



PROSPEKT INFORMACYJNY

Apartamenty Home Premium II

II Etap

CZĘŚĆ OGÓLNA

1.Dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące dewelopera	
DANE DEWELOPERA	
Deweloper	Home Premium Perfect One Sp. z o. o.
KRS, NIP, REGON	KRS:0000978085, NIP:1182104590, REGON: 360678973
Nr telefonu/E-mail	666-666-109; lukasz@homepremium.pl
Adres strony internetowej	www.homepremium.pl
II. Doświadczeniedewelopera	
HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA	
I Przykład	
Adres	ul. Szkolna 33-45, Ożarów Mazowiecki
Data rozpoczęcia	2011 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2012 r.
II Przykład	
Adres	ul. Jutrzenki 1- 37, 05-850 Ożarów Mazowiecki
Data rozpoczęcia	2017 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	27.09.2019 r.
III Przykład	
Adres	ul. Prosta 3, 3A, 3B, 3C; 05-850 Ożarów Mazowiecki
Data rozpoczęcia	2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	30.08.2016 r.
IV Przykład	
Adres	ul. Dolna 46a, 46b, 46c, 46d, 05-092 Łomianki
Data rozpoczęcia	2015 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2016 r.
V Przykład	

Adres	ul. Szkolna 39, 41, 43, 45, 05-850 Ożarów Mazowiecki
Data rozpoczęcia	2012 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	31.12.2014 r
VI Przykład	
Adres	ul. Szkolna 51-73 „Osiedle Home Premium”, Ożarów Mazowiecki
Data rozpoczęcia	2018 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2020 r.
VII Przykład	
Adres	ul. Piłsudskiego 3, Ożarów Mazowiecki, „Apartamenty Home Premium”
Data rozpoczęcia	2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	2022 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne	Obecnie nie jest prowadzone przeciwko Home Premium Perfect One Sp. z o.o żadne postępowanie egzekucyjne. W przeszłości przeciwko Home Premium Perfect One sp. z o.o. nie było prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	ul. Piłsudskiego, 05-850 Ożarów Mazowiecki. Działka nr.77/4, obręb 003
Nr księgi wieczystej	WA1P/00146057/6
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Przeznaczenie w planie: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 9 MW. Działka objęta przedmiotową inwestycją sąsiaduje: od strony południowej z działką (dz.nr 77/5, obręb 0003) przeznaczenie- projektowana drogowa 34KDD; od strony wschodniej z działką (dz.nr.154) przeznaczenie budynki wielorodzinne; od strony północnej z działką nr.77/3, przeznaczenie- działka projektowana drogowa 36KDD; od strony zachodniej z działką(dz.nr.76/8), przeznaczenie budynek wielorodzinny.W odległości ok 1 km od przedmiotowej działki znajduje się ulica Poznańska.

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	BRAK
	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:	BRAK
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego- art.30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. u. Z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz Uchwała Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim nr 453/06 z dnia 2006-09-12
	Miejscowy plan rewitalizacji:	BRAK
	Miejscowy plan odbudowy:	BRAK
	Inne:	BRAK

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu:	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 9 MW
	Maksymalna intensywność zabudowy:	Do 70%; tereny 1MW do 13MW współczynnik intensywności -1,0
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:	Brak
	Maksymalna powierzchnia zabudowy:	Brak
	Maksymalna wysokość zabudowy:	Dachy płaskie do 4 kondygnacji do 14m lub dachy skośne do 5 kondygnacji (piąta kondygnacja w dachu)-do 15m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:	30%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania:	1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	Nie dotyczy

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu: Maksymalna intensywność zabudowy: Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: Maksymalna wysokość zabudowy: Maksymalna powierzchnia zabudowy: Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: Minimalna liczba miejsc do parkowania	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i usługowej U MW/U-Min intensywność-0,01; Max intensywność -2,4 MW-do 70% Brak Tereny 1MW do 13MW-dachy płaskie do 4 kondygnacji do 14m lub dachy skośne do 5 kondygnacji (pięta kondygnacja w dachu)-do 15m 70% 25% 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach)
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: Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: gabaryty forma architektoniczna usytuowanie linii zabudowy intensywność wykorzystania terenu warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:	Zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej, Dz.U. z 2022r., poz.902 tekst jednolity ze zmianami, dane wprowadzane przez Wydział Architektury i Budownictwa Starostwa Warszawskiego zachodniego do rejestru wniosków, decyzji i zgłoszeń udostępniane są pod adresem www.wyszukiwarka.gunb.gov.pl Inwestycje związane z rozbudową i budową dróg publicznych, publikowane są na www.bip.pwz.pl: 1.Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia, zgłoszenie numer Lp/187/z/2023(załącznik) Według obwieszczonej publicznie informacji, udało się ustalić, zatwierdzone w roku 2023, następujące budowy: 1.Budowa drogi gminnej, obręb 0003, dz.nr 82/2, 81/11, 81/4, 82/3, 81/12, 81/16, 82/5, 81/13, 81/7 2.Budowa boiska przy ulicy Szkolnej, obręb 0003, dz.nr 91/2 3.Budowa wiaty fotowoltaicznej z punktami ładowania, obręb 003, dz.nr 89/6
		4.Budowa drogi publicznej dojazdowej 34KDD, obręb 003, dz.nr 41/4, 43/2, 41/1, 39/2 5.Budowa zewnętrzna kanalizacji deszczowej, obręb 003, dz.nr 81/2, 82/3, 82/4 6.Budowa przedszkola ul. Tęczowa 7.Budowa ulicy Wolności od skrzyżowania z ulicą Gierymskiego wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Strzykalską 8.Wykonanie projektu budowy drug gminnych ul. Piłsudskiego (od Korfanteo do Kapuckiej) oraz ulicy Widok 9.Budowa ulic Matejki i Wyspańskiego 10.Budowa ulicy Kapuckiej 11.Rozbudowa skrzyżowania drogi krajowej nr 92 ulicy Poznańskiej z drogami gminnymi ulicami Zamoyskiego, Cichą, Kapucką 12.Budowa ulicy Wschodzącego Słońca wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Strzykalską 13.Budowa ulicy Dobrej 14.Wykonanie programu funkcjonalno- użytkowego na budowę ścieżki rowerowej wzdłuż DK92

	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach: uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania: miejscowych planach odbudowy: mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego: Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciw powodziowych decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	TAK	
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	NIE	
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Pozwolenie na budowę Decyzja nr. 1246/2021, wydana z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego, w dniu 5 sierpnia 2021 r., zmienione decyzją nr 912/2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wydana z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 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
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowane rozpoczęcie: 14.11.2022 r. Planowane zakończenie: 17.10.2025 r.
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków: 1 Budynek składający się z 80 mieszkań
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (minimalny odstęp pomiędzy budynkami): nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa Lokalu jest określona na podstawie Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.), zgodnie z zasadami zawartymi w polskiej normie PN – ISO 9836:1997 (aktualizacja PN-ISO 9836:2022) zatytułowanej “Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, wymienionej w załączniku do rozporządzenia i opisanymi poniżej: 1. Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością co do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), 2. Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. 3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających 4. Do powierzchni użytkowej lokalu wliczane są elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działowe, rury, kanały
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowania: 55% - środki własne 45% - środki inżynierów
Środkochrony inżynierów	Otwarty rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny 0,00 % - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na DFG

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Bank wypłaca Home Premium Perfect One środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego: Otwarty rachunek powierniczy służyć będzie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez nabywcę na podstawie umowy deweloperskiej. Nabywca będzie posiadał indywidualny numer rachunku. Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty rachunek powierniczy po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania określonego w harmonogramie. Przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz dewelopera i po potwierdzeniu przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Wypłata środków pieniężnych w związku z zakończeniem 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																																								
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łominkach																																								
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego <table><tr><th>Etap</th><th>Zakresprac</th><th>Udział</th><th>Terminy wpłat</th></tr><tr><td>1</td><td>Zakup gruntu, wykonanie dokumentacji, uzyskanie pozwolenia na budowę</td><td>25%</td><td>26.08.2024r.</td></tr><tr><td>2</td><td>Wykonanie Płyty fundamentowej</td><td>15%</td><td>26.08.2024r.</td></tr><tr><td>3</td><td>WykonanieStropu Garaż</td><td>10%</td><td>26.08.2024r.</td></tr><tr><td>4</td><td>Wykonanie Stropu nad 2,3 piętrem</td><td>10%</td><td>26.08.2024r..</td></tr><tr><td>5</td><td>Wykonanie ścianek działowych, wstawienie okien</td><td>10%</td><td>08.10.2024r.</td></tr><tr><td>6</td><td>Wykonanie instalacji bez osprzętu(elektrycznych, c.o.) w mieszkaniach, tynków wewnętrznych i szlicht betonowych w mieszkaniach</td><td>10%</td><td>20.11.2024r.</td></tr><tr><td>7</td><td>Wykonanie dachu i elewacji</td><td>10%</td><td>20.12.2024r.</td></tr><tr><td>8</td><td>Zakończenie prac budowlanych</td><td>10%.</td><td>17.10.2025r.</td></tr><tr><td></td><td>Razem</td><td>100%</td><td></td></tr></table>	Etap	Zakresprac	Udział	Terminy wpłat	1	Zakup gruntu, wykonanie dokumentacji, uzyskanie pozwolenia na budowę	25%	26.08.2024r.	2	Wykonanie Płyty fundamentowej	15%	26.08.2024r.	3	WykonanieStropu Garaż	10%	26.08.2024r.	4	Wykonanie Stropu nad 2,3 piętrem	10%	26.08.2024r..	5	Wykonanie ścianek działowych, wstawienie okien	10%	08.10.2024r.	6	Wykonanie instalacji bez osprzętu(elektrycznych, c.o.) w mieszkaniach, tynków wewnętrznych i szlicht betonowych w mieszkaniach	10%	20.11.2024r.	7	Wykonanie dachu i elewacji	10%	20.12.2024r.	8	Zakończenie prac budowlanych	10%.	17.10.2025r.		Razem	100%	
Etap	Zakresprac	Udział	Terminy wpłat																																						
1	Zakup gruntu, wykonanie dokumentacji, uzyskanie pozwolenia na budowę	25%	26.08.2024r.																																						
2	Wykonanie Płyty fundamentowej	15%	26.08.2024r.																																						
3	WykonanieStropu Garaż	10%	26.08.2024r.																																						
4	Wykonanie Stropu nad 2,3 piętrem	10%	26.08.2024r..																																						
5	Wykonanie ścianek działowych, wstawienie okien	10%	08.10.2024r.																																						
6	Wykonanie instalacji bez osprzętu(elektrycznych, c.o.) w mieszkaniach, tynków wewnętrznych i szlicht betonowych w mieszkaniach	10%	20.11.2024r.																																						
7	Wykonanie dachu i elewacji	10%	20.12.2024r.																																						
8	Zakończenie prac budowlanych	10%.	17.10.2025r.																																						
	Razem	100%																																							
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Umowanieprzewidujewaloryzacji																																								

**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
LOKAŁU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU
GWARANCYJNYM**

Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: 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 zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem 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.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.
7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku 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.
8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
1. W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, 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, 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.
4. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.
1. Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
2. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

I. Informacja o:

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

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

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
 - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
 - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
 - a) zgodę banku 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
 - 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 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 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... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierających, 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,
- Mazowiecki Bank Spółdzielczy w Łomiankach korzysta także z następujących znaków towarowych: MBS Bank

