Załącznik do ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (poz. 1177)

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data sporządzenia prospektu: 01.09.2024 r.

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	**D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice – spółka komandytowa** zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS: 0000668448 Przedsiębiorstwo jest spółką celową i należy do Grupy Malachit. Jej spółką wiodącą i zarządzającą (komplementariuszem) jest D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	
Adres	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej: **55-002 Dobrzykowice, ul. Brylantowa** Adres siedziby: **51-130 Wrocław, ul. Żmigrodzka 81-83 lok. 405**	
Numer NIP i REGON	895-212-65-86	366801015
Numer telefonu	71 326 74 90 lub 509 307 064	
Adres poczty elektronicznej	dorota@dpimalachit.pl	
Numer faksu	---------	
Adres strony internetowej dewelopera	www.dpimalachit.pl ; www.osiedlesamiswoi.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	55-011 Siechnice ul. Stanisława Staszica od numeru 1 do numeru 3B, Realizowane przez spółkę celową D.P.I. Malachit sp. z o.o. - Siechnice – sp. komandytowa
Data rozpoczęcia	07 lipca 2015 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10 kwietnia 2020 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	55-002 Dobrzykowice, ul. Brylantowa od numeru 7C do numeru 7G, Realizowane przez spółkę celową D.P.I. Malachit sp. z o.o. - Dobrzykowice – sp. komandytowa
Data rozpoczęcia	02 listopada 2019 r
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11 lipca 2023 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	55-011 Siechnice, ul. Prawocińska od numeru 7A do numeru 9A, Realizowane przez spółkę celową D.P.I. Malachit sp. z o.o. - Prawocin – sp. komandytowa
Data rozpoczęcia	01 września 2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	10 stycznia 2024 r.

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

III.INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego[1)]	55-002 Dobrzykowice, ul. Brylantowa 7A, działka ewidencyjna nr 312/10, nr obrębu ewidencyjnego 0004	
Numer księgi wieczystej	WR1O/00064762/9	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	HIPOTEKA UMOWNA jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Umowy kredytu obrotowego - deweloperskiego na rzecz Banku Spółdzielczego w Oleśnicy	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości[2)]	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia[3)]	1. Od strony północnej oraz wschodniej teren okalający osiedle oznaczony jest w MPZT jako tereny komunikacyjne, tj. drogi dojazdowe, chodniki i parkingi. Zieleń urządzona 2. Za tym terenem od strony północnej znajdują się tereny przeznaczone w MPZT pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych oraz usługi wbudowane w partery budynków. W kierunku zachodnim wzdłuż ulicy Szafirowej znajdują się tereny sportu i rekreacji. 3. Od strony wschodniej oraz południowej znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Nie dotyczy
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Teren inwestycji według MPZP zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Czernicy nr XXI/246/2005 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w obrębie wsi Dobrzykowice
	Miejscowy plan odbudowy	Nie dotyczy
	Inne[4)]	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW2 - przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach budynków.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie wskazano w miejscowym planie zapisów dotyczących maksymalnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie wskazano w miejscowym planie zapisów dotyczących maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	15 523,2 m2

	Maksymalna wysokość zabudowy	na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterze budynku, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW2 wynosi 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do gzymsu nie morze przekraczać 14m a do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni usługowej
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Zakazuje się realizacji inwestycji które mogą pogorszyć stan środowiska.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ustala się obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia wszelkich prac ziemnych, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymaga się przeprowadzenia przez uprawnionego archeologa ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora za zezwoleniem właściwych służb ochrony zabytków, uzyskanym przed wydaniem pozwolenia na budowę.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z drogi KDL. Dla terenów oznaczonych symbolem KDL-1 do KDL 14a,b ustala się przeznaczenie na drogi lokalne publiczne. W liniach rozgraniczających dróg mogą być lokalizowane obiekty małej architektury, urządzenia techniczne oraz zieleń. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) szerokość w liniach rozgraniczających 12m, b) w liniach rozgraniczających dróg należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci b) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej, c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci, d) zaopatrzenie w gaz po wybudowaniu sieci rozdzielczej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci, e) dopuszcza się realizację sieci komunikacji wewnętrznej na terenach własnych inwestora
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[5)]	Przeznaczenie terenu	MNU -1 -przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi. US-1 – przeznaczenie podstawowe :-tereny sportu i rekreacji, uzupełniające : - usługi turystyczne - hotele, motele, pensjonaty, obiekty socjalne zaplecza sportowego - trasy i urządzenia komunikacyjne, - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia WS-22 – tereny wód – rowy melioracyjne MW-1 – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach budynków MN-1, MN-8 – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną KDL-3 KDL-4, KDL-5 przeznaczenie na drogi lokalne publiczne. KDWD-5, - przeznaczenie na drogi lokalne niepubliczne. 1 MN, 2 MN, 3 MN – przeznaczenie: 1. podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 2. uzupełniające a) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, obsługi ludności lub przedsiębiorstw b) urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe towarzyszące funkcji mieszkaniowej 1 WS, 2 WS, 3 WS- ustala się przeznaczenie: 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe; 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń nieurządzona. 1KDW, 2KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – droga/ulica wewnętrzna. dopuszcza się: 1) zieleń towarzyszącą, 2) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

	Maksymalna intensywność zabudowy	Nie wskazano w miejscowym planie zapisów dotyczących maksymalnej intensywności zabudowy
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie wskazano w miejscowym planie zapisów dotyczących maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Dla każdej sąsiadującej działki jest to inna powierzchnia w m^2, bo liczona jest ze stosunku powierzchni działki do współczynnika intensywności zabudowy.
	Maksymalna wysokość zabudowy	MNU -1 -dopuszcza się 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe ,wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 10m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie morze przekraczać 15m.Budynki gospodarcze lub garaże wolnostojące mogą być wyłącznie parterowe US-1 – wysokość zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 2 kondygnacji tj. 8m od poziomu terenu do kalenicy, dla obiektów budowlanych jak: maszty ,kominy, i inne – wysokość zabudowy nie określa się MW-1- dopuszcza się 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze ,Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do gzymsu nie morze przekraczać 14m a do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18m MN-1, MN-8 – budynki nie mogą przekraczać 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie morze przekraczać 8m a do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m 1 MN, 2 MN, 3 MN – wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	MNU -1 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować co najmniej 70% powierzchni działek US-1 – powierzchnia biologicznie czynna -minimalny wskaźnik 85% powierzchni terenu MW-1 - Powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować nie mniej niż 40% powierzchni działki MN-1, MN-8 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna zajmować co najmniej 70% powierzchni działek 1 MN, 2 MN, 3 MN -co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

	Minimalna liczba miejsc do parkowania	MNU -1, - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym oraz 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni usługowej US-1 – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni usługowej MW-1 - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym oraz 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni usługowej MN-1, MN-8 , przy realizacji usług 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni usługowej 1 MN, 2 MN, 3 MN -należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m2 powierzchni użytkowej usług

1) Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.
2) W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.
3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach**:**
   1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
   2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
   3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
   4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
   5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
   6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
   7) uznania zabytku za pomnik historii,
   8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
   9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.
5) W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy
	forma architektoniczna	Nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym[6)], zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Paragraf 10 pkt 4.i - ustala się możliwość budowy linii elektroenergetycznej najwyższego i wysokiego napięcia, dwutorowej, dwunapięciowej (400 kV+110 kV) oraz możliwość eksploatacji i modernizacji tej li-nii;.
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak

