

PROSPEKT INFORMACYJNY

DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO

„ Budowa dwóch budynków mieszkalnych „h”, „i”, dwuklatkowych, wielorodzinnych, wolnostojących z podpiwniczeniem, wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczną oraz c.o. z pompami ciepła, przewidzianych do realizacji na terenie działki nr 387 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 miasta Nowogard, oraz planem zagospodarowania terenu tj.: drogami wewnętrznymi, zjazdami, miejscami postojowymi” w Nowogardzie przy ul. Tadeusza Kościuszki 17

W RAMACH REALIZACJI II ETAPU INWESTYCJI - PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO PN.

„Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, wolnostojących z podpiwniczeniem, wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczną oraz c.o. z pompami ciepła, przewidzianych do realizacji na terenie działki nr 387 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 miasta Nowogard, oraz planem zagospodarowania terenu tj.: drogami wewnętrznymi, zjazdami, miejscami postojowymi” w Nowogardzie przy ul. Tadeusza Kościuszki 17.

Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie Dz. U. 2021 poz. 1177 Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym).

Dane zawarte w niniejszym Prospekcie są zgodne z najlepszą wiedzą Inwestora oraz przedstawione przy zachowaniu należytej staranności.

Stan na dzień 03.06.2025 r. sporządzenia prospektu informacyjnego.

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

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Janusz Antoni Sienkiewicz prowadzący działalność pod nazwą Zakład Techniczno-Budowlany PRO-BUD Janusz Sienkiewicz Przedsiębiorca jest osobą fizyczną wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej	
Adres	72-200 Nowogard, ul. Górna 4a (adres lokalu przedsiębiorstwa)	
Nr NIP i REGON	(NIP) 856-121-74-74	(REGON) 811221928
Nr telefonu	783 570 056	
Adres poczty elektronicznej	jprobud.nowogard@gmail.com	
Nr faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

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

Firma „PRO-BUD” istnieje na rynku budowlanym nieprzerwanie od 1998 roku. Wykonuje profesjonalne, kompleksowe usługi budowlane na terenie województwa zachodniopomorskiego. Od 1998 roku zostały zrealizowane różnorodne inwestycje, takie jak: budowa obiektów oczyszczalni ścieków, hale przemysłowe, obiekty budownictwa rolniczego, inwestycje związane z termomodernizacją, renowacją i modernizacją obiektów zabytkowych, obiekty kultu religijnego oraz budynki jedno- i wielorodzinne. Specjalizujemy się w wykonywaniu konstrukcji żelbetowych wszelkich obiektów budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Świadczymy usługi w zakresie zastępstwa inwestorskiego oraz kompleksowej obsługi inwestora. Służymy fachowym doradztwem przy wyborze technologii i projektów budowlanych.

Nie boimy się żadnych wyzwań. Sięgamy po nowoczesne technologie. Wszystko po to, aby być konkurencyjnym i sprostać wymaganiom naszych klientów.

Wykaz ważniejszych inwestycji zrealizowanych w latach 2014-2024:

- Budynek potrójnej kancelarii leśniczego w m. Czermnica. Rok zakończenia budowy 2024.
- Budynek podwójnej kancelarii leśniczego w m. Niewiadowo. Rok zakończenia budowy 2024.
- Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Dworcowej w Nowogardzie. Rok zakończenia budowy: 2022.
- Roboty żelbetowe przy realizacji obiektu PSZOK w Kołobrzegu. Rok zakończenia budowy 2022.
- Budowa zespołu trzech budynków wielorodzinnych przy ul. Kościuszki w Nowogardzie. Rok zakończenia budowy 2021.
- Budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Pileckiego w Nowogardzie. Rok zakończenia budowy 2018.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać (o ile istnieją) trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4-kondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, 48-rodzinny z lokalem usługowo-handlowym w parterze wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, centralnego ogrzewania, gazowej, wentylacji grawitacyjnej, odgromowej, domofonowej. (jako PRO-BUD s.c.)