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177). Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA					
Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena łączna razem: słownie złotych: osiemset pięć tysięcy złotych				
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal nr: o projektowej powierzchni użytkowej..... m ² wraz z ogródkiem/ balkonem o powierzchnim ² Pomieszczenia dodatkowe w ramach udziału w nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania: - pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego – pomieszczenie gospodarcze o numerze roboczym nr..... o projektowanej powierzchni m ² , znajdujące się na parterze budynku, - pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego – boks garażowy o numerze roboczym nr o projektowanej powierzchni..... m ² , znajdujące się na poziomie -1 budynku, - miejsce postojowe naziemne zewnętrzne nr: ... - miejscpostojowepodziemne nr:				
Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m2 Cena lokalumieszkalnego..... Cena pomieszczenia gospodarczego nr:zł, Cena boks garażowego nr :zł, Cena miejsca postojowego naziemnego nr:zł Cena miejsca postojowego podziemnego nr : zł Cena łączna razem: zł (słownie złotych:tysięcy złotych)				
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 31.12.2025r				
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: 4				
	Technologia wykonania: tradycyjna Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości: Załącznik nr 2				
	<table border="1"> <tr> <td>Liczba lokali w budynku:</td> <td>Lokale mieszkalne: 80</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Lokale użytkowe: 0</td> </tr> </table>	Liczba lokali w budynku:	Lokale mieszkalne: 80		Lokale użytkowe: 0
Liczba lokali w budynku:	Lokale mieszkalne: 80				
	Lokale użytkowe: 0				
	<table border="1"> <tr> <td>Liczba miejsc garażowych i postojowych:</td> <td>Miejsc garażowych: 51</td> </tr> </table>	Liczba miejsc garażowych i postojowych:	Miejsc garażowych: 51		
Liczba miejsc garażowych i postojowych:	Miejsc garażowych: 51				

		Miejscpostojowych: 69
	Dostępne media w budynku: energia elektryczna, woda, kanalizacja, c.o., TV, internet Dostęp do drogi publicznej: TAK	
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Załącznik nr 3 – Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego oraz planu lokalu	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń z zakresu i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Załącznik nr 3 – Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego oraz planu lokalu Załącznik nr 2 – Standard wykończenia	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Po podpisaniu aktu przenoszącego własność Nie dotyczy Nie dotyczy Nie dotyczy	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej

do jego reprezentacji oraz pieczęć firmowa

Załączniki:

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

(UWAGA: Fragmenty treści Wzoru Umowy Deweloperskiej oznaczone kursywą lub kolorem żółtym mogą ulec zmianie, uzupełnieniu lub mogą zostać usunięte).

2024-06-04

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ

Repertorium A nr /2024

AKT NOTARIALNY

Dnia ____ roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (2023. ____), przed notariuszem ____ w Kancelarii Notarialnej w ____, przy ul. ____ stawili się: _____

1. ____ używająca imienia ____, według oświadczenia zamieszkała w ____ (____), przy ul. ____ legitymująca się dowodem osobistym ____, ważnym do dnia ____ roku PESEL: ____

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: _____

Home Premium Perfect One spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim (05-850), przy ul. Szkolnej 45, REGON: 360678973, NIP: 1182104590, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000978085, zwanej w dalszej części niniejszego aktu również „**Deweloperem**”, jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Pełnomocnik stosownie do okazanych przy niniejszym akcie: (i) wygenerowanego elektronicznie formularza „Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców” (pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym) w dniu ____ roku i (ii) wypisu pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym przez ____, notariusza w ____ w dniu ____ roku za Repertorium A nr ____/2023, –

ad. 1 zwana w dalszej części niniejszego aktu również „**PrzedstawicielemDewelopera**”,

2. ____ syn ____ i ____ zamieszkały w ____ (____), legitymujący się dowodem osobistym ____, ważnym do dnia ____ roku, PESEL: ____

3. ____ jego żona, ____ córka ____ i ____ według oświadczenia zamieszkała w ____ (____), legitymująca się dowodem osobistym ____, ważnym do dnia ____ roku, PESEL: ____

ad. 2 i ad. 3 w dalszej części niniejszego aktu notarialnego łącznie zwani również „**Nabywcą**”; _____

w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwani również łącznie „**Stawającymi**” lub „**Stronami**” _____

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy niniejszej umowie dowodów osobistych, których serie i numery powołane zostały przy nazwiskach, a stan cywilny oraz miejsce zamieszkania na podstawie oświadczenia.Stawający oświadczyli, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, stosownie do treści art. 46 ust. 1 pkt 2) – 5b) w związku z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych. _____

Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że nie zachodzą żadne okoliczności wyłączające lub ograniczające jej uprawnienie do samodzielnego reprezentowania powołanej wyżej Spółki przy niniejszej czynności, powołane pełnomocnictwo nie wygasło ani nie zostało odwołane. _____

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1

Definicje

- „**Umowa**” – oznaczaniniejsząumowę _____
- „**Strony**” – oznacza łącznie Nabywcę i Dewelopera. _____
- „**Ustawa / Ustawa deweloperska**” – oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tekst pierwotny: Dz.U.2021.117 z uwzględnieniem późniejszych zmian ustawowych). _____
- „**Ustawa o własności lokali**” – oznacza ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku „o własności lokali” (tekst pierwotny: Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388 z uwzględnieniem późniejszych zmian ustawowych). _____
- „**Nieruchomość**” - oznacza działkę gruntu położoną w Ożarowie Mazowieckim gminie Ożarów Mazowiecki, powiecie warszawskim zachodnim, województwie mazowieckim, o numerze ewidencyjnym 77/4 (siedemdziesiąt siedem lamane przez cztery) z obrębu ewidencyjnego 0003, 03, obszarze 0,6313 ha (sześć tysięcy trzysta trzynaście dziesięciotysięcznych hektara), pochodząca z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1P/00146057/6. _____
- „**Pozwolenie na budowę**” – oznacza ostateczną decyzję nr 1246/2021 wydaną z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego w dniu 05 sierpnia 2021 roku zmieniona decyzją nr 912/2022 wydaną z upoważnienia Starosty Warszawskiego Zachodniego w dniu 13 lipca 2022 roku. _____
- „**Budynek**” – oznacza budynek mieszkalny wielorodzinny, który powstanie na Nieruchomości na podstawie Pozwolenia na budowę, o następującej specyfikacji: _____
- (a) jednakokondygnacjapodziemna, _____
- (b) czterykondygnacjnadziemne, _____
- Rzut Budynku został wskazany na planie sytuacyjnym stanowiącym **Załącznik nr 1** do Umowy. –
- „**Przedsięwzięcie deweloperskie**” – oznacza proces, w wyniku realizacji którego, na podstawie Pozwolenia na budowę, na Nieruchomości zostanie wybudowany Budynek, w ramach którego powstanie, zostanie wyodrębnione i następnie przeniesione na rzecz Nabywcy prawo własności Lokalu mieszkalnego, obejmujące w szczególności czynności faktyczne i prawne niezbędne do zrealizowania budowy i oddania Budynku do użytkowania. _____
- „**Zakończenie budowy**” – zrealizowanie prac określonych w specyfikacji robót Lokalu mieszkalnego i Budynku określonej w Umowie. _____
- „**Dokumentacja**” – projekt architektoniczno – budowlany Budynku i Lokalu mieszkalnego. _____
- „**Nieruchomość wspólna**” – oznacza nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali, tj. grunt oraz części budynku znajdującego się na Nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. _____
- „**Lokal mieszkalny**” – oznacza usytuowany na ____ piętrze Budynku lokal mieszkalny, oznaczony wstępnie nr ____, o projektowanej powierzchni użytkowej ____ m², składający się z ____ pokoi ____ m², ____ m²), kuchni ____ m²), łazienki ____ m²) oraz przedpokoju ____ m²); rzut Lokalmieszkalnego stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. _____
- „**Części Nieruchomości wspólnej związane z Lokalem mieszkalnym**” – oznaczaczęści Nieruchomości wspólnej, z których prawo do wyłącznego korzystania przysługiwać będzie Nabywcy: taras/balkon/ogródek, który przylegał będzie do Lokalu mieszkalnego, o projektowanej powierzchni użytkowej ____ m²; miejsce parkingowe numer ____ w wielostanowiskowym garażu podziemnym/ miejsce parkingowe zewnętrzne numer ____, komórkalokatorska o projektowanej powierzchni użytkowej ____
- „**Umowa przeniesienia własności**” – oznaczuumowę na podstawie której Deweloper wyodrębni Lokal mieszkalny oraz przeniesie na Nabywcę prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości wspólnej, obliczonym na zasadach określonych w Ustawie o własności lokali i innymi prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu mieszkalnego przez Nabywcę, na podstawie Umowy przeniesienia własności Deweloper zapewni również – w formie prawem przewidzianej – prawo Nabywcy do wyłącznego korzystania z Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym. _____

§ 2

OpisNieruchomości

- Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper na podstawie umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym przez Łukasza Mroza, notariusza w Pruszkowie w dniu 30 października 2023 roku za Repertorium A nr ____; jest właścicielem Nieruchomości, pochodzącej z księgi wieczystej o numerze ____ prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. _____
- Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż w księdze wieczystej o numerze ____ ujawniony jest następujący stan prawny: _____
- (a) w dziale I-O wpisana jest działka numer ewidencyjny 77/4 (siedemdziesiąt siedem lamane przez cztery) o powierzchni 0,6313 ha (sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści dwie dziesięciotysięczne hektara) położone w obrębie 0003,03, miejscowości Ożarów Mazowiecki, gminie Ożarów Mazowiecki, powiecie warszawskim zachodnim, województwie mazowieckim; _____
- (b) w dziale I-Sp księgi wieczystej nie ma wpisów; _____
- (c) w dziale II księgi wieczystej własność wpisana jest na rzecz Home Premium Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim, REGON: 389061840, KRS: 000090203, przy czym zamieszczono również wzmiankę o wniosku DZ. ____ z 2023-10-30, 14:08:34 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI, która dotyczy wynikającego z umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym przez Łukasza Mroza, notariusza w dniu 30 października 2023 roku za Repertorium A nr 1 ____ wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu własności na rzecz Dewelopera; _____
- (d) w dziale III księgi wieczystej wpisane są prawa i roszczenia wynikające z umów deweloperskich; _____
- (e) w dziale III księgi wieczystej zamieszczono wzmianki o wnioskach dotyczące wpisów roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tych praw; _____
- (f) w dziale IV księgi wieczystej nie ma wpisów; _____
- (g) w księdze wieczystej nie ma innych wzmianek o wnioskach. _____
- Powyższe oświadczenia potwierdza okazany przy niniejszym akcie notarialnym wydruk treści księgi wieczystej nr WA1P/00146057/6 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych według stanu na dzień dzisiejszy. _____

§ 3

Informacje o Przedsięwzięciu deweloperskim oraz Dokumentacji

- Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane jest na podstawie Pozwolenia na budowę, które jest ostateczne i nie zostało zaskarżone. _____
- Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego w dniu 22 czerwca 2022 roku Deweloper zawarł z Mazowieckim Bankiem Spółdzielczym w Lomiankach umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr ____ Strony ustalają, że wpłaty środków dokonywane przez Nabywcę tytułem rozliczenia zobowiązań z Umowy następować będą na powiązany z rachunkiem powierniczym indywidualny rachunek nr ____
- Koszty przelewu na rachunek powierniczy w całości obciążają Nabywcę, zaś koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie rachunku, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, obciążają Dewelopera. _____
- Deweloper oświadcza ponadto, że wpłaty pochodzące od Nabywcy, zgromadzone na powołanym subrachunku powierniczym zostaną wypłacone przez Bank na rzecz Dewelopera po stwierdzeniu przez Bank ukończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz stwierdzenia poprawnego i zgodnego z harmonogramem Przedsięwzięcia Deweloperskiego procentu zużycia środków finansowych na jego realizację. _____
- Prawo wypowiedzenia umowy o prowadzenie przedmiotowego rachunku przysługuje wyłącznie Bankowi i to z ważnych powodów. _____
- W przypadku wypowiedzenia przez Bank umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, Deweloper poinformuje nabywców na piśmie o wypowiedzeniu przez Bank powołanej wyżej umowy w terminie 30 dni od dnia jej wypowiedzenia. _____
- W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. _____
- W sytuacji, o której mowa w ust. 7 środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. _____
- W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w ust. 8 powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. _____