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

	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak
	miejscowych planach odbudowy	Brak

	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Brak
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	~~nie~~*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	~~nie~~*

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	~~tak~~*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja pozwolenia na budowę nr **2584/2015** z dnia **29 września 2015 r.** wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, przeniesiona na Dewelopera decyzją nr **2050/2017** z dnia **7 lipca 2017 r.** wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego. Zmieniona decyzją nr **715/2018** z dnia **15 marca 2018 r.** wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego i decyzją nr **3749/2020** z dnia **3 grudnia 2020 r.** wydaną przez Starostę Powiatu Wrocławskiego	
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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), 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	Termin rozpoczęcia prac budowlanych: **- 04 maja 2021 r.** Termin zakończenia prac budowlanych: **- 30 września 2025 r.**	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania	Liczba budynków	1

deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem **C7** na załączniku nr 1. Budynek objęty niniejszym prospektem inwestycyjnym jest **drugim** od strony **północnej** budynkiem z **dwóch** budynków mieszkalnych wielorodzinnych zaplanowanych w zabudowie szeregowej wzdłuż granicy **wschodniej** i oznaczonych symbolem **C** na załączniku graficznym nr 1. Od strony **północnej** znajduje się szereg **trzech** budynków wielorodzinnych oznaczonych symbolem **C3,C4 i C5** na załączniku graficznym. Budynek **C7** przylega bezpośrednio do segmentu **C6** od strony północnej, a w najwęższym miejscu oddalony jest o ok. 7,30 m od segmentu **D1** od strony południowej.
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Według Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 powierzchnia całkowita kondygnacji dzieli się na powierzchnię użytkową i powierzchnię konstrukcji. Powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Powierzchnia konstrukcji, to powierzchnia zamykająca utworzona przez wszelkiego rodzaju ściany. Norma wymienia tutaj m.in. ściany działowe. W praktyce oznacza to, że powierzchnia konstrukcji nie może wejść w skład powierzchni użytkowej.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne: 35% Kredyt: 65%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy ul. Wrocławska 36 56-400 Oleśnica
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	~~Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*~~
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny[7)]	0,45%

7) Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego

przed- sięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podsta- wie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

* Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Raty ceny wpłacane będą na indywidualne subkonto prowadzone dla Nabywcy w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Zgromadzone środki z rachunku będą wypłacane Deweloperowi przez bank po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. Oprocentowanie otwartego rachunku powierniczego wynosi 0%, a koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy 56-400 przy ul. Wrocławskiej 36
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	**PRACE BUDOWLANE TERMIN WYKONANIA WARTOŚĆ %** ZAKUP GRUNTU ORAZ DOKUMENTACJA PROJEKTOWA WYKONANO 11% PRZYŁĄCZA STAN ZERO (PŁYTA FUNDAMENTOWA) STAN SUROWY OTWARTY: I KONDYGNACJA 31-10-2024 12% STAN SUROWY OTWARTY: II KONDYGNACJA 30-11-2024 11% STAN SUROWY OTWARTY: III KONDYGNACJA 30-04-2025 11% STAN SUROWY OTWARTY: IV KONDYGNACJA 31-05-2025 11% STAN SUROWY ZAMKNIĘTY 30-06-2025 13% INSTALACJE CZĘŚCI WSPÓLNEJ ROBOTY WEWNĘTRZNE LOKALI MIESZKALNYCH /14 LOKALI/: ŚCIANY DZIAŁOWE, INSTALACJA ELEKTRYCZNA ROBOTY WEWNĘTRZNE LOKALI MIESZKALNYCH /14 LOKALI/: HYDRAULIKA, POSADZKI 31-07-2025 10% INFRASTRUKTURA ZEWNĘTRZNA: DOJŚCIA, DOJAZDY, PARKINGI, 31-08-2025 11% ROBOTY BUDOWLANE CZĘŚCI WSPÓLNEJ (PRACE DEKARSKIE) INSTALACJA WENTYLACYJNA ROBOTY BUDOWLANE CZĘŚCI WSPÓLNEJ 30-09-2025 10% **RAZEM** 100%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Waloryzacja ceny może nastąpić jedynie z przyczyny zmiany stawki podatku VAT. Cena całkowita została skalkulowana z uwzględnieniem obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki podatku VAT. Jeżeli z powodu wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, cena ulegnie zmianie, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej umowy. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT.

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

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. Deweloper** ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, 2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. **2.** W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 1., Deweloper będzie uprawniony do potrącenia z wpłaconych kwot: 1) odsetek umownych w wysokości 0,01% (jedna setna procentu) zaległej kwoty za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, w przypadku odstąpienia z przyczyny wskazanej w ust. 1. pkt 1), jednak łącznie nie więcej niż 1% ceny brutto, 2) kary umownej w wysokości 0,01% (jedna setna procentu) ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w przypadku odstąpienia z przyczyn wskazanych w ust. 1. pkt 2), jednak łącznie nie więcej niż 1% ceny brutto, a pozostała część tych wpłat zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Nabywcę w terminie do trzydziestu dni od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia złożonego w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym wskaże numer rachunku bankowego, na który mają być zwrócone wpłaty oraz wyrazi zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej WR1O/00064762/9 swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, przy czym wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Strony ustalają, że jeżeli przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu nastąpiło wydanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego Deweloperowi w terminie do siedmiu dni od dnia odstąpienia. W przypadku braku zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego do posiadania przed Dewelopera, termin zwrotu opisanych wyżej kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania Deweloperowi lokalu mieszkalnego przez Nabywcę. **1. Nabywcy** przysługuje prawo odstąpienia od umowy: 1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania 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, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

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

1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
   a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
   b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
5) projektem budowlanym;
6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
9) dokumentem potwierdzającym:
   a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
   b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA – mieszkanie nr 3

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... m^2
Cena m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	..... zł

<table>
<tr><td>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</td><td colspan="2">31 maja 2026 r.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">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</td><td>Liczba kondygnacji</td><td>4</td></tr>
<tr><td>Technologia wykonania</td><td>Budynek o konstrukcji tradycyjnej ścianowej z dachem płaskim Ściany prefabrykowane w SYSTEMIE MALACHIT. lub z małowymiarowych elementów prefabrykowanych (np. pustaków silikatowych lub podobnych), stropy żelbetowe. Posadowienie na fundamencie płytkim - płycie fundamentowej. Budynek wyposażony w windę osobową. . Balkony oraz schody wewnętrzne żelbetowe.</td></tr>
<tr><td>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</td><td>Chodniki, miejsca postojowe, dojścia
i dojazdy z kostki betonowej lub zamiennie z betonu. Pozostałe tereny przygotowane pod teren zielony. Posadzki klatek schodowych
i wspólnych korytarzy wyłożone płytkami ceramicznymi. Ściany malowane farbami. Balkon żelbetowy, prefabrykowany bez wykończenia
na powierzchni użytkowej..</td></tr>
<tr><td>Liczba lokali w budynku</td><td>14</td></tr>
<tr><td>Liczba miejsc garażowych i postojowych</td><td>2 miejsca garażowe
12 miejsc postojowych</td></tr>
</table>