Adres	72-200 Nowogard, ul. Ks. Racibora I 4
Data rozpoczęcia	11 kwietnia 2011 r.
Data wydania pozwolenia na użytkowanie	08 Lutego 2013 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Budynek mieszkalny, wielorodzinny, podpiwniczony z lokalami usługowymi w parterze wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektryczną, gazową i c.o., budowę zjazdu, drogi wewnętrznej oraz miejsc parkingowych. (jako PRO-BUD s.c.)

Adres	72-200 Nowogard, ul. Rtm. W. Pileckiego 10
Data rozpoczęcia	24 Marca 2015 r.

Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	17 Lutego 2017 r.
OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE (jako PRO-BUD s.c.) Zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych – łączna liczba lokali mieszkalnych 59.	
Adres	72-200 Nowogard, ul. T. Kościuszki 17 – I etap
Data rozpoczęcia	2018-2021
Data wydania pozwolenia na użytkowanie	18.01.2021 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		
Adres i nr działki ewidencyjnej ¹	72-200 Nowogard, ul. Tadeusza Kościuszki 17, Dz. Nr 387 obręb nr 2 m. Nowogard	
Nr księgi wieczystej	SZ10/00022476/6	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	NIE DOTYCZY	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	Nie dotyczy Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Decyzja nr 110/2018 o warunkach zabudowy z dnia 21.08.2018 r. Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji; w przypadku studium – link do strony internetowej, na której jest zamieszczone,
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan rewitalizacji	
	Miejscowy plan odbudowy	

¹ Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.² W szczególności imię i nazwisko albo nazwa (firma) właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

	Inne	link do geoportalu, na którym przedstawiono granice ustaleń aktu
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	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
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	Nie dotyczy
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy

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	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z 3 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niezbędnym zagospodarowaniem terenu
	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Budownictwo mieszkaniowe
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Gabaryty dla jednego budynku	Szerokość do 50,00 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 12 m, dach płaski
	forma architektoniczna	budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, z podpiwniczeniem
	usytuowanie linii zabudowy	zgodnie z warunkami zabudowy
	intensywność wykorzystania terenu	powierzchnia zabudowy do 30 %, powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40 %
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Inwestycja nie jest kwalifikowana jako przedsięwzięcie oddziałujących na środowisko
	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
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Nie dotyczy
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Nie dotyczy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Nie dotyczy

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

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	743/2018 Starosta Goleniowski			
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych	06.05.2024 r. – 30.09.2027 r.			
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	liczba budynków	2		
	rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	6,00 m		
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LICZONA BĘDZIE NA POZIOMIE 1M NAD PODŁOGĄ W ŚWIECIE ŚCIAN BEZ WYPRAW (PRZYJMUJĄC DWA CENTYMETRY NA GRUBOŚĆ WYPPRAWY) – wg PN-70/B-02365			
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego	(forma posiadanych środków – kredyt, środki własne, inne) ŚRODKI WŁASNE – 39,75 % PLANOWANY KREDYT – 60,25 %			
	w następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu) Bank Spółdzielczy w Goleniowie			
Środki ochrony nabywców	bankowy rachunek powierniczy służący gromadzeniu środków nabywcy	otwarty*		zamknięty*
	Wysokość stawki procentowej, według, której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷⁾	0,45 %		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1. Deweloper zapewnia Stronie Nabywającej środek ochrony, o którym mowa w treści art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy Deweloperskiej w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez Bank Spółdzielczy w Goleniowie Oddział w Nowogardzie (numer REGON: 000507727, numer KRS: 0000150517, numer NIP: 8560000583) numer ** * * * * * – rachunek ten nie jest przeznaczony do wpłat od nabywców. 2. Prawo wypowiedzenia umowy zawartej przez Dewelopera z tym Bankiem przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową. Bank informuje Stronę Nabywającą na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. 3. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są			

niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo - kredytowej, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi tego oświadczenia banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca Stronie Nabywającej środki znajdujące się na tym rachunku.

4. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3 zdanie ostatnie, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody Strony Nabywającej, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.

5. Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w ust. 3, informuje Stronę Nabywającą na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. Strona Nabywająca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera tego obowiązku.