10. W czasie obowiązywania umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz do dnia, w którym nastąpi przeniesienie praw z ostatniej: _____
- umowy deweloperskiej lub, _____
 - umowy zawartej między nabywcą a Deweloperem, w której Deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę lub, _____
 - umowy zawartej między nabywcą a Deweloperem, w której Deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu lub, _____
 - umowy zawartej między nabywcą a Deweloperem, w której Deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego lub, _____
 - umowy zawartej między nabywcą a Deweloperem, w której Deweloper zobowiązuje się do przeniesienia własności lokalu użytkowego lub, _____
 - umowy zawartej między nabywcą a Deweloperem, w której Deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku i przeniesienia ulamkowej części własności lokalu użytkowego lub, _____
 - umowy zawartej między nabywcą a Deweloperem, w której Deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodztynnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodztynnego na niej posadowionej stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ulamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. _____
 - umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie. _____
11. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, informuje nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. _____
12. Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w ust. 11 niniejszego paragrafu. _____
13. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przysługującej restrukturyzacji (wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego), zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. _____
14. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu. _____
15. Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje się informować Nabywcę na piśmie, o zmianie przez Bank powołanej wyżej Umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 30 dni od dnia zmiany tej umowy. _____
16. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej zgodnie z art. 29 Ustawy deweloperskiej przez jedną ze Stron, Bank wypłaca nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia pisemnego z podpisami notarialnie poświadczonymi o odstąpieniu przez Nabywcę od Umowy deweloperskiej, w którym to oświadczeniu, aby było ono skuteczne znajduje się między innymi, pod warunkiem udokumentowanego zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę zgodnie z harmonogramem płatności w § 11 tego aktu, zgoda Nabywcy na wykreślenie przez Dewelopera roszczenia z działu III księgi wieczystej, dotyczącego przedmiotów umowy. _____
17. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 29 Ustawy deweloperskiej, Strony przedstawia zgodnie oświadczenia woli z podpisami notarialnie poświadczonymi lub złożone w obecności pracownika banku o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym pod warunkiem przedłożenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, w którym to oświadczeniu, aby było ono skuteczne znajduje się między innymi, pod warunkiem udokumentowanego zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę zgodnie z harmonogramem płatności w § 12 ust. 1 tego aktu, zgoda Nabywcy na wykreślenie przez Dewelopera roszczenia z działu III księgi wieczystej, dotyczącego przedmiotów umowy. _____
18. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim. _____
19. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej „Funduszem”, stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym. Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny zapewnia obsługę Funduszu. Środki Funduszu są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Środki Funduszu pochodzą między innymi ze składek należnych od Deweloperów odprowadzanych zgodnie z art. 49 Ustawy deweloperskiej. _____
20. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją Umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera. _____
21. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, dla otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 0%. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi. Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz dewelopera. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. _____

§ 4

Wspólność oświadczenia Dewelopera oraz Nabywcy

1. Strony oświadczają, iż Deweloper ma prawo oddać wybrane części Nieruchomości wspólnej (np. balkony, tarasy, ogródki, miejsca parkingowe, komórki lokatorskie), właścicielom niektórych lokali do ich wyłącznego korzystania, na co Nabywca podpisując Umowę wyraża zgodę. W Umowie przeniesienia własności Nabywca wyrazi zgodę na określenie sposobu korzystania z wybranych części Nieruchomości wspólnej oraz zrzeknie się wszelkich praw do korzystania z tych części Nieruchomości wspólnej i wyrazi zgodę na ich wyłączne użytkowanie przez właścicieli pozostałych lokali. _____
2. Podpisując Umowę Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę: _____
- (a) na ustanowienie na Nieruchomości nieodpłatnych służebności, a także nieodpłatnych praw użytkowania na rzecz przedsięwzięcia, które będą dostarczać media do Nieruchomości oraz wykonywać usługi na rzecz mieszkańców Budynku, a także obciążenie Nieruchomości innymi prawami celem zapewnienia należytego funkcjonowania Budynku, a w związku z tym wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie przeniesienia własności, _____
- (b) na zbycie przez Dewelopera bądź oddanie w odpłatne lub nieodpłatne używanie części Nieruchomości lub infrastruktury znajdującej się na Nieruchomości, na rzecz podmiotów wykorzystujących tę infrastrukturę, a także wyraża zgodę na korzystanie z Nieruchomości przez te podmioty, celem dostarczania mediów i świadczenia innych usług na rzecz mieszkańców Budynku, dotyczy to w szczególności kanalizacji technicznej, linii zasilających w energię elektryczną, sieci i przyłączy wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych itp., oraz na korzystanie z Nieruchomości przez ww. podmioty; uzyskany w ten sposób przychód jest przychodem Dewelopera, a w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie przeniesienia własności, _____
- (c) na przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do sieci ciepłowniczej, energetycznej, itp., jak również umów niezbędnych do realizacji powyższych umów przyłączeniowych, w tym umów dzierżawy lub korzystania z gruntu, na którym znajdują się elementy powyższych sieci, zawartych przez Dewelopera w toku realizacji inwestycji, niezbędnych dla należytego funkcjonowania Budynku oraz upoważnienia Dewelopera do przeniesienia tych praw i obowiązków na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Nabywca, a w związku z tym Nabywca wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w powyższym zakresie w Umowie przeniesienia własności, _____
- (d) na okoliczność, że realizowane na Nieruchomości wspólnej drogi będą stanowiły drogi pożarowe, na których nie można parkować pojazdów, _____
- (e) aby Deweloper - do czasu zakończenia sprzedaży wszystkich lokali realizowanych na Nieruchomości - zaistniał na własny koszt i nieodpłatnie utrzymywał na terenie Nieruchomości wspólnej nośniki reklamowe Dewelopera informujące o procesie sprzedaży, o wymiarach i lokalizacji według uznania Dewelopera, przy czym zakres wykorzystania Nieruchomości wspólnej na zaistnienie tych nośników, nie będzie przekraczał miary niezbędnej do zrealizowania celu, jakiego mają one służyć. _____
3. Deweloper może zaistniać na dachu bądź elewacji budynku (bądź na ogrodzeniu Przedsięwzięcia deweloperskiego) wybudowanych na Nieruchomości, napisy odzwierciedlające nazwę inwestycji, pełną lub skróconą nazwę Dewelopera, logo Dewelopera lub inne elementy charakteryzujące inwestycję bądź Dewelopera (również z możliwością podświetlania instalacji), na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę. Deweloper dołoży wszelkich starań aby przedmiotowe napisy odzwierciedlające nazwę inwestycji, pełną lub skróconą nazwę Dewelopera, logo Dewelopera lub inne elementy charakteryzujące inwestycję bądź Dewelopera nie ograniczały prawidłowego użytkowania zakupionych lokali. W związku z tym Deweloperowi, w przypadku zaistnowania w/w elementów, przysługujące będzie nieodpłatnie i na czas określony maksymalnie 10 lat (z możliwością przedłużenia za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej) prawo użytkowania części Nieruchomości wspólnej tj. dachu bądź elewacji budynku, (odpowiednio części ogrodzenia) w części zajętej pod instalację przy której znajduje się instalacja, prawo do poboru energii elektrycznej na potrzeby obsługi instalacji i jednocześnie obowiązkiem zwrotu kosztów wykorzystania energii, prawo dojazdu i przechodu do tej części Nieruchomości wspólnej (odpowiednio części ogrodzenia), dokonywania niezbędnych napraw, modernizacji, rozbudowy, konserwacji, zmian czy demontażu z jednoczesnym obowiązkiem utrzymania instalacji w należytym stanie oraz w przypadku wykonywania czynności opisanych powyżej przywrócenia zajmowanej części do stanu pierwotnego. _____
4. Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż w ramach realizacji Budynku niezbędne będzie obciążenie Nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w takim zakresie, w jakim będzie to niezbędne do zapewnienia obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej Nieruchomości. Z uwagi na powyższe Nabywca wyraża zgodę na udzielenie stosownych pełnomocnictw w niezbędnym zakresie w Umowie przeniesienia własności. _____
5. Strony zgodnie postanawiają, że dla potrzeb finansowania Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper ma prawo zaciągania kredytów bankowych i pożyczek oraz ustanawiania różnego rodzaju zabezpieczeń na nieruchomości, na której prowadzone jest Przedsięwzięcie deweloperskie, przy czym w chwili ustanawiania odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności będzie on wolny od jakichkolwiek obciążeń. _____
6. Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż projektowany w ramach Budynku garaż wielostanowiskowy będzie częścią Nieruchomości wspólnej. _____
7. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że na Nieruchomości zostaną usytuowane mała architektura, ciągi komunikacyjne i piesze, infrastruktura techniczna, oświetlenie terenu. _____
8. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że w związku z realizacją Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper ma prawo do dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ustaleniami planu zagospodarowania terenu przedmiotowej inwestycji, w wyniku którego to podziału wyodrębniona zostanie działka gruntu pod Budynek oraz działki gruntu przeznaczone m.in. pod budowę urządzeń infrastruktury i działek parkingowych. _____
9. Nabywca przyjmuje do wiadomości, iż podział geodezyjny nieruchomości o którym mowa w ust. 8 powyżej niniejszego aktu notarialnego może nie być podziałem ostatecznym, a projektowane działki gruntu mogą ulec zmianie zarówno, co do obszaru, kształtu jak i planowanych dojazdów, przy czym obszar działek gruntu ostatecznie zostanie określony projektem geodezyjnym zatwierdzonym przez właściwy organ administracji. _____
10. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że ustalony w Umowie przeniesienia własności udział Nabywcy w Nieruchomości wspólnej może ulec zmianie w przypadku zmiany sumy powierzchni użytkowej lokali zrealizowanych po zawarciu tej Umowy, wynikającej z możliwych niedokładności pomiaru bądź omyłki w pierwotnych wyliczeniach. W takim wypadku Deweloper obliczy ostateczną wysokość udziału zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali i podejmie czynności prawne zmierzające do prawidłowego ustalenia wysokości udziału w Nieruchomości wspólnej i ani Nabywca ani Deweloper nie będą wnosili jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. W związku z powyższym Nabywca zobowiązuje się, że w Umowie przeniesienia własności, udzieli Deweloperowi stosownych pełnomocnictw do dokonania czynności prawnych zmierzających do dokonania opisanej zmiany, przy czym wynikające ze zmiany wysokości udziałów wszelkie koszty obciążać będą Dewelopera. _____
11. Strony oświadczają, że zobowiązują się w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży dokonać podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdemu z właścicieli Lokalu będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z Części Nieruchomości wspólnej związane z Lokalem mieszkalnym. _____
12. Strony oświadczają, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży Nabywca zobowiązuje się wyrazić zgodę na zawieranie przez Dewelopera dalszych umów o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, mocą których właścicielom lokali zlokalizowanych w Budynku będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z balkonów, tarasów, ogródków, miejsc postojowych znajdujących się w garażu wielostanowiskowym znajdującym się na wspólnej kondygnacji podziemnej Budynku oraz prawo do korzystania z naziemnych stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie działki parkingowej. _____
- W tym miejscu Strony umowy postanawiają, że Deweloper będzie wyłącznie uprawniony do korzystania z tych naziemnych stanowisk postojowych, które nie zostały objęte prawem do korzystania przez inne osoby na podstawie umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Ponadto Nabywca oświadcza, że w związku z ustanowieniem opisanego powyżej sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń. _____
13. Strony oświadczają, że zobowiązują się, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wyrażą zgodę na ujawnienie powyższego podziału do korzystania w dziale III właściwej księgi wieczystej. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie koszty związane z wyłącznym korzystaniem przez Nabywcę z części nieruchomości wspólnej, o której mowa powyżej, obciążają Nabywcę. _____
14. Strony zgodnie postanawiają, że każdemu z właścicieli lokalu uprawnionego do wyłącznego korzystania z ogródka obowiązany będzie do udostępniania tego ogródka właściwym podmiotom w celu umożliwienia im dokonywania naprawy, konserwacji, modernizacji lub wymiany instalacji znajdujących się w gruncie na obszarze ogródka, a ponadto zobowiązany będzie do powstrzymania się od wykorzystywania ogródka w sposób mogący doprowadzić do uszkodzenia lub ograniczenia dostępu do Instalacji, w tym w szczególności poprzez sadzenie roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym lub poprzez wznoszenie na gruncie obiektów budowlanych. _____