	Dostępne media w budynku	- energia elektryczna – przy czym umowę na dostawę energii elektrycznej do mieszkania zawrze jego właściciel - woda – sieć miejska - kanalizacja sanitarna – sieć miejska - ogrzewanie gazowe – kotłownia w budynku Ponadto w budynku wykonana zostanie instalacja TV oraz internetowa połączone z antenami zbiorczymi, przy czym umowy z dostawcami tych mediów zawrze wspólnota mieszkaniowa po przeprowadzeniu procedury przetargowej przez Zarządcę Nieruchomości.
	Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez dwa wjazdy na posesję od strony wschodniej i od strony północnej
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal znajduje się na **……** kondygnacji budynku mieszkalnego, tj. na **……** **piętrze**. Zlokalizowany jest w części **……** budynku	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi **…… m2**. Układ pomieszczeń: 1) Wejście do lokalu mieszkalnego znajduje się od strony **……** budynku poprzez korytarz o powierzchni ok. **…… m2**. 2) W kierunku **……** zlokalizowano salon z aneksem kuchennym o łącznej powierzchni ok. **…… m2.** Przylega do niego **balkon** zlokalizowany na ścianie **…… .** 3) W kierunku **……** znajdują się dwa pokoje o powierzchni **…… m2 i …… m2.** 4) W kierunku **……** od korytarza znajduje się łazienka o powierzchni **…… m2** W lokalu mieszkalnym zostaną wykonane następujące prace wykończeniowe: 1. ściany i sufity betonowe (strop filigran), nadające się do malowania, 2. posadzka betonowa w części mieszkalnej, 3. balkon żelbetowy, prefabrykowany, w stanie surowym na powierzchni użytkowej, wyposażony w barierki zewnętrzne - konieczne wykonanie wykończenia podłoża użytkowego przynależnego balkonu/balkonów w terminie sześciu miesięcy od daty odbioru lokalu (dotyczy lokalów z balkonami). 4. instalacje sanitarne bez białego montażu, 5. instalacje elektryczne wraz z osprzętem (włączniki, gniazdka) w zwykłym standardzie, 6. instalacja c.o. z grzejnikami naściennymi, 7. okna PVC i drzwi wejściowe do mieszkania (bez drzwi wewnętrznych), 8. ściany komórek, garaży nie otynkowane.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	30 kwietnia 2026 r.
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	31 maja 2026 r.
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

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

Załącznik nr 1

Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.

Załącznik nr 2

Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Repertorium A nr ..... /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ..... 2025 r. w Kancelarii Notarialnej Tarkowscy & Klimza-Ciejpa Notariusze spółka partnerska z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich nr 145 lok. U1 przed notariuszem ..... stawili się:

1) **Daniel Jerzy Sabała,**----------
(pesel 76111911258),----------
zamieszkały 55-095 Długołęka, ul. Słoneczna nr 25,----------
dowód osobisty serii i nr CBU 167616,----------
który oświadczył, że:----------
- przy tym akcie działa w imieniu **D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu,** posiadającej adres: 51-130 Wrocław, ul. Żmigrodzka 81-83 lok. 405 (regon 366801015, NIP 8952126586), wpisanej do rejestru przedsiębiorców

pod numerem KRS 0000668448, jako Prezes Zarządu komplementariusza, to jest D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (regon 932930192, NIP 8951797611), posiadającej adres: 51-130 Wrocław, ul. Żmigrodzka 81-83 lok. 405, wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000175906,----------

- D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu zwana jest w dalszej treści umowy także **Deweloperem,**----------

2) **.....** , imiona rodziców: ..... ,----------

(pesel .....),----------

adres zamieszkania ..... ,----------

dowód osobisty serii i nr ..... , wydany dnia ..... r. przez ..... ,----------

3) **.....** , imiona rodziców: ..... ,----------

(pesel .....),----------

adres zamieszkania ..... ,----------

dowód osobisty serii i nr ..... , wydany dnia ..... r. przez ..... ,----------

zwani w dalszej treści umowy także **Nabywcą.**----------

Tożsamość stawających ustalona została na podstawie wyżej powołanych dokumentów.----------

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

(Opis nieruchomości)

Daniel Jerzy Sabała oświadcza, że:----------

1) D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu jest właścicielem działki gruntu **nr 312/10** (identyfikator działki 022301_2.0004.312/10), obręb 0004 Dobrzykowice, o powierzchni **0,8888 ha,** położonej w miejscowości **Dobrzykowice,** przy **ul. Brylantowej nr 7A, nr 7B, nr 7C, nr 7D, 7E, 7F i 7G,** gmina Czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, objętej księgą wieczystą **WR1O/00064762/9,** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych **(Nieruchomość)**,----------

2a) w dziale I-O księgi wieczystej wpisane są wzmianki o sprostowanie oznaczenia nieruchomości oraz wyodrębnienie lokali i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,----------

2b) w dziale I-Sp księgi wieczystej wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej WR1O/00064761/2, to jest nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu, przechodu, korzystania z określonych miejsc postojowych, placu zabaw i urządzeń technicznych obsługujących osiedle, a także przeprowadzenia wszelkich mediów przez działkę gruntu nr 312/11,---

2c) w dziale II księgi wieczystej wpisane są wzmianki o wyodrębnienie lokali i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,----------

2d) w dziale III księgi wieczystej wpisane są:----------

a) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu z ograniczeniem prawa korzystania do pasa gruntu, wykorzystywanego jako zatoczka autobusowa, oznaczonego na mapie stanowiącej załącznik do oświadczenia o ustanowieniu służebności Rep. A nr 23281/2018 będącego podstawą ustanowienia służebności, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, objętej księgą wieczystą WR1O/00020340/5,----------

b) roszczenia o wybudowanie budynku i wyodrębnienie lokali oraz przeniesienie praw własności lokali i praw niezbędnych do korzystania z lokali, a także wzmianki o wpis takich roszczeń, przy czym nie dotyczą one przedmiotu niniejszej umowy, poza roszczeniem Nabywcy dotyczącym Lokalu Mieszkalnego,----------

c) prawa do korzystania przez każdoczesnych właścicieli lokali mieszkalnych z balkonów i ogródków przylegających do tych lokali, a także wzmianki o wpis takich praw, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy,-

2e) w dziale IV księgi wieczystej nie ma wpisów,----------

3) Nieruchomość jest wolna od innych obciążeń i roszczeń, poza opisanymi wyżej, w szczególności nie ma powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, a także nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na Nieruchomości hipoteka przymusowa,----------

4) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernica Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (symbol MW2), a w ewidencji gruntów oznaczona jest jako tereny

mieszkaniowe,----------

5) Nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,----------

6) przeciwko Deweloperowi nie jest prowadzone postępowanie egzekucyjne lub upadłościowe,----------

7) Deweloper nie jest zagrożony ogłoszeniem upadłości,----------

8) Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.----------

§ 2.

