywać wzajemnie kopię Zawiadomienia na adresy e-mail:-----
- 1) dla Dewelopera: biuro@dhd.com.pl.-----
 - 2) dla Nabywcy: *****.-----
- 9.2. Stawający ustalają następujące obowiązujące adresy każdej ze Stron dla celów umowy (lub takie inne adresy, jakie właściwa Strona poda drugiej Stronie zgodnie z niniejszym Artykułem, przy czym taka zmiana nie stanowi zmiany umowy):-----
- 1) dla Dewelopera: **02-842 Warszawa, ulica Macieja Rataja nr 18**,-----
 - 2) dla Nabywcy: *****.-----
- 9.3. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera i Nabywca zobowiązują się wzajemnie do niezwłocznego informowania o każdej zmianie adresu.-----
- 9.4. Przedstawiciel Dewelopera w imieniu Dewelopera i Nabywca celem uniknięcia wątpliwości, postanawiają, że za „trwały nośnik” w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej i przy wykonywaniu zawartej Umowy Deweloperskiej będą uznawali w szczególności załączniki PDF do wiadomości e-mail przesłanej na adres e-mail drugiej strony wskazany powyżej, jak również samą treść wiadomości e-mail, pozwalające na odtworzenie przechowywanych informacji w niezmienionej postaci, zgodnie art. 5 pkt 11) Ustawy Deweloperskiej. O ile żadna ze Stron nie zawiadomi drugiej o zmianie adresu e-mail lub problemach w dostępie do wcześniej wskazanego adresu e-mail, strona wysyłająca korespondencję/oświadczenie/zawiadomienie na trwałym nośniku nie ponosi odpowiedzialności za skutki ewentualnego braku dostępu drugiej strony do wskazanego przez nią w Umowie Deweloperskiej adresu e-mail lub brak możliwości odczytu przesłanych wiadomości (w szczególności np. w razie problemów technicznych, utraty hasła dostępowego, zaprzestania świadczenia usługi przez dostawcę poczty e-mail, niewłaściwych ustawień filtra antyspamowego i antywirusowego, itp.). -----

10. ARTYKUŁ – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Nabywca w przypadku, gdy bank hipoteczny w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku poz. 415 ze zm.) udzieli mu kredytu na zakup Lokalu Mieszkalnego – zobowiązuje się:-----
- 1) poinformować Dewelopera o powyższym fakcie przed złożeniem do Sądu Rejonowego w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku o wpis w księdze wieczystej nr: **WR1O/00084708/9**, o którym mowa w art. 20 ust. 5 powołanej ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na rzecz banku hipotecznego,-----
 - 2) dostarczyć Deweloperowi kopię wniosku, o którym mowa w pkt 1) powyżej nie później niż następnego dnia po złożeniu powyższego wniosku do Sądu; doręczenie powyższej kopii może mieć miejsce także za pośrednictwem następującego adresu poczty elektronicznej Dewelopera biuro@dhd.com.pl w postaci skanu dokumentu w formacie PDF,-----
 - 3) nie później niż do dnia podpisania Umowy Sprzedaży uzyskać i dostarczyć Spółce w oryginale zgodę banku hipotecznego na wykreślenie w księdze wieczystej nr: **WR1O/00084708/9** roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu Mieszkalnego, -----
 - 4) w akcie notarialnym dokumentującym Umowę Sprzedaży ustanowić hipotekę na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem Lokalu Mieszkalnego oraz wnieść, aby notariusz sporządzający powyższy akt notarialny dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego w sprawie wpisania powyższej hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej dla Lokalu Mieszkalnego oraz wniosku o wykreślenie w księdze wieczystej nr: **WR1O/00084708/9** roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie powyższej hipoteki. -----
- 10.2. Z zastrzeżeniem przepisów art. 37a Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Dewelopera udzieloną na piśmie. Ponadto przeniesienie praw i obowiązków będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy z tytułu niniejszej umowy („**Cesjonariusz**”) wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszej umowy i przyjęcie zawartych w niej warunków, jak również ewentualnych zmian lokatorskich wprowadzonych do momentu cesji. Po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane przez Nabywcę, zarówno z tytułu niniejszej umowy, jak również ewentualnych zmian lokatorskich, będą uznane na rzecz Cesjonariusza, który podpisał umowę z Deweloperem. -----
- 10.3. Nabywca niniejszym zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej umowy. -----
- 10.4. Wymóg zgody Dewelopera, o której mowa w art. 10.2 powyżej, nie dotyczy cesji wierzytelności na zabezpieczenie kredytu udzielonego Nabywcy na nabycie przedmiotu niniejszej umowy.-----
- 10.5. Strony zobowiązują się do zachowania poufności w zakresie objętym postanowieniami niniejszej umowy i do nieujawniania informacji dotyczących postanowień umowy, jej zawarcia oraz wykonania („**Informacje Poufne**”) osobom trzecim, z wyjątkiem pracowników, doradców i ekspertów bezpośrednio związanych z przedmiotem niniejszej umowy oraz pracowników banków kredytujących nabycie przedmiotu umowy oraz instytucji finansujących Przedsięwzięcie deweloperskie. Każda ze Stron zapewnia, że osoby te zostaną zobowiązane do zachowania w tajemnicy wszelkich Informacji Poufnych, z wyjątkiem sytuacji, kiedy ujawnienie takich informacji jest wymagane przez obowiązujące przepisy prawa oraz niezbędne dla uzyskania kredytu bankowego. -----
- 10.6. Nabywca niniejszym wyraża zgodę Deweloperowi na przetwarzanie jego danych osobowych w celu niezbędnym dla wykonania postanowień niniejszej umowy, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1781) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia roku 2016 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Nabywca wyraża również zgodę na przekazanie kopii niniejszej umowy do Banku **ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach**, w celu realizowania wszelkich czynności związanych z prowadzeniem dla przedsięwzięcia deweloperskiego Otwartego Mieszkańowego Rachunku Powierniczego, w tym przetwarzania danych osobowych stron umowy na zasadach określonych w powołanej ustawie o ochronie danych osobowych i w zakresie określonym w umowie o prowadzenie ww. rachunku, a także do instytucji finansujących Przedsięwzięcie deweloperskie.-----
- 10.7. Wszelkie zmiany umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----