6. Deweloper, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. W terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper informuje Stronę Nabywającą na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w ust. 3 zdanie 2 niniejszego paragrafu.

7. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.

8. Strona Nabywająca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępem realizacji zadania inwestycyjnego. Wysokość wpłat dokonywanych przez Stronę Nabywającą jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów zadania inwestycyjnego, określonych w Harmonogramie zadania inwestycyjnego. Strona Nabywająca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie zadania inwestycyjnego. Deweloper informuje Stronę Nabywającą na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu zadania inwestycyjnego.

9. Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Stronę Nabywającą na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie zadania inwestycyjnego oraz

	ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w Harmonogramie zadania inwestycyjnego, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Stronę Nabywającą na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Umowy Przeniesienia Praw, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraziła zgodę Strona Nabywająca. 10. Przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w ust. 9, Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosi Deweloper. 11. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania zadania inwestycyjnego, dla której jest prowadzony ten rachunek. 12. W przypadku odstąpienia przez jedną ze Stron od Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, bank wypłaca Stronie Nabywającej przypadające Jej środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy. 13. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, Strony przedstawia zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Stronę Nabywającą na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń. 14. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera. Środki pieniężne wpłacone przez Stronę Nabywającą na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o te koszty, opłaty i prowizje. 15. Każdorazowo po otrzymaniu środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper wystawi Stronie Nabywającej fakturę VAT na otrzymaną kwotę. Strona Nabywająca upoważnia Dewelopera do wystawiania faktur VAT bez konieczności uzyskiwania podpisu Strony Nabywającej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Goleniowie Oddział w Nowogardzie
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach	a) I etap – polegający na częściowej zapłacie za zakup działki, wykonaniu projektu budowlanego, robót przygotowawczych, robót budowlanych: w budynku „i” – roboty stanu zerowego; – instalacja kanalizacyjna wewnętrzna – 30% (część podposadzkowa); w budynku „h” – roboty stanu zerowego – 50 %; – instalacja kanalizacyjna wewnętrzna – 30% (część podposadzkowa) oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co stanowi 16,99% ogólnej kwoty kosztów zadania inwestycyjnego do dnia 31.10.2024 r. b) II etap – polegający na częściowej zapłacie za zakup działki, wykonaniu projektu budowlanego, robót przygotowawczych, robót budowlanych:

	w budynku „i” – ściany i słupy konstrukcyjne parteru; – strop nad parterem; – ściany i słupy konstrukcyjne I piętra; – strop nad I piętrzem ze schodami na II piętro; – ściany działowe piwnicy; w budynku „h” – ściany i słupy konstrukcyjne parteru; – strop nad parterem ze schodami na I piętro; – ściany i słupy konstrukcyjne I piętra; – strop nad I piętrzem ze schodami na II piętro oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co stanowi 12,23% ogólnej kwoty kosztów zadania inwestycyjnego do dnia 31.05.2025 r. c) III etap – polegający na wykonaniu robót budowlanych: w budynku „i” – ściany konstrukcyjne II piętra i strop nad II piętrzem; – pokrycie dachu – 40 %; – ścianki działowe oraz kominy; – roboty tynkarskie – 50%; – stolarka okienna – 40%; – instalacja kanalizacyjna wewnętrzna – 30 %; – instalacje elektryczne i teletechniczne – 50 %; w budynku „h” – ściany i słupy konstrukcyjne II piętra; strop nad II piętrzem; – pokrycie dachu – 40 %; – ścianki działowe oraz kominy – 60%; – stolarka okienna – 40%; – instalacja kanalizacyjna wewnętrzna – 30 %; oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co stanowi 12,38 % ogólnej kwoty zadania inwestycyjnego do dnia 31.10.2025 r. d) IV etap – polegający na wykonaniu robót budowlanych: w budynku „i” – pokrycie dachu – 60 %; – roboty tynkarskie – 50%; – stolarka okienna – 60%; – instalacja kanalizacyjna – 40 %; – instalacja wodociągowa i c.w.u.; – instalacja wewnętrzna c.o. – 70%; w budynku „h” – pokrycie dachu – 60 %; – ścianki działowe oraz kominy – 40%; – roboty tynkarskie – 30 %; – stolarka okienna – 60 %; – instalacja kanalizacyjna – 40 %; – instalacja wodociągowa i c.w.u.; – instalacje elektryczne i teletechniczne – 50 %; oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co stanowi 12,61 % ogólnej kwoty zadania inwestycyjnego do dnia 28.02.2026 r. e) V etap – polegający na wykonaniu robót budowlanych: w budynku „i” – roboty posadzkarskie; – roboty elewacyjne – 66 %; w budynku „h” – roboty tynkarskie – 70%; – roboty posadzkarskie; – instalacja wewnętrzna c.o. – 70 %; oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co stanowi 10,85 % ogólnej kwoty zadania inwestycyjnego do dnia 30.06.2026 r. f) VI etap – polegający na wykonaniu robót budowlanych: w budynku „i” – roboty ślusarskie wewnętrzne – 48 %; – roboty elewacyjne – 34 %; – roboty ślusarskie balkonów oraz wykonanie pokrycia balkonów; – instalacja wewnętrzna c.o. – 30 %; w budynku „h” – roboty ślusarskie wewnętrzne – 48 %; – roboty elewacyjne – 50 %; – instalacja wewnętrzna c.o. – 30 %; – dolne źródło pomp ciepła – 60 %; – ukształtowanie terenu i powierzchnie utwardzone – 25 %; oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co
--	---