(Inwestycja)

1a. Daniel Jerzy Sabała oświadcza, że:----------

1a) D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu realizuje inwestycję pod nazwą **„Sami Swoi"**, polegające na wybudowaniu na Nieruchomości osiedla mieszkalnego składającego z siedmiu budynków mieszkalnych wielolokalowych, zwane dalej **Osiedlem,**----------

1b) inwestycja pod nazwą „Sami Swoi" podzielona jest na siedem przedsięwzięć deweloperskich, z których każde obejmuje budowę jednego z siedmiu budynków mieszkalnych wielolokalowych (budynki C1, C2, C3, C4, C5, C6 i C7), zwana dalej **Przedsięwzięciem Deweloperskim,**----------

2) przedmiotowa umowa deweloperska dotyczy przedsięwzięcia deweloperskiego Budynek **C7** przy ul. Brylantowej nr 7A, obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, czternastolokalowego, w układzie szeregowym, oznaczonego symbolem C7 na załączniku nr 2 do niniejszej umowy,----------

3) przedsięwzięcie deweloperskie Budynek C7 jest realizowane na podstawie ostatecznej decyzji nr 2584/2015 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 29 września 2015 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu pozwolenia na budowę, przeniesionej na Dewelopera na podstawie ostatecznej decyzji nr 2050/2017 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 7 lipca 2017 r., zmienionej ostateczną decyzją nr 715/2018 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 15 marca 2018 r. oraz ostateczną decyzją nr 3749/2020 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 3 grudnia 2020 r.,----------

4) prace budowlane w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte dnia **04 maja 2021 r**., natomiast termin zakończenia prac budowlanych w ramach tego przedsięwzięcia deweloperskiego planowany jest na **30 września 2025 r.**,----------

5a) Deweloper zobowiązuje się wykonać w tym budynku między innymi lokal mieszkalny oznaczony roboczo symbolem **C7/..... ,** położony na ..... kondygnacji budynku, składający się z ..... pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, łazienki i komunikacji, o łącznej powierzchni użytkowej **..... m²,** do którego pomieszczeniem przynależnym jest usytuowana na ..... kondygnacji komórka lokatorska oznaczona numerem **.... ,** o powierzchni **.... m² ,** łącznie **.... m²,**----------

5b) rzuty lokalu z pomieszczeniem przynależnym stanowią załącznik do prospektu informacyjnego przedłożonego do niniejszej umowy,----------

6) lokal mieszkalny i budynek wykonane zostaną w standardzie opisanym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy,----------

7) w ramach podziału nieruchomości wspólnej do używania każdoczesny właściciel opisanego wyżej lokalu mieszkalnego korzystał będzie bezterminowo z wyłączeniem innych osób z części działki gruntu z przeznaczeniem na ogródek przydomowy, oznaczonej na rzucie osiedla, stanowiącym załączniki nr 2 do niniejszej umowy, z balkonu/tarasu przylegającego do tego lokalu.----------

1b. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego Budynek C7 w ramach inwestycji pod nazwą „Sami Swoi" określony został w prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.----------

2. Nabywca zobowiązuje się wyrazić przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Dewelopera podziału nieruchomości wspólnej do używania, zgodnie z którym właściciele wskazanych lokali mieszkalnych i usługowych wchodzących w skład Osiedla, będą korzystać bezterminowo, z wyłączeniem innych osób ze wskazanych przez Dewelopera części nieruchomości wspólnej, w szczególności ogrodów przydomowych, balkonów, tarasów oraz ze wskazanych przez Dewelopera miejsc postojowych. Nabywca oświadcza, że nie wnosi i nie będzie wnosił w przyszłości żadnych zastrzeżeń, co do opisanego powyżej podziału nieruchomości wspólnej do używania, pod warunkiem że sposób korzystania w ten sposób ustalony, nie będzie

naruszał opisanych w ust. 1. praw Nabywcy. Deweloper zobowiązuje się uzyskać stosowne zgody na dokonanie ustalonego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej od wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład Osiedla. Jednocześnie Nabywca zrzeka się prawa do korzystania oraz prawa do wynagrodzenia za korzystanie z pozostałych części nieruchomości wspólnej, co do których prawo korzystania przysługiwać będzie właścicielom pozostałych lokali wchodzących w skład Osiedla.----------

3. Nabywca akceptuje fakt i wyraża zgodę, aby w lokalach usługowych zlokalizowanych w budynkach C3, C4 i C5, mogła być prowadzona różnego rodzaju działalność gospodarcza np. salony, butiki, restauracje, kawiarnie, banki i instytucje finansowe, biura, apteki, sklepy i lokale oferujące towary spożywcze i konsumpcyjne, w tym napoje alkoholowe, z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, a także wyroby tytoniowe. Ponadto usługi w opisanych wyżej lokalach usługowych będą mogły być świadczone maksymalnie w godzinach od 6:00 do 23:00. Nabywca wyraża również zgodę aby Deweloper dokonywał z nabywcami lokali usługowych uzgodnień w zakresie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że będą oni nieodpłatnie korzystać z wyłączeniem innych osób z części elewacji budynków przylegających do lokali usługowych w zakresie umieszczania znaków firmowych, reklam lub innych urządzeń informacyjnych, jak również z szachtów wentylacyjnych i powierzchni dachu nad IV kondygnacją w celu umieszczenia tam urządzeń, w tym urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, z tym zastrzeżeniem, że korzystanie z nieruchomości wspólnej w powyższym zakresie będzie obciążać właścicieli lokali uprawnionych z tego tytułu, a montowane urządzenia spełniać będą aktualne normy techniczno-prawne.-----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy, zgodnie z umową spółki D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, nie jest wymagana zgoda komandytariuszy.----------

§ 3.
(Tryb zawarcia umowy)

1. Stawający oświadczają, że niniejsza umowa zawierana jest w trybie ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (**Ustawa Deweloperska**). Deweloper oświadcza, że w celu zapewnienia Nabywcy ochrony na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego na podstawie umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia …….. 2024 r., otworzony został otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy nr …… prowadzony przez Bank Spółdzielczy z siedzibą w Oleśnicy (**Bank**). Stawający oświadczają, że wszelkie rozliczenia dokonywane w ramach niniejszej umowy deweloperskiej dokonywane będą z odpowiednim uwzględnieniem regulacji wynikających z powołanej wyżej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.----------

2. Stronami umowy rachunku powierniczego są Bank i posiadacz rachunku (Deweloper). Bank jest odpowiedzialny za ochronę środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym przez nabywców nowych mieszkań. Na mieszkaniowym rachunku powierniczym mogą być gromadzone wyłącznie środki pieniężne powierzone przez nabywców nowych mieszkań - na podstawie odrębnych umów deweloperskich, zawartych pomiędzy deweloperem i nabywcami nowych mieszkań. Uruchomienie środków z tych rachunków następuje po zakończeniu każdego kolejnego etapu budowy, czego potwierdzeniem jest kontrola stanu budowy przez instytucję uprawnioną współpracującą w tym zakresie z Bankiem.----------

3. Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, wynosi 0,45%.----------

4. Strony oświadczają, że dnia …… zawarły w formie pisemnej umowę rezerwacyjną, na podstawie której Deweloper zobowiązał się do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego. W związku z powołaną umową rezerwacyjną Nabywca dokonał wpłaty na rachunek bankowy Dewelopera kwoty ……. zł, co Deweloper potwierdza. Opłata rezerwacyjna zaliczona zostanie na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6. poniżej lub Stawający oświadczają, że strony nie zawierały umowy rezerwacyjnej.----------

§ 4.
(Dokumenty)