- 10.8. Wszelkie koszty Umowy Sprzedaży, zawartej w wykonaniu niniejszej umowy, w tym w szczególności koszty taksy notarialnej, naliczonego od niej podatku od towarów i usług (VAT), ewentualnego podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty sądowej – poniesie Nabywca. -----
- 10.9. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do niniejszej umowy wymienionymi poniżej: -----
- 1) Załącznik Nr 1 – kopia decyzji o pozwoleniu na budowę, -----
 - 2) Załącznik Nr 2 – plan osiedla „Domów przy ul. Warsztatowej – Biestrzyków” z usytuowaniem na nim Budynku oraz Lokalu Mieszkalnego oraz Nieruchomości Wspólnej, -----
 - 3) Załącznik Nr 3 – plany Lokalu Mieszkalnego, -----
 - 4) Załącznik Nr 4 – prospekt informacyjny wraz z załącznikami. -----

11. ARTYKUŁ – WNIOSEK DO SĄDU

- 11.1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, jej strony żądają, aby zastępca notariuszy/notariusz, działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 8 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie, dokonał/a czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądanie: -----
– wpisu w księdze wieczystej numer WR1O/00084708/9 w jej dziale III, roszczenia o wybudowanie na nieruchomości, objętej tą księgą wieczystą, Budynku oraz o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego oznaczonego numerem *****, na rzecz: *****. -----
- 11.2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie Strony niniejszej czynności. -----
- 11.3. Strony żądają, aby czyniący Notariusz/zastępca notarialny przesłał do Sądu Rejonowego w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokument stanowiący podstawę wpisu, tj. wypis niniejszego aktu notarialnego. -----
- 11.4. Notariusz/zastępca notarialny poinformował Stawających o treści art. 626¹⁰ §1, §1¹ i §1² Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że o dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania; nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia; zrzeczenia się zawiadomienia można dokonać w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis. -----
- 11.5. ***** w imieniu spółki pod firmą Dream Houses Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka zrzeka się zawiadomienia o dokonanym wpisie, stosownie do dyspozycji art. 626¹⁰ §1 zdanie drugie Kodeksu postępowania cywilnego. -----

12. ARTYKUŁ – OPŁATY

- 12.1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy Deweloperskiej, w tym także za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246 zł) oraz sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy Deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym – obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----
- 12.2. Opłata sądowa pobrana przy akcie notarialnym będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----
- 12.3. Umowa Deweloperska nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych jako niewymieniona w art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 191). -----
- 12.4. Pobrano: -----
- 1) taksa notarialna – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) – z §3 pkt 6) w związku z §6 pkt 15a) oraz z §3 pkt 2), tj. łącznie ----- 1000 zł
 - 2) podatek od usługi (VAT) od taksy notarialnej – na podstawie art. 146aa) w związku z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 775) – 23% z 1000 zł, tj. ----- 230 zł,
 - 3) opłata sądowa – na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1228) – z art. 43 pkt 3) ----- 150 zł.
- Powyższe koszty nie obejmują: -----
- 1) wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246 zł), pobranego na podstawie §16 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, -----
 - 2) kosztów wypisów tego aktu notarialnego, które to koszty wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

- 12.5. **Notariusz/zastępca notarialny** poinformował Stawających o treści Artykułu 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia roku 2016 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych); Stawający potwierdzają, że zapoznali się z informacjami wynikającymi z powołanego Artykułu 13.-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Niniejszy dokument stanowi projekt aktu notarialnego, nie zaś wyraz złożonych oświadczeń woli i jedynie w takim charakterze winien być analizowany.