	stanowi 10,42 % ogólnej kwoty zadania inwestycyjnego do dnia 31.10.2026 r. g) VII etap – polegający na wykonaniu robót budowlanych: w budynku „i” – roboty ślusarskie wewnętrzne – 39 %; – maszynownia pomp ciepła; – instalacje elektryczne i teletechniczne – 26 %; w budynku „h” – roboty ślusarskie wewnętrzne – 39 %; – roboty elewacyjne – 40 %; – roboty ślusarskie balkonów oraz wykonanie pokrycia balkonów – 65 %; – instalacje elektryczne i teletechniczne – 26 %; – przyłącze wodociągowe; – przyłącze kanalizacji sanitarnej; – przyłącze kanalizacji deszczowej – 55 %; – dolne źródło pomp ciepła – 40 %; – przyłącze elektryczne i oświetlenie terenu; – przyłącze teletechniczne; – ukształtowanie terenu i powierzchnie utwardzone – 35 %; – ogrodzenie i zieleń – 42 %; oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co stanowi 13,36 % ogólnej kwoty zadania inwestycyjnego do dnia 30.04.2027 r. h) VIII etap – polegający na wykonaniu robót budowlanych: w budynku „i” – roboty malarskie klatek schodowych oraz gruntowanie tynków w mieszkaniach; – montaż drzwi zewnętrznych, drzwi do piwnic oraz drzwi do mieszkań; – roboty ślusarskie wewnętrzne – 13 %; – instalacje elektryczne i teletechniczne – 24 %; w budynku „h” – roboty malarskie klatek schodowych oraz gruntowanie tynków w mieszkaniach; – montaż drzwi zewnętrznych, drzwi do piwnic oraz drzwi do mieszkań; roboty ślusarskie wewnętrzne – 13 %; – roboty elewacyjne – 10 %; – roboty ślusarskie balkonów oraz wykonanie pokrycia balkonów – 35 %; – maszynownia pomp ciepła; – instalacje elektryczne i teletechniczne – 24 %; – przyłącze kanalizacji deszczowej – 45 %; – ukształtowanie terenu i powierzchnie utwardzone – 40 %; – ogrodzenie i zieleń – 58 % oraz koszty związane z obsługą inwestorską i firmy co stanowi 11,16% ogólnej kwoty zadania inwestycyjnego do dnia 30.09.2027 r.
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Dopuszcza się waloryzację ceny kupna nieruchomości, jedynie od części ceny nie wpłaconej jeszcze Deweloperowi, zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Cena ta może ulec zmianie także w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) stosowanego w budownictwie. W powyższych przypadkach zmiany ceny dokonuje Deweloper poprzez złożenie jednostronnego oświadczenia Stronie Nabywającej, wskazującego w szczególności wysokość wskaźnika waloryzacji oraz część ceny podlegającą waloryzacji i kwotę zwaloryzowaną lub też kwoty wynikające z dotychczasowych i zmienionych stawek podatku od towarów i usług.