1. Do aktu przedłożono lub okazano:----------

1) wydruk z rejestru przedsiębiorców (KRS 0000175906), pobrany w dniu dzisiejszym zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, z zapewnieniem, że ujawnione wpisy są aktualne, z którego wynika, że Daniel Jerzy Sabała jest Prezesem Zarządu D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, a oświadczenia w imieniu Spółki składa każdy członek zarządu samodzielnie,----------

2) wydruk z rejestru przedsiębiorców (KRS 0000668448), pobrany w dniu dzisiejszym zgodnie z art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, z zapewnieniem, że ujawnione wpisy są aktualne, z którego wynika,

że D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu jest jedynym komplementariuszem D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu,----------

3a) ostateczną decyzję nr 2584/2015 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 29 września 2015 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego oraz udzielenia pozwolenia na budowę,----------

3b) ostateczną decyzję nr 2050/2017 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 7 lipca 2017 r. w sprawie przeniesienia na D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu praw wynikających z decyzji nr 2584/2015 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 29 września 2015 r.,----------

3c) ostateczną decyzję nr 715/2018 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie zmiany decyzji 2584/2015 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 29 września 2015 r.,----------

3d) ostateczną decyzję nr 3749/2020 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 3 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany decyzji 2584/2015 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 29 września 2015 r.,----------

4) Załącznik Nr 1 - Opis wykończenia Budynku,----------

5) Załącznik Nr 2 - Rzut Osiedla,----------

6) Załącznik Nr 3 - Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami,----------

7) Załącznik Nr 4 – informacja w zakresie RODO,----------

8) Załącznik Nr 5 - informacja Banku w zakresie RODO.----------

2. Deweloper oświadcza, że w prospekcie informacyjnym wraz z załącznikami doręczonym Nabywcy do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany.----------

§ 5.

(Zobowiązanie do przeniesienia własności)

1. Daniel Jerzy Sabała, działając w imieniu **D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice -** spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, zobowiązuje się do wybudowania na Nieruchomości Budynku C7, położonego przy ul. Brylantowej nr 7A w miejscowości Dobrzykowice, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo symbolem **C7/.... ,** wraz z:----------

- odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wyliczonym zgodnie z art. 3 ust. 3. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,----------

- prawem do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej wskazanym w § 2. ust. 1a. pkt 8),-- bliżej opisanych w § 1. i § 2. i przeniesienia własności tego lokalu na **.....,** a **.....** zobowiązują/je się na to przeniesienie własności nieruchomości ***wyrazić zgodę*** i oświadcza/ją, że jest stanu wolnego/nabycia dokona/ją z majątku wspólnego/osobistego. Opisana wyżej umowa zwana jest dalej **Umową Przeniesienia Własności.**---------

2. Stawający ustalają, że Umowa Przeniesienia Własności zawarta zostanie jeżeli przedmiotowy lokal mieszkalny będzie wolny od wszelkich obciążeń i roszczeń, z zastrzeżeniem służebności, o których mowa w § 14. ust. 1.-------

§ 6.

(Cena i sposób zapłaty)

1a. Stawający oświadczają, że cena lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem przynależnym wraz z udziałem we współwłasności gruntu i części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, ustalona została na kwotę **..... zł,** w tym podatek od towarów i usług według stawki 8%, z której to kwoty Nabywca zapłacił już **…… zł,** jako opłatę rezerwacyjną w związku z umową rezerwacyjną, o której mowa w § 3. ust. 4., co potwierdza Deweloper.. Deweloper zobowiązuje się przekazać powyższą opłatę rezerwacyjną w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej na indywidualny rachunek Nabywcy, wskazany w ust. 2a. Pozostałą część ceny, to jest kwotę **..... zł,** Nabywca zobowiązuje się zapłacić w następujący sposób:----------

1) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do dnia **..... 2025 r.,**----------

2) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu II harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

3) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu III harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

4) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu IV harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

5) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu V harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

6) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu VI harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

7) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu VII harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

8) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu VIII harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

9) kwota **..... zł** zapłacona zostanie w terminie do czternastu dni od dnia wykonania etapu IX harmonogramu prac wskazanego w prospekcie informacyjnym, co jest planowane w terminie do dnia **…… 2025 roku,**----------

1b. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z harmonogramem płatności opisanym w ust. 1a powyżej, a także z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w § 2. ust. 1b. i zobowiązuje się do terminowej realizacji wszystkich płatności na rzecz Dewelopera.----------

2a. Raty ceny wpłacane będą na indywidualne subkonto prowadzone dla Nabywcy w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego otwartego przez D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Prawocin - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu w Banku Spółdzielczym z siedzibą w Oleśnicy **nr .... ……... .** Środki z rachunku będą wypłacane Deweloperowi przez bank na warunkach określonych w umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o której mowa w § 3. Koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Szczegółowy opis zasad prowadzenia rachunku określony jest w powołanej wyżej umowie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Za dokonanie zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na wskazany powyżej rachunek bankowy.----------

2b. W przypadku dokonywania przez Nabywcę płatności ze środków pochodzących z kredytu bankowego, Nabywca zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych z udzieleniem zabezpieczeń na rzecz banku kredytującego, wynikających z umowy kredytowej, w szczególności kosztów związanych z cesją praw z umowy deweloperskiej.--

3. W przypadku opóźnienia Nabywcy w dokonywanych wpłatach Deweloper może naliczać odsetki umowne w wysokości 0,01% (jedna setna procentu) za każdy dzień opóźnienia, jednak łącznie nie więcej niż 1% ceny brutto.--

4. Cena określona w ust. 1 obejmuje również infrastrukturę towarzyszącą, wykonaną zgodnie z projektem budowlanym oraz załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.----------

5. Jeżeli z powodu wzrostu stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, cena przedmiotowego lokalu ulegnie zmianie, Deweloper pisemnie zawiadomi o tej zmianie Nabywcę. Nabywcy będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od niniejszej umowy na zasadach określonych w § 12. Jeżeli Nabywca nie złoży stosownego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, to będzie zobowiązany do uregulowania różnicy w cenie wynikającej ze wzrostu stawki podatku VAT, w terminie do czternastu dni od otrzymania tego zawiadomienia.----------

6. Po uprzednim poinformowaniu Dewelopera przedstawiciel banku kredytującego zakup nieruchomości przez Nabywcę będzie mógł wejść na teren budowy i będzie miał prawo wglądu do dziennika budowy w celu ustalenia, czy stopień zaawansowania prac uzasadnia wypłatę kolejnej transzy kredytu.----------

7. W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni lokalu do 1,9% cena nie ulega zmianie. Zwiększenie powierzchni lokalu mieszkalnego o ponad 1,9% powierzchni powoduje zwiększenie ceny, przy cenie metra kwadratowego w wysokości **..... zł** brutto. Zmniejszenie powierzchni lokalu mieszkalnego od planowej powyżej 1,9% będzie skutkowało zwrotem na rzecz Nabywcy różnicy wynikającej z obmiarów powykonawczych, przy cenie metra kwadratowego w wysokości **..... zł** brutto.----------

8. Stawający oświadczają, że w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu mieszkalnego o ponad 1,9% lub też zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego od planowanej o ponad 1,9%, Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszego aktu na warunkach opisanych w § 12. tego aktu.----------

§ 7.