§ 5

Inne oświadczenia Dewelopera

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, iż: _____
- (a) w dniu 2025 roku Deweloper sporządził prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego, który (wraz z załącznikami) stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy, —
- (b) Przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper przekazał Nabywcy Prospekt Informacyjny (wraz z załącznikami) i do chwili obecnej nie został on zmieniony, a złożone w treści niniejszej umowy oświadczenia Dewelopera są zgodne z jego treścią, _____
- (c) Przed zawarciem niniejszej umowy Nabywca miał możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi sytuacji prawno – finansowej Dewelopera oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego w zakresie wynikającym z Prospektu Informacyjnego, które to informacje do chwili obecnej nie uległy zmianie, w tym między innymi: odpisem z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, odpisami z księgi wieczystej numer _____, wypisem z rejestru gruntów _____, ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, _____
- (d) Przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z dokumentami wymienionymi w treści art. 21 ustawy z dnia 11 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodztynnego („Ustawa deweloperska”), _____

- (e) stan prawny Nieruchomości od dnia wykonania wydruku z księgi wieczystej, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie i nie zostały złożone jakiekolwiek inne wnioski o dokonanie wpisów w wymienionej księdze wieczystej, poza ewentualnymi wnioskami o wpisanie praw i roszczeń wynikających z zawartych umów zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności na Nabywcę, które nie dotyczą Lokalu mieszkalnego, _____
- (f) Nieruchomość jest wolna od obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, poza prawami opisanymi powyżej i roszczeniami osób trzecich wynikającymi z umów zobowiązujących do ustanowienia odrębnej własności lokali; prawa i roszczenia powyższe nie dotyczą Lokalu mieszkalnego, nie jest też przedmiotem egzekucji, _____
- (g) Wytężone i oznaczone granice Nieruchomości są bezpieczne, _____
- (h) Nieruchomość ma zapewnić dostęp do drogi publicznej, _____
- (i) nie występują jakiekolwiek ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu z Nieruchomości ani prawne lub faktyczne okoliczności mogące mieć wpływ na zawarcie Umowy lub Umowy przeniesienia własności bądź spowodować jej bezskuteczność, _____
- (j) Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie ogłoszono jego upadłości ani też nie wszczęto postępowania naprawczego lub innego związanego z niewypłacalnością, nie toczy się w stosunku do niego żadne z postępowań restrukturyzacyjnych, o których mowa w Ustawie z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. 2017 poz. 1508, z późn. zm.), jak również nie toczy się postępowania w tym przedmiocie ani też nie istnieją podstawy do ich wszczęcia, _____
- (k) Deweloper nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 08 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm.), _____
- (l) do sprzedaży majątku trwałego innym podmiotom przez Dewelopera nie stosuje się art. 19 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 roku o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz.U. z 2002 roku, Nr 171, poz. 1397 ze zm.), _____
- (m) Deweloper w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 710, ze zmianami) oraz nie ma żadnych zadłużeń podatkowych ani innych długów, do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej, _____
2. Deweloper oświadcza, że w przypadku istnienia w dniu zawarcia Umowy przeniesienia własności obciążeń hipotecznych na Nieruchomości Deweloper przedstawi zgodę wszystkich wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności Lokalu mieszkalnego bez tych obciążeń, przy czym warunkiem przedstawienia przez wierzycieli hipotecznych zgód, o których mowa powyżej, jest zapłata przez Nabywcę całości ceny zgodnie z Umową, _____
3. Deweloper jest deweloperem w rozumieniu Ustawy oraz ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperkim Funduszu Gwarancyjnym, a umowa dokumentowana niniejszym aktem zawierana jest celem ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 Ustawy, _____

§ 6

Inne oświadczenia Nabywcy

1. Nabywca oświadcza, że: _____
- (a) znany jest mu stan faktyczny Nieruchomości, _____
- (b) zapoznał się z lokalizacją, projektem Budynku oraz Lokalu mieszkalnego i w tym zakresie nie wnosi oraz nie będzie wnosił żadnych roszczeń związanych z przyjętymi rozwiązaniami architektonicznymi oraz założonymi funkcjami użytkowymi poszczególnych pomieszczeń Lokalu mieszkalnego, _____
- (c) nie wszczęło wobec niego postępowania upadłościowego lub naprawczego, jak również nie toczy się w stosunku do niego żadne z postępowań restrukturyzacyjnych, o których mowa w Ustawie z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. 2017 poz. 1508, z późn. zm.), _____
- (d) **jest stanu wolnego, zaś będąc przedmiotem Umowy prawa nabywa samodzielnie do majątku własnego / pozostaje w związku z małżeńskim, obowiązując go ustrój , będące przedmiotem Umowy prawa nabywa do majątku osobistego, za fundusze pochodzące z tego majątku, co potwierdza małżonek Nabywcy stający do niniejszego aktu / pozostają w związku z małżeńskim i obowiązując ich ustrój małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej, żadnych umów majątkowych małżeńskich nie zawierali, obowiązując w ich w małżeństwie ustrój majątkowy nie został zmieniony przez orzeczenie sądu, będące przedmiotem Umowy prawa nabywają do majątku wspólnego, za fundusze pochodzące z tego majątku, zaś za zobowiązania wynikające z Umowy odpowiadają solidarnie / oświadczają, że będące przedmiotem Umowy prawa nabywają w następujących udziałach: % oraz % , zaś za zobowiązania wynikające z Umowy odpowiadają solidarnie,** _____
- (e) potwierdza, że Deweloper przed zawarciem niniejszej umowy przekazał Nabywcy Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, z których treścią zapoznał się, a ponadto potwierdza, iż został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z dokumentami wymienionymi w treści art. 21 Ustawy deweloperskiej i przed zawarciem niniejszej umowy z treścią tych dokumentów się zapoznał i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń; nadto oświadcza, że omówił i uzgodnił warunki wynikające ze wzoru Umowy Deweloperskiej w trakcie negocjacji z Deweloperem, przy czym prospekt informacyjny stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy, _____
- (f) zapoznał się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia Umowy Deweloperskiej, projektem architektoniczno-budowlanym, w tym w szczególności planowanym Lokalem mieszkalnym oraz usytuowaniem Lokalu mieszkalnego w Budynku i jego funkcjonalnością, w tym między innymi: rzutem Lokalu mieszkalnego z określonym podziałem pomieszczeń w Budynku, standardem wykończenia i wyposażenia Lokalu mieszkalnego, powierzchni wspólnych oraz zagospodarowaniem terenu, rzutem komórki lokatorskiej oraz jej usytuowaniem w Budynku, rzutem lokalu garażowego i miejsce postojowych i nie wnosi co do nich żadnych zastrzeżeń, _____
- (g) potwierdza, że przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w tym między innymi: wypis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego odpisy z księgi wieczystej numer WA1P/00146057/6, wypis z rejestru gruntów, ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, _____
- (h) zapoznał się ze standardem wykończenia i wyposażenia Lokalu mieszkalnego, określonym w **Załączniku nr 6** do niniejszego aktu, _____
- (i) przyjmuje do wiadomości, że wskazana w niniejszej umowie i w załącznikach do niej powierzchnia użytkowa Lokalu mieszkalnego zostanie ostatecznie obliczona w oparciu o obmiar dokonany przez uprawnionego geodetę zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997. Powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, dla wymiarów lokali w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnię elementów nadających się do demontażu (ścianki działowe), nie są wliczone powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, _____
- (j) został poinformowany przez Dewelopera o konieczności ustanowienia na gruncie służebności lub praw użytkowania na rzecz dostawców mediów, _____
- (k) przyjmuje do wiadomości wszelkie oświadczenia Dewelopera złożone w treści niniejszej umowy i Prospektu informacyjnego, _____
- (l) posiada wystarczające środki finansowe lub posiada zdolność kredytową wymaganą do uzyskania kredytu hipotecznego, umożliwiającą mu zapłatę ceny za Lokal wraz z prawami z Lokalem związanymi w wysokości i w sposób określony w Umowie Deweloperskiej, _____
- (m) w przypadku, gdy w zakresie informacji objętych Prospektem Informacyjnym oraz załącznikami do niego, zasły zmiany pomiędzy datą doręczenia mu powyższych dokumentów, a datą zawarcia Umowy Deweloperskiej, wyraża zgodę na włączenie ich do treści Umowy Deweloperskiej, _____
- (n) Wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera koniecznych do wykorzystania ich we wszystkich celach niezbędnych do realizacji postanowień niniejszej umowy (zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE). Administratorem danych osobowych jest Deweloper. Klient ma prawo wglądu do swoich danych osobowych i ich poprawiania, _____
- (o) Przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że związku z faktem, że w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęcie sprzedaży w rozumieniu Ustawy deweloperskiej nastąpiło po dniu wejścia w życie, to jest po dniu 29 kwietnia 2012 roku, do Przedsięwzięcia deweloperskiego stosuje się środki ochrony, o których mowa w art. 4 Ustawy deweloperskiej w postaci otwartego rachunku powierniczego, _____

§ 7

Podstawowe zobowiązania Stron

1. Na warunkach opisanych w Umowie Deweloper zobowiązuje się do: _____
- (a) wybudowania Budynku, w tym Lokalu mieszkalnego i Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym zgodnie z przepisami prawa, Pozwoleniem na budowę, zasadami sztuki budowlanej, _____
- (b) przedstawianiu do odbioru i przekazania Nabywcy Lokalu mieszkalnego i Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym zgodnie z postanowieniami Umowy, _____
- (c) zawarciu Umowy przeniesienia własności w ustalonym w Umowie terminie, _____
2. W zamian za powyższe, na warunkach opisanych w Umowie, Nabywca zobowiązuje się do: —
- (a) zapłacenia ceny z tytułu nabycia Lokalu mieszkalnego i Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym, _____
- (b) odebrania i przejęcia od Dewelopera Lokalu mieszkalnego i Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym, _____
- (c) zawarciu Umowy przeniesienia własności w ustalonym w Umowie terminie, _____