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. Strona Nabywająca ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej: 1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej; 2) jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie Informacyjnym lub 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 Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; 5) jeżeli Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; 6) w przypadku nieprzeniesienia na Stronę Nabywającą praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy; 7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową w trybie i terminie, o których mowa w § 3 ust. 3 niniejszej Umowy 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 Ustawy Deweloperskiej; 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 6 niniejszej Umowy Deweloperskiej; 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej; 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej; 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; a ponadto 13) w przypadku podwyższenia ceny Lokalu lub zmniejszenia jego powierzchni użytkowej o ponad 2% zgodnie z § 12 ust. 3-5 Umowy Deweloperskiej – w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji od Dewelopera o wystąpieniu tej okoliczności.

	2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Strona Nabywająca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy Deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Strona Nabywająca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. 4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z § 3 ust. 3 zdanie ostatnie Umowy Deweloperskiej; 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w § 3 ust. 6 Umowy Deweloperskiej. 7. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie Deweloperskiej, mimo wezwania Strony Nabywającej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. 8. Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Strony Nabywającej do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia Praw, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Strony Nabywającej jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9. W przypadku skorzystania przez Stronę Nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Stronie Nabywającej wolno odstąpić od Umowy Deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy. 10. W przypadku skorzystania przez Stronę Nabywającą z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, Umowa Deweloperska uważana jest za niezawartą, a Strona Nabywająca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. 11. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od umowy, zwrócić Stronie Nabywającej środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. 12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Strony Nabywającej o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy Deweloperskiej.
--	---

	informację o wysokości środków zwróconych Stronie Nabywającej w związku z odstąpieniem przez Nią od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. 13. Oświadczenie woli Strony Nabywającej o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego w tej księdze wieczystej na skutek złożenia żądania, o którym mowa w § 17 pkt 1 Umowy Deweloperskiej, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. 14. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 7 lub 8, Strona Nabywająca jest obowiązana wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego w tej księdze wieczystej na skutek złożenia żądania, o którym mowa w § 17 pkt 1 Umowy Deweloperskiej oraz dostarczyć tę zgodę Deweloperowi w terminie 7 (siedem) dni od dnia otrzymania przez Nią oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. Deweloper w takim wypadku ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania powyższej zgody Strony Nabywającej, zwrócić Stronie Nabywającej środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. 15. Strony mogą rozwiązać Umowę Deweloperską za porozumieniem Stron. W takim przypadku Strony przedstawia bankowi zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Stronę Nabywającą na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. W porozumieniu tym należy też wskazać kwotę i termin zwrotu przez Dewelopera środków wypłaconych Jemu z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, a które zgodnie z tym porozumieniem zobowiązany On będzie zwrócić Stronie Nabywającej.
--	--

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

1) zgodzie banku, spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej 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, spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej 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 – nie dotyczy;

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

Bank zobowiązał się wyrazić zgodę na bezobciążeniowe odłączenie lokali mieszkalnych realizowanych w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego po wpłacie przez nabywcę całej ceny na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy co wynika z treści zał. nr 4 do umowy deweloperskiej.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa (**72-200 Nowogard, ul. Górna 4a Godz. 8.00-15.00 lub po uzgodnieniu telefonicznym, tel. 783 570 056**) przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę;
- 4) projektem budowlanym;
- 5) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu - nie dotyczy;
- 6) zaświadczeniem o samodzielności lokalu - nie dotyczy;
- 7) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu - nie dotyczy;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Goleniowie prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca

2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji

(Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

IV. Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419 oraz z 2021 r. poz. 432, 680, 815 i 1177).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego	Cena całkowita lokalu mieszkalnego zależna od powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.	
Cena komórki lokatorskiej	Cena całkowita komórki lokatorskiej zależna od powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej.	
Cena m ² powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	_____ zł/m ² (brutto). Deweloper zakłada zastosowanie upustu do ceny 1m ² pow. użytkowej mieszkania w przypadku zakupu jednorazowego, większej ilości mieszkań.	
Cena m ² powierzchni komórki lokatorskiej	_____ zł/m ² (brutto).	
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	31.12.2027 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej lub budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	liczba kondygnacji naziemnych	3
	technologia wykonania	TRADYCYJNA
	standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym cz. wspólną nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 5
	liczba lokali mieszkalnych w budynku „17i”	18
	budynku „17h”	18
	liczba miejsc garażowych i postojowych	38

	dostępne media w budynku	• instalacja centralnego ogrzewania – kompletna, • instalacja wodociągowa i sanitarna zakończona podejściami pod „biały montaż”, • instalacja wentylacji grawitacyjnej, • instalacja elektryczna oświetleniowa bez osprzętu. • instalacja gniazd wtykowych. • instalacja telewizyjna bez odbiorników, • instalacja sieci internetowej doprowadzona do lokalu, • instalacja domofonowa – kompletna,
	dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi powiatowej na działce nr 15 obręb 2 m. Nowogard oraz do drogi gminnej na działce nr 33/5 obręb 2 m. Nowogard
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy lokali mieszkalnych oraz określenie usytuowania komórki lokatorskiej	Usytuowanie lokali mieszkalnych w budynku zgodnie z załącznikiem nr 1 Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego, a przynależnych komórek lokatorskich zgodnie z załącznikiem nr 2 Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórki lokatorskiej. W umowie deweloperskiej zostanie opisane usytuowanie każdego lokalu mieszkalnego w budynku, w klatce schodowej i na kondygnacji.	
Określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Lokal mieszkalny o pow. użytkowej ... m², o następującym układzie pomieszczeń: oraz komórką lokatorską o pow. m² Standard prac wykończeniowych zgodnie z załącznikiem nr 6. Zakres prac wykończeniowych nie obejmuje: - robót malarskich mieszkań - drzwi wewnętrznych, - umywalki, muszli klozetowej, wanny (brodzika), zlewozmywaka, baterii umywalkowej, wannowej, zlewozmywakowej, - okładzin ścian w łazience i kuchni oraz okładzin podłogowych, - osprzętu oświetleniowego (lamp itp.).	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Do 31.12.2027 r.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Do 31.12.2027 r.	

Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej cz. własności lokalu użytkowego	Do 31.12.2027 r.
---	------------------

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

Załączniki:

- 1) Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego
- 2) Rzut kondygnacji z zaznaczeniem komórek lokatorskich
- 3) Wzór umowy deweloperskiej – projekt
- 4) Plan zagospodarowania terenu
- 5) Standard wykończenia części wspólnych
- 6) Standard wykończenia lokali mieszkalnych



Repertorium A numer /20**

WZÓR 2C/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ***** roku (****-**-**) przede mną Notariuszem **Kamilem Eugeniuszem Wilgockim**, w siedzibie mojej Kancelarii w Szczecinie przy ulicy Edmunda Bałuki 21/1, stawili się: -----

1. Pan ***** **Sienkiewicz**, syn Janusza i Anny, posiadający numer PESEL: ******, urodzony w Polsce, według oświadczenia posiadający obywatelstwo polskie, zamieszkały jak oświadcza pod adresem: ******, którego tożsamość ustaliłem na podstawie okazanego mi ***** numer ******, ważnego do dnia ***** roku,-----