(Zasady uzgadniania zmian aranżacyjnych)

1. Nabywca od momentu zawarcia niniejszej umowy może wnioskować o zamiany aranżacji przedmiotowego lokalu jedynie w zakresie instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, c.o. i lokalizacji odbiorników, pod warunkami, że zmiany wnioskowane przez Nabywcę nie stanowią zmian istotnych w rozumieniu art. 36a prawa budowlanego, a Deweloper na te zmiany wyrazi zgodę.----------

2. Wnioskowane zmiany będą spisanie i wyrysowane na rzucie przedmiotowego lokalu. Warunkiem wykonania wnioskowanych zmian aranżacyjnych będzie pisemne zatwierdzenie: zmian, wskazanego czasu niezbędnego na ich wykonanie oraz cennika jeśli zmiany przekraczają wyznaczony standard.----------
3. Po wykonaniu zmian zostanie wystawiona faktura, którą Nabywca zobowiązany jest uregulować przed przystąpieniem do Umowy Przeniesienia Własności.----------
4. Nabywca od momentu zawarcia niniejszej umowy nie może wnioskować o zamiany aranżacji przedmiotowego lokalu w zakresie ścian działowych. Załącznik do niniejszej umowy jakim jest rzut lokalu stanowi rzut ostateczny, który będzie załącznikiem do Umowy Przeniesienia Własności, z zastrzeżeniem, że wyposażenie wrysowane jest poglądowo.----------
5. Jeśli na wniosek Nabywcy załącznikiem do Umowy Przeniesienia Własności ma być rzut lokalu ze stanem faktycznym wyposażenia, czyli po wprowadzeniu wyżej wymienionych zmian, Nabywca zobowiązany jest do pokrycia kosztów zmiany dokumentacji.----------

§ 8.
(Termin odbioru lokalu)

1. Stawający ustalają, że odbiór lokalu mieszkalnego przez Nabywcę nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim o pozwoleniu na użytkowanie Budynku C7, najpóźniej w terminie do dnia **15 maja 2026 roku.** O terminie odbioru lokalu Nabywca powiadomiony zostanie z czternastodniowym wyprzedzeniem. Odbiór dokonywany jest w obecności Nabywcy.----
2a. Nabywca może wystąpić do Dewelopera z wnioskiem o odbiór lokalu mieszkalnego przed uzyskaniem przez Dewelopera ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim o pozwoleniu na użytkowanie, nie wcześniej jednak niż po zakończeniu budowy przedmiotowego budynku. W takim wypadku Nabywca oświadcza, że nie będzie zamieszkiwać w lokalu mieszkalnym przed uzyskaniem ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim o pozwoleniu na użytkowanie. W przypadku wymierzenia Deweloperowi kary pieniężnej z tytułu samowolnego zamieszkania Nabywcy w lokalu mieszkalnym przed uzyskaniem ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim o pozwoleniu na użytkowanie, Nabywca będzie zobowiązany zwrócić niezwłocznie Deweloperowi równowartość zapłaconych przez niego kar.----------
2b. Nabywca nie jest uprawniony do dokonywania po odbiorze lokalu mieszkalnego, a przed uzyskaniem ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim o pozwoleniu na użytkowanie, przebudowy lokalu mieszkalnego, w szczególności w zakresie układu ścian. W wypadku dokonania takiej przebudowy przez Nabywcę przed uzyskaniem ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim o pozwoleniu na użytkowanie, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty kosztów poniesionych przez Dewelopera z tego tytułu, w szczególności ewentualnych kar, nakładów finansowych niezbędnych do prawidłowego odbioru oraz odszkodowań należnych osobom trzecim.----------
3. Z czynności odbioru 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.----------
4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:----------
a) informację o uznaniu wad albo,----------
b) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.----------
5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.----------
6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego.----------
7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6., wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.----------
8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7. albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.----------
9. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3.----------
10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. Ustawy Deweloperskiej.----------
11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się

przepisy ust. 6-8, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9.----------

13. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy.----------

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.----------

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, istnienia wady istotnej, Nabywca może odstąpić od umowy.----------

16. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę.----------

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.----------

18. 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.----------

19. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia Własności Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy ust. 4-8 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.----------

20. Z dniem wydania lokalu mieszkalnego do posiadania przez Nabywcę przechodzą na niego korzyści i ciężary z tym związane, w szczególności obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacyjnych, a także obowiązek pokrywania kosztów zużycia energii elektrycznej, wody i innych mediów. Od dnia wydania biegną terminy rękojmi.----------

21. Wydanie lokalu mieszkalnego zostanie dokonane po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny, wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie. W przypadku braku zapłaty termin wydania określony w ust. 1. ulega przesunięciu do czasu zapłaty należnej kwoty przez Nabywcę.----------

22. Strony ustalają, że do zakończenia realizacji Osiedla partycypacja w kosztach związanych z utrzymaniem pomieszczeń i urządzeń stanowiących części nieruchomości wspólnej, służących do użytku wszystkich mieszkańców (to jest w szczególności dróg dojazdowych, chodników, śmietników, zieleni, obiektów małej architektury) odbywać się będzie stosownie do powierzchni: nabywanego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do całkowitej powierzchni wszystkich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych, znajdujących się w budynkach wybudowanych na Nieruchomości, w zakresie których zakończono prace budowlane.----------

23. Strony ustalają, że jeżeli po dniu wydania lokalu mieszkalnego którakolwiek ze stron odstąpiłaby od niniejszej umowy deweloperskiej lub umowa deweloperska zostałaby rozwiązana, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego Deweloperowi w terminie do siedmiu dni od dnia odstąpienia lub rozwiązania. W przypadku niewykonania powyższego zobowiązania w terminie Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej w kwocie 300 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.----------

24. Nabywca zobowiązuje się do wykończenia własnym staraniem i kosztem balkonu przylegającego do lokalu mieszkalnego w terminie do sześciu miesięcy od dnia odbioru lokalu mieszkalnego.----------

§ 9.

(Termin zawarcia Umowy Przeniesienia Własności)

1. Stawający zobowiązują się zawrzeć Umowę Przeniesienia Własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie do miesiąca od daty wydania przez Starostę Powiatu Wrocławskiego zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu, najpóźniej w terminie do dnia **31 maja 2026 roku r.**----------

2. Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta po zapłaceniu przez Nabywcę całej ceny wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie.----------

3. Datę i miejsce zawarcia Umowy Przeniesienia Własności wyznaczy Deweloper w porozumieniu z Nabywcą, z zachowaniem dwutygodniowego okresu wyprzedzenia.----------

§ 10.

(Kary umowne)

1. W przypadku zwłoki Dewelopera w przekazaniu do odbioru lokalu mieszkalnego Nabywcy lub w przypadku zwłoki w zakresie terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procentu) ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 1% ceny brutto. Kary umowne za zwłokę w przekazaniu lokalu oraz za zwłokę w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności nie kumulują się; w razie zwłoki Dewelopera w wykonaniu obu tych obowiązków Nabywca dokonuje wyboru kary umownej, której chce dochodzić.----------

2. W przypadku zwłoki Nabywcy w zakresie odbioru lokalu mieszkalnego lub zwłoki w zakresie terminu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, Deweloperowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% (jedna setna procentu) ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 1% ceny brutto. Kary umowne za zwłokę w odbiorze lokalu oraz za zwłokę w zawarciu Umowy Przeniesienia Własności nie kumulują się; w razie zwłoki Nabywcy w wykonaniu obu tych obowiązków Deweloper dokonuje wyboru kary umownej, której chce dochodzić.----------

§ 11.