§ 8

Budowa

1. Deweloper oświadcza, iż zgodnie z wpisem w dzienniku budowy prace budowlane Przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczęły się w dniu 14 listopada 2022 roku, _____
2. Deweloper zobowiązuje się wybudować Budynek zgodnie z Dokumentacją i Pozwoleniem na budowę, z uwzględnieniem ewentualnych zmian wprowadzonych zgodnie z Umową, _____
3. Deweloper oświadcza, iż planowane zakończenie prac budowlanych nastąpi w terminie do dnia 17 października 2025 roku, z tym zastrzeżeniem, że termin zakończenia prac budowlanych nie jest równoznaczny z rozpoczęciem odbiorów technicznych lokali, _____
4. Strony ustalają w zakresie Budynku specyfikację, której treść stanowi **Załącznik nr 6** do Umowy, _____
5. Strony zgodnie postanawiają, że po zaplaceniu minimum 10 % ceny Lokalu, Nabywcy przysługuje prawo do złożenia Deweloperowi wniosku z proponowanymi zmianami wewnętrznymi w Lokalu, to jest usytuowania ścian działowych oraz zmiany w projektach instalacji: elektrycznej, hydraulicznej, centralnego ogrzewania („**Zmiany Lokatorskie**”). Do wniosku powinien być załączony stosowny projekt, sporządzony przez architekta Nabywcę uwzględniający proponowane zmiany - bez naruszenia struktury Budynku (szlichty, szachty, wentylacja). Powyższy wniosek uwzględniony zostanie przez Dewelopera po zatwierdzeniu go przez architekta, który projektował Budynek, jeżeli proponowane zmiany możliwe będą do zrealizowania z uwagi na obowiązujące przepisy lub stan zaawansowania prac w danym lokalu. Nabywcy służą prawo do złożenia Deweloperowi projektu zamiennego w terminie do dnia 22 grudnia 2023 roku, _____
6. Strony zgodnie postanawiają, że Nabywca poniesie wszelkie koszty związane ze zmianami wewnętrznymi w Lokalu (prace architektoniczne, naniesienie zmian w projektach wykonawczych, koszty wyburzenia ścian i innych robót) zaproponowanymi przez Nabywcę. Nabywca w terminie 7 dni od daty otrzymania wyceny tych zmian złoży Deweloperowi pisemne oświadczenie w przedmiocie akceptacji wyżej wymienionych kosztów. Wszelkie uzgodnienia zmian będą dokonywane z Deweloperem na piśmie w terminie do dnia 14 stycznia 2024 roku. —
7. Deweloper oświadcza, że realizuje zatwierdzone przez architekta zmiany pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę kosztów tych zmian w terminie 7 dni od daty ich akceptacji. W przypadku braku zapłaty kosztów, o których mowa powyżej, Lokal zostanie wykonany zgodnie z projektem stanowiącym załącznik do prospektu informacyjnego Przedsięwzięcia deweloperskiego, _____
8. W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku niezłożenia przez Nabywcę wniosku wraz z projektem, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, w terminie określonym w ust. 5 niniejszego paragrafu, Deweloper nie ma obowiązku odrębnego informowania Nabywcy o realizowaniu przedmiotu umowy zgodnie z załącznikiem do prospektu informacyjnego dotyczącego Przedsięwzięcia deweloperskiego, _____
9. Realizacja przez Dewelopera Zmian Lokatorskich wymaga zawarcia przez Strony odrębnego porozumienia („**Porozumienie w sprawie Zmian Lokatorskich**”), które określać będzie w szczególności zakres Zmian Lokatorskich, wysokość wynagrodzenia należnego Deweloperowi za zrealizowanie Zmian Lokatorskich w tym wynagrodzenia dla autora Projektu z tytułu koniecznych do realizacji Zmian Lokatorskich nadzorów autorskich oraz termin płatności wynagrodzenia należnego Deweloperowi za wykonanie rzeczonych Zmian Lokatorskich, _____
10. Nabywcy nie będzie przysługiwało uprawnienie do żądania zmniejszenia Ceny Lokalu, o którym mowa w § 11 niniejszej Umowy, ani uprawnienie do odstąpienia od niniejszej Umowy, o którym mowa w § 16 niniejszej Umowy jeżeli do zmiany powierzchni Lokalu Mieszkalnego doszło w związku z realizacją Zmian Lokatorskich, _____
11. Jeżeli po zrealizowaniu Zmian Lokatorskich Deweloper odstąpi od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Nabywca zobowiązany będzie do zwrotu Deweloperowi wszelkich kosztów przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu sprzed realizacji Zmian Lokatorskich, _____
12. Jeżeli Deweloper opóźni się z terminem realizacji określonym w niniejszej umowie z uwagi na siłę wyższą (siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, niejednokrotnie połączone z niemożnością przewidzienia 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, epidemia, 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 dalo się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, to Deweloper będzie miał prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy oraz terminu wydania Lokalu okres równy czasowi działania lub trwania w/w okoliczności, ujawnionych w dzienniku budowy. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w niniejszym ustępie Deweloper poinformuje Nabywcę o powyższym na piśmie oraz wyjaśni przyczyny opóźnienia i terminie realizacji inwestycji. Jeżeli opóźnienie spowodowane zostało zdarzeniami lub okolicznościami opisanymi w niniejszym ustępie, Deweloper nie ma obowiązku zapłacenia żadnego odszkodowania, odsetek czy kary umownej, _____

§ 9

Procedura odbioru i usunięcie wad

1. Deweloper zobowiązuje się wyznaczyć termin odbioru Lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, lecz nie później niż w terminie 30 dni przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Deweloper powiadomi Nabywcę listem poleconym o gotowości do dokonania odbioru Lokalu, przy czym przez wyznaczenie terminu odbioru Lokalu mieszkalnego Strony rozumieją wezwanie Nabywcy do dokonania odbioru, zgodnie z zasadami opisanymi poniżej, oraz stawienie się przez Dewelopera na odbiór we wskazanym w wezwaniu terminie, _____
2. Odbiór Lokalu mieszkalnego stanowił będzie potwierdzenie przez Nabywcę wydania mu Lokalu mieszkalnego zgodnie z umową z wyłączeniem zastrzeżeń Nabywcy opisanych w protokole. —
3. Strony ustalą termin odbioru za pomocą środków porozumiewania się na odległość (telefon, mail). Jeśli Stronom nie uda się ustalić daty odbioru w ten sposób, Deweloper wezwie Nabywcę do dokonania odbioru w formie pisemnej, najpóźniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem planowanych czynności odbiorowych, ze wskazaniem ich dokładnej daty i godziny. —

4. Nabywca zobowiązuje się stawić na odbiór w dacie i godzinie ustalonej z Deweloperem, względnie wskazanej przez Dewelopera w wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu. W przypadku gdy Nabywca z uzasadnionych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w odbiorze w ustalonej z Deweloperem, bądź wyznaczonej przez Dewelopera dacie, powinien poinformować o tym Dewelopera niezwłocznie po stwierdzeniu okoliczności uniemożliwiającej stawienie się na odbiorze.
5. W przypadku niestawiennictwa Nabywcy na czynnościach odbiorowych, Deweloper wyznaczy nową datę odbioru, z zachowaniem zasad opisanych powyżej.
6. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, 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 dni od dnia podpisania protokołu odbioru, 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 Nabywcę o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru, uważa się, że uznał wady.
7. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 6, usunąć uznane wady Lokalu mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie niniejszego ustępu albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.
8. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówił uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 6. Odmowa dokonania odbioru 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, o którym mowa w ust. 3, stosuje się postanowienia ust. 7, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.
9. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru, a procedurę opisaną powyżej stosuje się odpowiednio.
10. 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. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy przeniesienia własności albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
11. Jeżeli wada Lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 6, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy przeniesienia własności, Nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi, a procedurę opisaną powyżej stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 6 i 7, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.
12. Czas przeznaczony na odbiór Lokalu mieszkalnego nie może być dłuższy niż 45 minut.
13. W protokole odbioru zostają spisane stany liczników dotyczące mediów zużywanych w Lokalu mieszkalnym.
14. Strony zgodnie postanawiają, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży Nabywca złoży oświadczenie, że będzie korzystać z lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych nieruchomości zgodnie z warunkami, zaleceniami i zasadami użytkowania określonymi w „Warunkach użytkowania lokali oraz części wspólnych budynku” (Warunki), które zostaną jej przekazane w dniu odbioru technicznego lokalu, a administratorowi budynku w dniu podpisania protokołu przekazania budynku. Jednocześnie Nabywca oświadcza, że w przypadku, gdy korzystanie z lokalu i/lub części wspólnych budynku niezgodnie z treścią Warunków będzie wyłączną przyczyną uszkodzenia poszczególnych elementów lokalu mieszkalnego i/lub części wspólnych Budynek, Deweloper uprawniony będzie do odmowy naprawy oraz wymiany uszkodzonego elementu.
15. Deweloper oświadcza, że ponosi odpowiedzialność na zasadzie rękojmi za wady w Lokalu, które ujawnią się w okresie obowiązywania rękojmi, za wyjątkiem wad spowodowanych przez Nabywcę, podmiot trzeci działający na zlecenie Nabywcy lub będących następstwem działania siły wyższej. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za wady powstałe w robotach wykonywanych lub materiałach dostarczonych samodzielnie przez Nabywcę lub przez wykonawców działających na zlecenie Nabywcy lub osób zatrudnionych przez Nabywcę.
16. Deweloper oświadcza, że zgodnie z treścią art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego Deweloper odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna Lokalu zostanie stwierdzona przed upływem 5 lat od dnia wydania Lokalu Nabywcy, natomiast w stosunku do przynależności, tj. rzeczy ruchomych potrzebnych do korzystania z Lokalu, jeżeli wada zostanie stwierdzona przed upływem 2 lat od wydania części wspólnych administratorowi budynku. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za następstwo normalnego zużycia rzeczy.
17. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie, do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu mieszkalnego, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi.
18. Na zakupione materiały i urządzenia okresy gwarancyjne ustalane są przez producentów, i rozpoczynają się z dniem zakupu materiału. Gwarancji na zakupione materiały i urządzenia udzielają ich producenci. Deweloper zobowiązuje się przedłożyć Nabywcy przy zawarciu Umowy przeniesienia własności i sprzedaży dokumenty gwarancji producenta na zakupione przez Dewelopera materiały i urządzenia.

§ 10

Przekazanie posiadania Lokalu mieszkalnego oraz Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym

1. Deweloper zobowiązuje się do przekazania posiadania Lokalu mieszkalnego oraz Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym, a Nabywca zobowiązuje się przejść od Dewelopera ich posiadanie (dalej jako „**Przekazanie posiadania**”), w terminie do dnia roku. Przekazanie posiadania będzie przeprowadzone zgodnie z następującymi warunkami:
- (a) przekazaniu posiadania kluczy do Lokalu mieszkalnego,
- (b) umożliwieniu Nabywcy dostępu do Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym, a w tym przekazaniu Nabywcy kluczy do takich części jeśli posiadają one osobne wejście,
- (c) przekazaniu Nabywcy kluczy do ewentualnych pomieszczeń wewnątrz Lokalu mieszkalnego lub Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym,
- (d) Podpisaniu umowy z zakładem energetycznym, jeżeli będzie dostępna.
2. Deweloper uprawniony będzie do powstrzymania się od Przekazania posiadania jeżeli:
- (a) Nabywca nie uiszczył Deweloperowi 100% (sto procent) ceny określonej w Umowie lub
- (b) Nabywca nie dokonał odbioru Lokalu mieszkalnego zgodnie z Umową lub
- (c) Nabywca nie wykonał zobowiązania, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu.
3. Strony ustala termin Przekazania posiadania telefonicznie i potwierdzą go mailowo za pośrednictwem poczty elektronicznej. Jeśli Stronom nie uda się ustalić daty Przekazania posiadania w ten sposób, Deweloper wezwie Nabywcę do dokonania Przekazania posiadania w formie pisemnej, najpóźniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem planowanych czynności, ze wskazaniem ich dokładnej daty i godziny.
4. Nabywca zobowiązuje się stawić na czynności związane z Przekazaniem posiadania w dacie i godzinie ustalonej z Deweloperem, względnie wskazanej przez Dewelopera w wezwaniu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu. Nabywca uprawniony będzie do powstrzymania się od Przekazania posiadania, jeżeli Deweloper nie przedstawił Lokalu mieszkalnego do odbioru zgodnie z Umową.
5. W przypadku, gdy Nabywca z uzasadnionych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w czynnościach Przekazania posiadania w ustalonej z Deweloperem, bądź wyznaczonej przez Dewelopera dacie, powinien poinformować o tym Dewelopera niezwłocznie po stwierdzeniu okoliczności uniemożliwiającej stawienie się na te czynności.
6. W przypadku niestawiennictwa Nabywcy na czynności związane z Przekazaniem posiadania, Deweloper wyznaczy nową datę Przekazania posiadania, z zachowaniem zasad opisanych powyżej.
7. Przed Przekazaniem posiadania Nabywca jest zobowiązany zawrzeć umowę bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej i dostarczyć kopię tej umowy Deweloperowi.
8. Od dnia dokonania Przekazania posiadania do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności korzystanie z Lokalu mieszkalnego odbywa się na zasadach określonych w dalszych postanowieniach Umowy.