który oświadcza, że czynności objętych niniejszym aktem dokonuje w imieniu i na rzecz swojego Ojca **Janusza Antoniego Sienkiewicza**, syna Michała i Reginy, posiadającego numer PESEL: 61051015430, urodzonego w Polsce, według oświadczenia posiadającego obywatelstwo polskie, zamieszkałego według oświadczenia Mocodawcy pod adresem: ******, legitymującego się dowodem osobistym numer ******, ważnym do dnia ***** roku, jako Jego Pełnomocnik, na podstawie udzielonego Jemu pełnomocnictwa objętego aktem notarialnym sporządzonym dnia 4 stycznia 2024 roku przez Kamila Eugeniusza Wilgockiego Notariusza w Szczecinie, Repertorium A numer 30/2024, obejmującego swoim zakresem upoważnienie między innymi do dokonywania w Jego imieniu i na Jego rzecz wszelkich czynności faktycznych i prawnych w ramach prowadzonej przez Niego działalności gospodarczej pod firmą **Zakład Techniczno-Budowlany „PRO-BUD” Janusz Sienkiewicz** (ulica Górna numer 4a, 72-200 Nowogard, NIP: 856-121-74-74), związanych z nieruchomością opisaną w § 1 niniejszego aktu, oraz realizowaną na niej **Inwestycją** również tam opisaną, a w szczególności do: ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach, które są lub będą wybudowane na nieruchomości opisaniej w § 1 niniejszego aktu i ich zbywania, jak też udziałów w tych lokalach, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej - osobom, za ceny i na warunkach według uznania Pełnomocnika, w tym zawierania w szczególności umów przedwstępnych, deweloperskich, warunkowych, sprzedaży, przeniesienia własności, wszelkich czynności faktycznych i prawnych ze zbywaniem tych lokali związanych, w szczególności pokwitowania wpłaty ceny lub ich określonej części, jak też wskazywania numerów rachunków bankowych, na które mają być dokonane płatności, podpisywania prospektów informacyjnych wraz z załącznikami oraz protokołów odbioru, a także innych dokumentów związanych z **Inwestycją**, ustalania sposobów korzystania z części wspólnych nieruchomości, związanych z własnością lokali w budynkach usytuowanych na nieruchomości opisaniej w § 1

niniejszego aktu, polegających na przyznawaniu określonym właścicielom lub właścicielom określonych lokali prawa wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej w sposób i na warunkach określonych w umowach przedwstępnych, deweloperskich lub według uznania Pełnomocnika, zmiany lub rozwiązania umów wskazanych powyżej lub też odstąpienia od nich, w tym ustalania zasad zwrotu środków osobom, które miały nabyć poszczególne lokale, dokonywania wszelkich czynności związanych ze składaniem wniosków wieczystoksięgowych związanych z realizowaną **Inwestycją**, w tym wniosków o wpis w księdze wieczystej dowolnych roszczeń lub sposobów korzystania z części nieruchomości wspólnej, jak też o wykreślenie lub zmianę tych roszczeń lub sposobów korzystania, jak też wszelkich innych wniosków wieczystoksięgowych, udzielania wszelkich informacji dotyczących lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynkach które są lub będą usytuowane na nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu, udzielania gwarancji na roboty wykończeniowe oraz na konstrukcję budynków na warunkach według uznania Pełnomocnika, poddania egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, co do podjętych zobowiązań, reprezentowania Jego we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości opisanej w § 1 niniejszego aktu i realizowanej na niej **Inwestycji** przed dowolnymi Sądami, w tym Sądami Wieczystoksięgowymi, w zakresie podpisywania, składania i cofania wniosków, pozwów, podań, pism, deklaracji, protokołów, wyjaśnień, zapewnień i innych dokumentów oraz oświadczeń, zaskarżania niekorzystnych orzeczeń, odbioru i uzyskiwania wszelkich zaświadczeń i innych dokumentów, oraz składania wszelkich innych oświadczeń, które okażą się konieczne w sprawach objętych niniejszym pełnomocnictwem, reprezentowania Jego we wszystkich sprawach dotyczących powyższej nieruchomości i realizowanej na niej **Inwestycji** przed dowolnymi osobami fizycznymi i prawnymi, w zakresie zawierania, rozwiązywania i zmiany umów, abonamentów, podpisywania wszelkich dokumentów i składania wszelkich oświadczeń związanych z realizowaną **Inwestycją** jak też związanych z wykonaniem zawartych umów, dokonywania wszelkich płatności, rozliczania wszelkich należności, w tym odbioru nadpłat z jakiegokolwiek tytułu, a także podpisywania wszelkich innych dokumentów i składania wszelkich innych oświadczeń, które okażą się konieczne w sprawach objętych niniejszym pełnomocnictwem, tych wszystkich dodatkowych czynności, także nie wymienionych w treści tego pełnomocnictwa, jakie okażą się ponadto niezbędne do realizacji powyższego pełnomocnictwa.-----

zwany dalej, wraz ze swoim Mocodawcą, **Stroną Zbywającą** lub **Deweloperem**,-----