(Odstąpienie od umowy przez Dewelopera)

1. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku:

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,----------

2) niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub do podpisania Umowy Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.----------

2. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w ust. 1., Deweloper będzie uprawniony do potrącenia z wpłaconych kwot:----------

1) odsetek umownych w wysokości 0,01% (jedna setna procentu) zaległej kwoty za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, w przypadku odstąpienia z przyczyny wskazanej w ust. 1. pkt 1), jednak łącznie nie więcej niż 1 % ceny brutto,----------

2) kary umownej w wysokości 0,01% (jedna setna procentu) ceny brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, w przypadku odstąpienia z przyczyn wskazanych w ust. 1. pkt 2), jednak łącznie nie więcej niż 1% ceny brutto,-----

a pozostała część tych wpłat zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Nabywcę w terminie do trzydziestu dni od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia złożonego w formie z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym wskaże numer rachunku bankowego, na który mają być zwrócone wpłaty oraz wyrazi zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej WR1O/00064762/9 swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, przy czym wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Strony ustalają, że jeżeli przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu nastąpiło wydanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego Deweloperowi w terminie do siedmiu dni od dnia odstąpienia. W przypadku braku zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego do posiadania przed Dewelopera, termin zwrotu opisanych wyżej kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania Deweloperowi lokalu mieszkalnego przez Nabywcę.----------

§ 12.

(Odstąpienie od umowy przez Nabywcę)

1. Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy:----------

1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,
2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,----------
3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,----------
4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy,----------
5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera

danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,----------

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 9.,----------
7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,----------
8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1) lub 2) Ustawy Deweloperskiej,----------
9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, to jest jeżeli w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformował Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekazał mu oświadczenia banku,
o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,----------
10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,----------
11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,----------
12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,----------
13) w przypadku wzrostu ceny w wyniku zwiększenia stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy,----------
14) zwiększenia powierzchni lokalu mieszkalnego o ponad 1,9% lub też zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego od planowanej o ponad 1,9%.----------

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) do 5), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 7), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po dokonaniu przez Bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 9), Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 13) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w § 6. ust. 5., natomiast w przypadku, o którym mowa w ust. 1. pkt 14) Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie do czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wynikach obmiaru powykonawczego.----------

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi studwudziestodniowy termin na przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres zwłoki.----------

4. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1., umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości swojego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Deweloper zobowiązuje się zwrócić Nabywcy wniesione przez niego wpłaty, powiększone o ewentualną karę umowną określoną w § 10. w terminie do trzydziestu dni od dnia doręczenia Deweloperowi opisanego wyżej oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą na wykreślenie roszczenia oraz wskazaniem numeru rachunku, na który mają być zwrócone wpłaty, przy czym wypłata środków zgromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym nastąpi zgodnie z umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Strony ustalają, że jeżeli przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu nastąpiło wydanie lokalu mieszkalnego, Nabywca zobowiązany jest do zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego Deweloperowi w terminie do siedmiu dni od dnia odstąpienia. W przypadku braku zwrotnego wydania lokalu mieszkalnego do posiadania przed Dewelopera, termin zwrotu opisanych wyżej kwot pieniężnych ulega przesunięciu do czasu wydania Deweloperowi lokalu mieszkalnego przez Nabywcę.----------

§ 13.

(Przeniesienie praw z niniejszej umowy)

Nabywca może przenieść prawa i obowiązki z niniejszej umowy na osobę trzecią za zgodą Dewelopera.----------

§ 14.

(Ustalenia dodatkowe)

1. Nabywca oświadcza, że wyraża nieodwołalnie zgodę na ustanowienie na Nieruchomości:----------

a) służebności gruntowych, służebności przesyłu lub prawa użytkowania, zarówno tytułem odpłatnym jak i nieodpłatnym, na rzecz podmiotów świadczących usługi, w szczególności w zakresie dostawy wody, odbioru nieczystości płynnych, dostawy gazu, energii elektrycznej, internetu, czy połączeń telekomunikacyjnych, polegających m.in. na umożliwieniu dostępu do nieruchomości w celu posadowienia sieci lub przyłączy, wraz z prawem do ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy,----------

b) nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie służebności gruntowych w zakresie przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów, a także wszelkich innych służebności, mających na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Osiedla, w tym na rzecz sąsiednich działek gruntu nr 312/11, obręb 0004 Dobrzykowice i nr 312/12, obręb 0004 Dobrzykowice.----------

2. Nabywca został poinformowany, że właściciele wszystkich lokali wchodzących w skład Osiedla tworzyć będą jedną wspólnotę mieszkaniową, a nieruchomość wspólną stanowić będzie działka gruntu nr 312/10, obręb 0004 Dobrzykowice oraz części budynków i urządzeń wybudowanych na tej działce gruntu, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nabywca oświadcza, że akceptuje ten fakt i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń.----------

3. Strony ustalają, że w odniesieniu do obliczania powierzchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego stosowane będą postanowienia normy polskiej PN–ISO9836:1997.----------

4. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym przedsięwzięcie deweloperskie, decyzją w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, projektem budowlanym oraz projektem zagospodarowania terenu, rozwiązaniami architektonicznymi, materiałowymi oraz założeniami funkcjonalno-użytkowymi poszczególnych części i pomieszczeń budowanych obiektów.----------

5. Nabywca ma prawo do otrzymywania od Dewelopera rzetelnej i wyczerpującej informacji na temat stanu zaawansowania prac budowlanych w zakresie przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego, nie częściej niż raz w miesiącu na wniosek Nabywcy.----------

6a. Nabywca oświadcza, że wyraża bezterminową, nieodwołalną i nieodpłatną zgodę na korzystanie przez D.P.I. Malachit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Dobrzykowice - spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu z nieruchomości wspólnej w zakresie niezbędnym do realizowania kolejnych budynków wchodzących w skład Osiedla oraz zagospodarowania terenu nieruchomości wspólnej. Niniejsza zgoda stanowi tytuł prawny dla Dewelopera do dysponowania nieruchomością dla celów budowlanych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Jednocześnie Nabywca wyraża nieodwołalną i bezterminową zgodę na prowadzenie przez Dewelopera prac budowlanych na nieruchomości wspólnej, polegających na realizacji kolejnych budynków wchodzących w skład Osiedla oraz zagospodarowania terenu nieruchomości wspólnej.----------

6b. Nabywca oświadcza, iż znany mu jest fakt, że Osiedle będzie realizowane etapami, w szczególności że zdaje sobie sprawę z uciążliwości związanych z prowadzeniem w sąsiedztwie przedmiotowego lokalu prac budowlanych, z zachowaniem zasad ciszy nocnej i nie zgłasza oraz nie będzie zgłaszać żadnych roszczeń z tego tytułu. Nabywca oświadcza, że nie będzie podejmował działań prawnych i faktycznych, które mogłyby uniemożliwić Deweloperowi realizację kolejnych etapów Osiedla. Nabywca zobowiązuje się udzielić Deweloperowi przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności nieodwołalnego pełnomocnictwa do reprezentowania przed Starostwem Powiatu Wrocławskiego, Gminą Czernica oraz Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim, w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego.----------