§ 11

Zapłatyceny

1. Cenę sprzedaży przedmiotu niniejszej Umowy, to jest cenę Lokalu Mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi oraz udziału w Lokalu Garażowym wraz z prawami związanymi z tymi udziałami („Cena”) Strony określają na łączną kwotę zł (brutto).
- Łączna cena w wyżej wymienionej kwocie płatna jest w 8 ratach w sposób następujący:
- 1) pierwsza rata – kwota zł () w terminie do dnia 2023 roku (25%),
- 2) druga rata – kwota zł () w terminie do dnia 2025 roku (15%),
- 3) trzecia rata – kwota zł () w terminie do dnia 2025 roku (10%),
- 4) czwarta rata – kwota zł () w terminie do dnia 2025 roku (10%),
- 5) piąta rata – kwota zł () w terminie do dnia 2025 roku (10%),
- 6) szósta rata – kwota zł () w terminie do dnia 2025 roku (10%),
- 7) siódma rata – kwota zł () w terminie do dnia 2025 roku (10%),
- 8) ósma rata – kwota zł () w terminie do dnia 2025 roku (10%).
2. Cena została ustalona w oparciu o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu podpisania Umowy.
3. Strony postanawiają, że zapłata Ceny nastąpi na indywidualny rachunek powiązany z rachunkiem powierniczym, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy.
4. Zapłatę każdej raty Ceny uznaje się za dokonaną z dniem wpłaty pełnej kwoty na rachunek bankowy określony w § 3 ust. 2 Umowy, przy czym Nabywca zobowiązany jest do umieszczenia na poleceniu przelewu wskazanie numeru umowy (repertorium A) i numeru raty.
5. Dokonanie wpłat poszczególnych części Ceny przed terminami określonymi powyżej, nie upoważnia Nabywcę do żądania od Dewelopera obniżenia Ceny.
6. **Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych postanowieniami niniejszej Umowy deweloperskiej, bez konieczności otrzymywania wezwań od Dewelopera w tym zakresie.**
7. W przypadku opóźnienia z zapłatą którejkolwiek z rat Ceny Deweloper ma prawo do naliczenia odsetek za opóźnienie w zapłacie.
8. Nabywca będzie dokonywał wpłat na poczet wszelkich innych, niż wpłaty na poczet Ceny, należności wynikających z niniejszej umowy, każdorazowo na rachunek bankowy wskazany przez Dewelopera w treści wezwania wysłanego na 7 dni przed terminem płatności do Nabywcy listem poleconym oraz pocztą elektroniczną, na adresy wskazane w treści niniejszego aktu.
9. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia Umowy, mającej wpływ na Cenę, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę, wskazując jednocześnie nową wysokość Ceny. Jeżeli zmiana stawki podatku VAT spowoduje zmianę Ceny, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy, ze skutkiem opisanym w § 16 ust. 12 Umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Dewelopera.
10. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) spowoduje obniżenie Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje z chwilą upływu terminu do zapłaty ostatniej części Ceny.
11. W przypadku, gdy zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT) spowoduje podwyższenie Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny.
12. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy, za wyjątkiem kosztów związanych z wykreśleniem jego roszczeń z księgi wieczystej.
13. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynek, wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego Lokalu na Nabywcę, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

§ 12

Zmiana powierzchni Lokalu mieszkalnego. Prawo do odstąpienia od Umowy.

1. Powierzchnia użytkowa Lokalu została obliczona na podstawie projektu zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 - pomiar na poziomie podłogi, w stanie całkowicie wykończonym. Po zakończeniu budowy Deweloper na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonawczego, zgodnie ze wskazaną normą.
2. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego po wybudowaniu różni się będzie do 2 % w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu wskazanej w Umowie uważać się będzie, że Deweloper należyście wykonał zobowiązania określone w Umowie. W związku ze zmianą powierzchni w powyższym zakresie, zmianie mogą ulec również poszczególne wymiary liniowe, w szczególności długość, szerokość i wysokość pomieszczeń. Nabywca zgadza się, że nie będzie stanowiło to podstawy do odstąpienia od niniejszej umowy. Po dokonaniu obmiaru powykonawczego, w przypadku stwierdzenia różnic pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu mieszkalnego wskazaną w Umowie, a powierzchnią ustaloną w oparciu o obmiar powykonawczy, Deweloper dokona przeliczenia Ceny w oparciu o cenę 1 m² Lokalu mieszkalnego wskazaną w § 11 Umowy. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest niższa niż równowartość Ceny, Cena ulegnie zmniejszeniu o kwotę stwierdzonej w ten sposób różnicy. W przypadku, gdy po takim przeliczeniu kwota jest wyższa niż równowartość Ceny, Deweloper uprawniony będzie do podwyższenia Ceny maksymalnie o stwierdzoną w ten sposób różnicę.
3. Deweloper zawiadomi Nabywcę w formie pisemnej na 14 (czternaście) dni przed planowanym przez Strony terminem odbioru Lokalu mieszkalnego o ewentualnych różnicach w powierzchni Lokalu mieszkalnego wraz z informacją, czy i w jakim zakresie Deweloper korzysta z uprawnienia do podwyższenia Ceny.

4. W przypadku skorzystania przez Dewelopera z uprawnienia do odpowiedniego podwyższenia Ceny, Nabywca ma prawo do złożenia oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie, ze skutkiem opisanym w § 16 ust. 12 Umowy. Zmiana Ceny powstała na skutek zmiany powierzchni w granicach 2 % nie uprawnia Nabywcę do odstąpienia od Umowy. _____
5. W przypadku obniżenia Ceny, ostatnia część Ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki, a gdyby powstała nadpłata, Deweloper zwróci Nabywcy różnicę z niej wynikającą, przy czym obowiązek zwrotu nadpłaty powstaje po upływie 14 dni od dnia powiadomienia o wysokości powstałej nadpłaty. _____
6. W przypadku podwyższenia Ceny, jeśli Nabywca nie skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, różnica wynikająca z podwyżki zostanie doliczona do ostatniej części Ceny. _____

§ 13

Zasady korzystania z Lokalu mieszkalnego

i Części Nieruchomości wspólnej związanych z Lokalem mieszkalnym

1. Wszelkie prace wykończeniowe wykonywane przez Nabywcę we własnym zakresie mogą być prowadzone w Lokalu po jego udostępnieniu Nabywcy przez Dewelopera przy zachowaniu dbałości o stan i wygląd Nieruchomości Wspólnej (korytarze, klatek schodowych, wind i innych części wspólnych budynku usytuowanych na Nieruchomości Wspólnej). _____
2. Wszelkie wykonywane w Lokalu mieszkalnym roboty budowlane Nabywca prowadzi własnym staraniem, na własny koszt i ryzyko oraz po uzyskaniu wszelkich wymaganych prawem decyzji i zgód oraz z poszanowaniem obowiązujących przepisów, a w tym norm prawa budowlanego i przepisów bhp. Roboty te będą wykonywane przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd Nieruchomości wspólnej. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub powstałe w trakcie przeprowadzki do Lokalu mieszkalnego, zostaną przez Nabywcę w pełni pokryte. _____
3. Nabywca przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren Budynku i Lokalu mieszkalnego, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w Lokalu mieszkalnym (materiały, narzędzia oraz inne przedmioty). _____
- Wszelkie zmiany dokonywane przez Nabywcę w Lokalu mieszkalnym oraz w Częściach Nieruchomości wspólnej oddanych do wyłącznego korzystania, mogą zostać dokonane jedynie w przypadku uzyskania przez Nabywcę wszystkich wymaganych prawem zgód (w tym właścicielskich) – jeżeli takie są wymagane oraz uzyskania wymaganych decyzji lub dokonania przez Nabywcę wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń związanych z dokonaniem takich zmian. Naruszenie elementów i ścian konstrukcji budynku jest zabronione. W przypadku wprowadzenia przez Nabywcę zmian w Lokalu mieszkalnym z pominięciem powyżej określonych wymagań, Nabywca jest zobowiązany do doprowadzenia Lokalu mieszkalnego do stanu zgodnego z projektem oraz do zwrotu na rzecz Dewelopera ewentualnych kosztów poniesionych przez Dewelopera z tego tytułu (odszkodowania, kary, mandaty itp.). _____
4. O ile Deweloper dokonał wszystkich czynności niezbędnych do Przekazania posiadania, Nabywca ponosić będzie comiesięczną opłatę związaną z utrzymaniem Lokalu mieszkalnego i Nieruchomości wspólnej od dnia Przekazania posiadania, do dnia zawarcia Umowy przeniesienia własności w wysokości: _____
- (a) do dnia podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w przedmiocie zaliczek na poczet kosztów utrzymania Lokalu mieszkalnego oraz kosztów zarządu Nieruchomością wspólną – **16 zł (szesnastu złotych)** za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego, _____
- (b) od dnia podjęcia uchwały, o której mowa w pkt (a) niniejszego ustępu – kwoty ustalonej na podstawie tej uchwały. _____
6. Nabywca ponosić będzie opłatę wskazaną powyżej także w przypadku, gdy ze swoich przyczyn nie dokona odbioru w terminie wyznaczonym przez Dewelopera. _____
7. Opłaty, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, będą wpłacane z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Dewelopera. _____