6c. Nabywca przyjmuje do wiadomości fakt, iż wygląd elewacji budynków posadowionych na nieruchomości objęty jest ochroną prawno-autorską oraz zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji budynków.----------

7. Strony ustalają, że Deweloperowi przysługuje prawo wprowadzenia zmian w projekcie Osiedla oraz sposobie zagospodarowania Osiedla, w szczególności połączenia dwóch lub więcej lokali w jeden lokal (przy czym zmiany te nie będą dotyczyć przedmiotowego lokalu), a także modyfikacji układu dróg wewnętrznych i miejsc postojowych. Zmiany te nie będą miały wpływu na cenę i standard wykończenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a także nie będą miały istotnego wpływu na kształt estetyczny, funkcjonalny i jakościowy budynków realizowanych na Nieruchomości. Deweloper zastrzega również, że może dojść do nieznacznych zmian powierzchni poszczególnych pomieszczeń lokalu mieszkalnego, co nie będzie miało wpływu na łączną

powierzchnię lokalu mieszkalnego.-------

8. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie przez Dewelopera na Nieruchomości hipoteki lub innego zabezpieczenia na rzecz banku udzielającego kredytu przeznaczonego na realizację przedmiotowego Przedsięwzięcia Deweloperskiego. W przypadku ustanowienia przez Dewelopera hipoteki lub innych zabezpieczeń, przy zawarciu Umowy Przeniesienia Własności Deweloper przedstawi Nabywcy bezwarunkową zgodę banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu będącego przedmiotem niniejszego aktu oraz przeniesienie własności tego lokalu wraz z przynależnymi prawami na Nabywcę.----------

9. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o wszelkich zmianach w adresach miejsca zamieszkania lub siedziby. Zawiadomienia lub oświadczenia będą doręczane na adres wymieniony w komparycji tego aktu, na ostatni znany drugiej stronie adres lub na adresy e-mail:----------

1) Dewelopera: dorota@dpimalachit.pl,----------

2) Nabywcy: ..... .----------

10. Deweloper zapewni administrowanie Osiedla we własnym zakresie lub wskaże firmę zarządzającą, która będzie administrować częściami wspólnymi nieruchomości. Opłata z tytułu administrowania nieruchomością wspólną nie przekroczy przeciętnego wynagrodzenia należnego zarządcom nieruchomości na terenie gminy Czernica. Strony ustalają, że w związku z faktem realizacji przedmiotowej inwestycji etapami, wszelkie decyzje w zakresie ewentualnej zmiany firmy zarządzającej wspólnotą mieszkaniową, do czasu zakończenia realizacji inwestycji, mają być zaakceptowane przez Dewelopera.----------

11. Deweloper oświadcza, że przyszła wspólnota mieszkaniowa zobowiązana będzie do ustalenia z Gminą Czernica zasad ponoszenia kosztów utrzymania zatoczki autobusowej zlokalizowanej na Nieruchomości, a Nabywca akceptuje ten fakt.----------

§ 15.

(Oświadczenie dodatkowe)

1. Nabywca oświadcza, że:----------

1) Deweloper przekazał mu przed zawarciem niniejszej umowy prospekt informacyjny wraz z załącznikami na wskazany przez niego adres e-mail: ..... ,----------

2) zapoznał się z ich treścią,----------

3) został poinformowany o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1. i 2 Ustawy Deweloperskiej, to jest:----------

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,----------

b) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,----------

c) pozwoleniem na budowę,----------

d) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata,----------

e) projektem budowlanym,----------

4) nie prowadzi działalności gospodarczej i niniejszą umowę zawiera w celu niezwiązanym z jego działalnością zawodową.----------

2. Stawający oświadczają, że wszystkie ustalenia zawarte w niniejszej umowie zostały przez nich indywidualnie dokonane.----------

3. Stawający zobowiązują się do nieujawniania oraz nieudostępniania treści niniejszej umowy osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej strony, pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej. Deweloper wyraża zgodę na ujawnienie lub udostępnienie treści umowy przez Nabywcę w celach związanych z uzyskaniem kredytu przeznaczonego na pokrycie części ceny.----------

§ 16.

(Pouczenie)

Strony zostały pouczone, że strona uprawniona może dochodzić zawarcia Umowy Przeniesienia Własności na drodze sądowej.----------

§ 17.

(Sprawy podatkowe)

Umowa objęta niniejszym aktem nie podlega dyspozycji przepisów ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.----------

§ 18.

(Ochrona danych osobowych)

1. Stawający oświadczają, że zapoznali się z informacjami na temat przetwarzania danych osobowych przez tutejszą Kancelarię Notarialną, wymaganymi zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych), w szczególności z informacjami na temat administratora danych osobowych, celów przetwarzania danych osobowych oraz podstaw prawnych przetwarzania. Powyższe informacje są ogólnie dostępne w siedzibie Kancelarii oraz na stronie internetowej www.tarkowski.pl.----------
2. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Dewelopera w związku z realizacją przez Dewelopera wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („RODO") stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.----
3. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Bank w związku z realizacją przez Bank wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE („RODO") stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.----------

§ 19.
(Informacja o wniosku wieczystoksięgowym)

Wobec zawarcia dokumentowanych niniejszym aktem czynności prawnych, po podpisaniu niniejszego aktu złożony zostanie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosek wieczystoksięgowy obejmujący żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej **WR1O/00064762/9:** roszczenie **..... ,** o wybudowanie budynku na działce gruntu nr 312/10, obręb 0004 Dobrzykowice, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo symbolem **C7/.....** i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę w terminie do dnia **.....** **r.**----------

§ 20.
(Pouczenie o możliwości zrzeczenia się doręczenia zawiadomień o wpisach)

Strony, pouczone o treści art. 626^{10} § 11 i art. 626^{10} § 12 kodeksu postępowania cywilnego, oświadczają, że żądają doręczenia przez sąd wieczystoksięgowy zawiadomienia o wpisach w sposób przewidziany w art. 131 § 1 kodeksu postępowania cywilnego.----------

§ 21.
(Opłaty)

1. Opłatę sądową oraz koszty notarialne ponoszą Deweloper oraz Nabywca po połowie.----------
2. Opłaty sądowe oraz koszty notarialne za sporządzenie Umowy Przeniesienia Własności poniesie Nabywca.-------
3. Opłaty:----------

a) opłatę sądową – na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego – **150,- zł,**----------

b) taksę notarialną – na podstawie § 6 pkt 15a) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – **..... ,- zł,**----------

c) taksę notarialną - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej za sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego w systemie teleinformatycznym, która będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego - **.... ,- zł,**----------

d) VAT w wysokości 23% taksy notarialnej – **.....,- zł.**----------

Razem: .....,- zł.

Dodatkowo pobrana zostanie opłata za sporządzenie trzech wypisów tego aktu w łącznej kwocie 221,40 zł brutto.
Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Załącznik nr 3
Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych -- uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

LEGENDA:

- BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
- IV ILOŚĆ KONDYGNACJI
- LOKALE USŁUGOWE W PARTERZE
- MIEJSCA POSTOJOWE
- TEREN ZIELONY
- PLAC ZABAW
- WIATA ŚMIETNIKOWA
- STREFA RUCHU SAMOCHODOWEGO I PIESZEGO
- WYDZIELONE OGRÓDKI WEWNĘTRZNE