§ 14

Termin zawarcia i koszt Umowy przeniesienia własności

1. Strony zgodnie określają termin na zawarcie umowy przeniesienia na rzecz Nabywcy prawa własności Lokalu mieszkalnego nie później niż do dnia ____ roku. _____
2. Deweloper uprawniony będzie do powstrzymania się od zawarcia Umowy przeniesienia własności jeżeli: _____
- (a) Nabywca nie dokonał odbioru zgodnie z Umową, _____
- (b) Nabywca nie uiszc Deweloperowi 100% (sto procent) Ceny lub _____
- (c) Nabywca nie dokonał czynności związanych z Przekazaniem posiadania zgodnie z Umową. _____
3. Strony ustalą termin zawarcia Umowy przeniesienia własności telefonicznie i potwierdzą go mailowo za pośrednictwem poczty elektronicznej. Jeśli Stronom nie uda się ustalić daty zawarcia Umowy przeniesienia własności w ten sposób, Deweloper wezwie Nabywcę do stawienia się na czynności notarialne związane z zawarciem Umowy przeniesienia własności, w formie pisemnej, najpóźniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem planowanych czynności, ze wskazaniem adresu kancelarii notarialnej oraz daty i godziny zawarcia Umowy przeniesienia własności. _____
4. Nabywca zobowiązuje się stawić na czynności notarialne związane z zawarciem Umowy przeniesienia własności w dacie ustalonej z Deweloperem bądź wskazanej przez Dewelopera zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu. Nabywca uprawniony będzie do powstrzymania się od zawarcia Umowy przeniesienia własności, jeżeli Deweloper nie przedstawił Lokalu mieszkalnego do odbioru lub nie dokonał czynności związanych z Przekazaniem posiadania zgodnie z Umową. _____
5. W przypadku gdy Nabywca z uzasadnionych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w czynnościach notarialnych związanych z zawarciem Umowy przeniesienia własności ustalonej z Deweloperem, bądź wyznaczanej przez Dewelopera dacie, powinien poinformować o tym Dewelopera niezwłocznie po stwierdzeniu okoliczności uniemożliwiającej jego stawiennictwo. _____
6. W przypadku niestawiennictwa Nabywcy na czynnościach notarialnych związanych z zawarciem Umowy przeniesienia własności, Deweloper wyznaczy nową datę zawarcia Umowy przeniesienia własności, z zachowaniem zasad opisanych powyżej. _____
7. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca. Nabywca ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa, skarbowe oraz koszty wypisów aktu notarialnego). _____
8. Strony oświadczają, że w Umowie przeniesienia własności wyraża zgodę na ustanowienie służebności gruntowych – służebności przesyłu – służebności przesyłu i prawa użytkowania, tj. prawa użytkownika, służebności z służebności przesyłu na rzecz podmiotów, do których należą urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej, wodociągowej, energetycznej, centralnego ogrzewania oraz telekomunikacyjnej. Nabywca oświadcza, że udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do złożenia oświadczeń o ustanowieniu odpowiednich służebności i użytkowania. Nabywca wyrazi zgodę i upoważni Dewelopera do umownego określenia zasad podziału Nieruchomości wspólnej do korzystania, w treści umów zawieranych po dacie zawarcia niniejszej umowy, z nabywcami kolejnych lokali mieszkalnych w Budynku, w ten sposób, że właściciele lokali, będą uprawnieni – na podstawie odrębnej umowy zawartej z Deweloperem – do wyłącznego korzystania z ogródków, balkonów, tarasów, komórek lokatorskich znajdujących się w częściach lub na częściach wspólnych gruntu oraz rzeknie się roszczeń do pozostałych ogródków, balkonów, tarasów, komórek lokatorskich innych niż przeznaczone do wyłącznego korzystania dla właścicieli lokali, na podstawie umów opisanych powyżej. Do czasu zawarcia odpowiednich umów sprzedaży na rzecz Nabywców poszczególnych lokali i udziałów Lokalu mieszkalnym i garażowym, ogródków, balkonów, tarasów, komórek lokatorskich pozostaną w wyłącznej dyspozycji Dewelopera. Koszty utrzymania części Nieruchomości wspólnej wydzielonych do wyłącznego korzystania ponosić będą osoby, na rzecz których prawo takie zostało ustanowione. Nabywca oświadczy ponadto, że akceptuje dotychczas dokonany podział do korzystania z Nieruchomości wspólnej i zrzeka się wszelkich roszczeń w tym zakresie. _____

§ 16

Odstąpienie od Umowy

1. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku podwyższenia przez Dewelopera Ceny zgodnie z postanowieniami Umowy. _____
2. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: _____
- (a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy deweloperskiej, _____
- (b) jeżeli informacje zawarte w Umowie 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, _____
- (c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, _____
- (d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy, _____
- (e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie, którego zawarto Umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy deweloperskiej; _____
- (f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy, w terminie z niej wynikających; _____
- (g) w przypadku gdy Deweloper nie zwróci umieszczonego na rachunku powierniczym z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy deweloperskiej; _____
- (h) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy deweloperskiej; _____
- (i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; _____
- (j) w przypadku nieuiszczenia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy deweloperskiej; _____
- (k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy deweloperskiej; _____
- (l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. _____
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 pkt od (a) do (e) niniejszego paragrafu Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia. _____
4. Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu mieszkalnego w terminie określonym w Umowie. W takim przypadku, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy, Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwadzieścia) dniowy termin do przeniesienia tego prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. _____
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt (g), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy deweloperskiej. _____
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt (h), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. _____
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt (i), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawie deweloperskiej. _____
8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 2 lub 4 niniejszego paragrafu, Umowa uważana jest za niezawartą a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. _____
9. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej zgodnie z Umową, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. _____
10. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Nabywcę do odbioru Lokalu mieszkalnego lub podpisania Umowy przeniesienia własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (szesćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. _____
11. Oświadczenie Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego Lokalu na Nabywcę, złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku, gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. _____
12. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu w formie prawem przepisanej i dostarczyć dokument obejmujący zgodę Deweloperowi nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Nabywca ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Deweloperowi na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym. _____
13. W przypadku odstąpienia od Umowy po dokonaniu Przekazania posiadania, Nabywca zwróci Deweloperowi Lokal mieszkalny i Części Nieruchomości wspólnej związane z Lokalem mieszkalnym w terminie 14 (czternastu) dni od daty wezwania przez Dewelopera do dokonania takiego zwrotu. Jeżeli od Umowy odstąpił Deweloper, Nabywca zobowiązany będzie do przywrócenia Lokalu mieszkalnego do stanu z daty Przekazania posiadania, jeżeli dokonał jakichkolwiek zmian, a w braku wykonania takiego zobowiązania, pomimo wystosowania przez Dewelopera wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu do wykonania tego zobowiązania – do zapłaty na rzecz Dewelopera odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do przywrócenia Lokalu mieszkalnego do stanu z daty Przekazania posiadania, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty w tym przedmiocie. _____
14. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, w przypadkach określonych Umową, Umowa ta uważana jest za niezawartą. W takim przypadku Strony zobowiązane są zwrócić sobie wszystko co wzajemnie świadczyły, z zastrzeżeniem iż Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. _____
15. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, zgodnie z art. 43 Ustawy, przez jedną ze stron Umowy, Bank, o którym mowa w § 3 Umowy wypłaca nabywcy przypadające mu środki, z tytułu dokonywanych wpłat, pomniejszone o udział przypisany danemu nabywcy w wypłatach dokonanych na rzecz Dewelopera, zgodnie z prowadzoną w Banku ewidencją wpłat i wypłat na koncie technicznym, bez żadnych potrąceń, kar umownych i innych należności zastrzeżonych w umowie deweloperskiej. _____
16. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej "Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym", w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od Umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. _____

§ 17

Postanowienia końcowe

1. Strony postanawiają, że zarząd Nieruchomością wspólną sprawowany będzie na zasadach wynikających z Ustawy o własności lokali. _____
2. Wszelkie zmiany Umowy mogą następować poprzez zawarcie aneksu w formie aktu notarialnego. _____
3. Dokonanie przez Nabywcę zmian i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Dewelopera. _____
4. Za zmianę Umowy nie uznaje się: _____
- (a) zmiany rachunków, o których mowa w § 3 ust. 2 Umowy; w przypadku zmiany tych rachunków Deweloper zobowiązany jest poinformować Nabywcę o takiej zmianie w formie pisemnej, _____
- (b) zmiany adresów Stron wskazanych w komparcyi Umowy, _____
- (c) zmiany wstępnej numeracji lokali mieszkalnych w Budynku, _____

5. Zmian Lokatorskich. _____
Strony ustalają, że wszelkie powiadomienia określone w niniejszej Umowie mogą być dokonywane również drogą mailową na adresy: Deweloper: lukasz@homepremium.pl, Nabywca: _____. Wysłanie korespondencji w formie e-mail na wskazane powyżej adresy jest równoznaczne z wysłaniem korespondencji w formie pisemnej w tym także wysyłanej listami poleconymi oraz listami za zwrotnym poświadczaniem odbioru, we wszelkich przypadkach określonych w niniejszej umowie za wyjątkiem oświadczeń o odstąpieniu od umowy oraz rozwiązaniu umowy.
 6. Oświadczenia i informacje złożone drugiej Stronie w związku z realizacją Umowy są złożone z chwilą, gdy doszły do tej Strony w taki sposób, że mogła zapoznać się z ich treścią. _____
 7. Zmiany adresu do korespondencji bądź adresu e-mail wymagają bezwzględnego zawiadomienia drugiej Strony z zachowaniem formy pisemnej i z precyzyjnym wskazaniem aktualnego adresu Strony. _____
 8. Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawiania faktur bez podpisu. Faktury będą wystawiane raz w miesiącu. _____
 9. Faktura za wpłaty dokonane zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej Umowy będzie wystawiona w ostatnim dniu miesiąca, w którym środki trafiły na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, natomiast faktura za ostatnią wpłatę dokonaną zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszej Umowy będzie wystawiona w ostatnim dniu miesiąca, w którym nastąpił odbiór techniczny Lokalu lub odbiór Lokalu. _____
 10. Wszelkie ewentualne spory powstałe pomiędzy Stronami wynikające z niniejszej Umowy, w związku z jej zawarciem lub wykonywaniem, Strony postanawiają rozwiązywać w drodze prowadzonych w dobrej wierze rokowań, o ile rokowania nie przyniosą zadowalających Stron rozwiązań, w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty, w której obu Stronom stały się wiadome rozbieżności zachodzące pomiędzy stanowiskami zajmowanymi przez nie, co do określonych kwestii, każda ze Stron może poddać zaistniały spór pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego miejscowo właściwego dla Dewelopera.
 11. Koszty taksy notarialnej związanej z podpisaniem Umowy, koszty jej wypisów oraz opłaty sądowej za wpis roszczenia ponoszą Strony po połowie. _____
- § 18**
Cesja i przelew wierzytelności
1. Nabywca ma prawo do przelewu na osobę trzecią swoich praw jak również do przeniesienia na tą samą osobę trzecią (Cesjonariusza) zobowiązań wynikających dla Nabywcy z postanowień niniejszej Umowy, wyłącznie za uprzednią zgodą Dewelopera wyrażoną na piśmie. Postanowienia powyższe nie stosują się do stosunków zobowiązaniowych wiążących Nabywcę z bankami kredytującymi zakup Lokalu mieszkalnego i udziału w prawie własności Lokalu garażowego przez Nabywcę, pod warunkiem, że Nabywca pisemnie zawiadomi Dewelopera o takich zobowiązaniach.
 2. Po dokonaniu przeniesienia praw, o którym mowa w ust. 1, wszelkie kwoty świadczone na podstawie niniejszej Umowy Deweloperowi przez Nabywcę będą uznane na rzecz Cesjonariusza.
 3. Strony ustalają, że w przypadku Nabywcy, który będzie finansował niniejszą Umowę z kredytu bankowego, Deweloper będzie mógł wyrazić zgodę na przelew praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy dopiero po uprzednim dostarczeniu przez Nabywcę (Cedenta) nie budzącego wątpliwości oświadczenia banku kredytującego Nabywcę, które będzie bezwarunkowo zwalniało Sprzedawcę z obowiązku zwrotu otrzymanych kwot świadczonych przez Nabywcę na podstawie Umowy, w związku z zamierzonym przez Nabywcę przeniesieniem swych praw i obowiązków umownych na osobę trzecią (Cesjonariusza).
 4. Strony zastrzegają formę aktu notarialnego dla umowy cesji, wszelkie koszty ponosi kupujący.
- § 19**
Wpis roszczenia do księgi wieczystej
1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Nabywca żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w dziale III księgi wieczystej numer WA/1P/00146057/6roszczeń wynikających z Umowy Deweloperskiej udokumentowanej aktem notarialnym przez _____, notariusza w _____ w dniu _____ 2024 roku za Repertorium A nr _____ 2024, tj. roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienia i przeniesienia bez długów i obciążeń własności lokalu o oznaczeniu projektowym nr _____ oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu, na warunkach określonych w niniejszej Umowie na rzecz _____.
 2. Stawający dla potrzeb postępowania wieczystoksięgowego oświadczają, że adresy do doręczeń Stron Umowy zostały wskazane w komparcji tego aktu. _____
- § 20**
- Pobrano przelewem od Dewelopera i gotówką od Nabywcy i zaewidencjonowano pod numerem Repertorium A tego aktu: _____
- opłatę sądową od wniosku o wpis roszczeń - na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1144) w kwocie 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych), która to kwota zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczysto-księgowego, _____
 - taksę notarialną - na podstawie § 6 w zw. z § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zmianami) w kwocie _____ zł (_____), _____
 - podatek od towarów i usług (23%) - na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 1570) – w kwocie _____ zł (_____) _____
- Łącznie pobrano kwotę _____ zł (_____).

Załącznik nr.2

STANDARD TECHNICZNY		
Konstrukcja budynku	Konstrukcja	Konstrukcja żelbetonowa monolityczna.
	Fundamenty	Płyta fundamentowa żelbetonowa monolityczna
	Ściany zewnętrzne	Murowane z pustaków silikatowych, z izolacją termiczną lub żelbetowe z izolacją termiczną.
		Elewacja - tynk cienkowarstwowy ze wstawkami wg projektu
Hol, pokoje, sypialnie, garderoby, kuchnie	Ściany wewnętrzne lokalowe	Ściany działowe murowane pustak ceramiczny lub silikat, tynk maszynowy gipsowy wg normy PN-B-10110
	Ściany międzylokalowe	Ściany murowane, z bloczków silikatowych akustycznych, lub ceramicznych akustycznych, tynk maszynowy gipsowy wg normy PN-B-10110
	Ściany korytarzowe	Ściany murowane, z bloczków silikatowych akustycznych lub z pustaków ceramicznych akustycznych, tynk maszynowy gipsowy wg normy PN-B-10110
	Stropy międzykondygnacjami	Żelbeton monolityczny
	Drzwi wejściowe do mieszkania	Jednoskrzydłowe antywłamaniowe klasy RC3 lub wyższej szer. 90". Drzwi pełne, gładkie, wykończone okleiną drewnopodobną z zamkiem wielopunktowym atestowanym, wizjerem.
	Drzwi wewnętrzne	Otwór do wykończenia
	Okna i drzwi balkonowe	Okna i drzwi balkonowe - PVC: rozwieralno-uchylne, rozwieralne lub stałe. Szklenie zespolone, trójszybowe, szkło bezbarwne, od środka białe, na zewnątrz w ciemnej kolorystyce, w części - nawiewniki w górnej części okna. brak parapetów wewnętrznych
	Parapety zewnętrzne	Z blachy powlekanej
	Wykończenie podłóg	Posadzka cementowa
	Wykończenie sufitów	Tynk gipsowy wg normy PN-B-10110,
Łazienki/WC	Wykończenie ścian	Ściany działowe pustak ceramiczny lub silikatowy, tynk maszynowy gipsowy wykończony na „ostro”
	Wykończenie sufitów	Tynk gipsowy wg normy PN-B-10110,
	Wykończenie podłóg	Posadzka cementowa
Balkony	Posadzka	Gres
	Balustrada	Stal cynkowana ogniowo, malowana, wypełnienie - szyby bezpieczne
	Oddzielenia	Ekrany w konstrukcji metalowej malowanej z wypełnieniem półprzepuszczalnym
Tarasy	Wykończenie podłóg	Kostka stopień lub kamyki/grys
	Oddzielenia	Ekrany w konstrukcji metalowej malowanej z wypełnieniem półprzepuszczalnym
HOLE WEJŚCIOWE I KLATKI SCHODOWE		
Hol wejściowy do klatek schodowych	Drzwi w budynku	Aluminiowe przeszkleniami, projektowane indywidualnie. Drzwi do przedsionków z elektrorygłem, otwieranie wideofonem lub kluczem elektronicznym.
	Posadzki	Gres wg projektu wewnątrz
	Wykończenie ścian	Tynk gipsowy malowany 2x farbą akrylową; w holu i klatkach zestaw luster, elementy zabudowy drewnopodobnej, wykończenia z płytek wg projektu wewnątrz
	Wykończenie sufitów	Tynk gipsowy maszynowy, Nacząsu sufitu podwieszany systemowy mocowany do stelaża z oświetleniem wg projektu wewnątrz. Malowanie 2x farbą akrylową
Dźwigi		2szt. Umieszczone w żelbetonowych sztybach windowych
Klatki schodowe	Wykończenie podłóg - posadzki	Biegi i podesty monolityczne żelbetowe, okładzina schodów – gresy wg projektu wewnątrz.
	Wykończenie ścian	Tynk gipsowy, malowanie 2x farbą akrylową
	Wykończenie sufitów	Tynk gipsowy, malowanie 2x farbą akrylową. W przypadku instalacji przechodzących pod sufitem – sufit podwieszony systemowy.
	Balustrady	Elementy konstrukcyjne z profili ze stali malowanej proszkowo
	Elementy dodatkowe	Oznaczenia lokali i klatek schodowych,
GARAŻ I INNE POMIESZCZENIA		
Garaże	Drzwi do klatek schodowych	Drzwi stalowe malowane proszkowo.
	Wrota garażowe	Wrota segmentowe malowane proszkowo z kratami wentylacyjnymi, otwieranie elektroniczne – sterowanie pilotami.
	Posadzki	Nawierzchnia z żywicy

	Wykończenieścian:	Ściany wewnętrzne przedsiłonków - tynk gipsowy maszynowy, malowany 2x farbą akrylową. Ściany pomieszczenia haligarażowej - surowy beton konstrukcyjny
	Nazwy/ oznakowanie miejsc postojowych	Oznakowanie miejsc postojowych, numeracja miejsc – malowanie na posadzce lub ścianach garażu. Tabliczki drzwiowe z oznaczeniami funkcji pomieszczeń (pomieszczenia techniczne, gospodarcze, pomocnicze)
OTOCZENIE – ZAGOSPODAROWANIE TERENU		
Drogi	Drogi ulice	Nawierzchnia- kostka betonowa
Chodniki	Chodniki	Nawierzchnia z kostki betonowej
Plac zabaw dla dzieci	Plac zabaw dla dzieci	Urządzenia wg projektu np. Piaskownica, huśtawki.
Teren zewnętrzny	Ogródki przy mieszkaniach parteru	Ogrodzenie metalowe i nasadzenia wg projektu zieleni
	Zieleń pozostała	Trawa z siewu; zieleń ekstensywna zgodnie z projektem. Drzewa zg. Z projektem
	Architektura ogrodowa	Wiaty ogrodowe, taras słoneczny, pergola, ławki. Wg. projektu arch. Zewnętrznej
	Organizacja przestrzeni	Teren zamknięty z kontrolowaną możliwością wejścia z zewnątrz. Kosze śmieciowe, stojak na rowery, inne elementy wg projektu
Inne elementy zagospodarowania terenu	Oświetlenie terenu	Oprawy rozmieszczone wg projektu
	Pomieszczenie śmietnika	wg projektu, przy wyjściu z terenu obiektu
INSTALACJE ELEKTRYCZNE W MIESZKANIACH		
	Tablica mieszkaniowa Elektryczna	Natynkowa zlokalizowana zg. z projektem architektury
Instalacje normalno - prądowe	Punkty oświetleniowe - wypusty ze ściany lub sufitu zakończone kostką el.	* 1 szt. w każdym pomieszczeniu na suficie * 2 szt. w pokoju dziennym dużym * 1 szt. kinkietowy w aneksie kuchennym * 1 szt. kinkietowy w łazience * 1 szt. dzwonek
	Gniazda elektryczne, inne punkty przyłączeniowe (wypusty-zakończone kostką)	* Kuchnia * 2 szt. Nadblatem kuchennym * 1 szt. dla mywarki * 1 szt. dla okapu (wpust bez gniazdka z zapasem dł. 1m) * 1 szt. dla lodówki * 1 szt. puszka przyłączeniowa podtynkowa dla kucharki elektrycznej- zasilanie trójfazowe * Pokój dzienny - 4 szt. Pojedyncze * Pokój - 3 szt. Pojedyncze * Łazienka - Pralka 1 szt. * Łazienka - gniazdo przy umywalce 1 szt.
	Wentylacja mechaniczna nawiewowa	Zbiorniki kanały wentylacyjne z wentylatorami na kanałach wentylacyjnych na dachu. Praca ciągła regulowana automatycznie. Zasilanie wentylatorów z instalacji administracyjnej
Instalacje teletechniczne	Tablica mieszkaniowa teletechniczna	Natynkowa lub podtynkowa
	Multimedialna światłowodowa	Przedpokój - światłowód zakończony w tablicy teletechnicznej
	Multimedialna UTP 5e	Przedpokój - skrętka 2szt. UTP 5e zakończone w tablicy mieszkaniowej teletechnicznej
	Antenowe RTV	Przedpokój - 2 szt. Zakończone w tablicy mieszkaniowej teletechnicznej
	Instalacja domofonowa	1 szt. Domofon (Przed wejściem do budynku oraz furtką panel wywoławczy , w mieszkaniu w korytarzu - unifon)
	Puszki przyłączeniowe (z rurką i pilotem) dla gniazda antenowego RTV, gniazda RJ45, gniazda światłowodowego. + gniazdo podwójne 230V	1 szt. w pokoju dziennym.
INSTALACJE SANITARNE W MIESZKANIACH		
Instalacja co.	Grzejniki	W pokojach: grzejniki płytowe z podejściem dolnym (ściennym) W łazienkach: drabinkowe. Głowice termostaticzne
	Przewody w lokalach	Przewody z tworzywa typu PEX prowadzone pod posadzką. Przy ścianach międzylokalowe podejścia sanitarne i wodne prowadzone natynkowe
	Liczniaki ciepła	Indywidualne dla każdego lokalu, na zewnątrz lokalu
Instalacja c.w. i z.w.	Przewody w garażu	Rury PCV instalowe
	Przewody w lokalach	Przewody z tworzywa typu PEX (PE-RT/AL/PE-RT) prowadzone pod posadzką
Instalacja kanalizacji		PCV WAWIN, Hydroplast, Metalplast BUK lub podobne
Inne przybory sanitarne		Montaż w zakresie lokatorów
Wentylacja mechaniczna	Wentylacja w garażu	Mechaniczna, bytowa, sterowana czujnikami stężenia CO i LPG

DODATKI / WYJAŚNIENIA:

OGRZEWANIE:

Wszystkie lokale są wyposażone w grzejniki CO umieszczone na ścianach zewnętrznych lub na ścianach prostopadłych do ścian zewnętrznych. Grzejniki w łazienkach zlokalizowane w miejscach określonych w projekcie. Licznik ciepła na zewnątrz, indywidualnie dla każdego lokalu.

Wężły ciepłe – kotłownia opalana gazem z lokalnej sieci - zlokalizowane na dachu

WODA I SYSTEM ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW:

Do wszystkich lokali woda doprowadzana jest z sieci miejskiej. Odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci miejskiej. Liczniki zużycia ciepłej i zimnej wody - indywidualnie, na zewnątrz lokalu.

WYSOKOŚĆ POMIESZCZEŃ:

Wysokość mieszkań, od parteru do III kondygnacji włącznie, wynosi ok. 270 cm ($\pm 1,5$ cm) w świetle wykończonej posadzki do stropu.