2. Pani *****, córka ***** i *****, posiadająca numer PESEL: *****, urodzona w *****, według oświadczenia posiadająca ***** obywatelstwo, zamieszkała pod adresem: *****, której tożsamość ustaliłem na podstawie okazanego mi ***** numer *****, ważnego do dnia ***** roku, -----
3. Pan *****, syn ***** i *****, posiadający numer PESEL: *****, urodzony w *****, według oświadczenia posiadający ***** obywatelstwo, zamieszkały pod adresem: *****, którego tożsamość

ustaliłem na podstawie okazanego mi ***** numer *****,
ważnego do dnia ***** roku, -----

zwana/zwany/zwani dalej Stroną Nabywającą. -----

UMOWA DEWELOPERSKA

Niniejsza umowa, zwana dalej „Umową Deweloperską”, zawierana jest w trybie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U z 2024 r., poz. 695), zwanej dalej „Ustawą Deweloperską”, przy czym załącznik numer 1 do niniejszej Umowy Deweloperskiej stanowi Prospekt Informacyjny, a załączniki do Prospektu Informacyjnego stanowią kolejne załączniki do niniejszej Umowy Deweloperskiej, a wszystkie te dokumenty stanowią integralną część Umowy Deweloperskiej; w szczególności częścią Prospektu Informacyjnego jest Harmonogram Zadania Inwestycyjnego, a załącznikami numer 1 i 2 do Prospektu Informacyjnego i jednocześnie załącznikami numer 2 i 3 do niniejszej Umowy Deweloperskiej są Rzuty kondygnacji z zaznaczonym Lokalem z określeniem powierzchni i układu pomieszczeń, oraz pomieszczeniem przynależnym, załącznikiem numer 4 do Prospektu Informacyjnego i jednocześnie załącznikiem numer 5 do niniejszej Umowy Deweloperskiej jest Plan zagospodarowania terenu Inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem Budynków oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji Inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich, załącznikiem numer 5 do Prospektu Informacyjnego i jednocześnie załącznikiem numer 6 do niniejszej Umowy Deweloperskiej jest Standard wykończenia części wspólnych, załącznikiem numer 6 do Prospektu Informacyjnego i jednocześnie załącznikiem numer 7 do niniejszej Umowy Deweloperskiej jest Standard wykończenia lokali mieszkalnych; Umową Przeniesienia Praw nazywana będzie umowa zawierana w celu wykonania Umowy Deweloperskiej, na podstawie której Deweloper ma przenieść na Stronę Nabywającą prawo własności Lokalu, wraz z prawami z nim związanymi, opisane w § 11 niniejszej Umowy Deweloperskiej. -----

CZĘŚĆ OGÓLNA

Opis nieruchomości, Przedsięwzięcia Deweloperskiego, oraz zasad na jakich realizowana będzie Umowa Deweloperska i Umowa Przeniesienia Praw

§ 1.

Opis Nieruchomości i Przedsięwzięcia Deweloperskiego

1. Deweloper oświadcza, że:-----

- 1) Janusz Antoni Sienkiewicz jest wpisany do księgi wieczystej współwłaścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Nowogardzie przy ulicy Tadeusza Kościuszki numery 17, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, obręb ewidencyjny numer 320404_4.0002, Nowogard - 2, Powiat Goleniowski, Województwo Zachodniopomorskie, dla której to nieruchomości jest prowadzona księga

wieczysta **KW numer SZ10/00022476/6**, składającej się z działki gruntu numer **387** (identyfikator działki: 320404_4.0002.387), o obszarze **1,7869 ha (jeden hektar siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych)**, zabudowanej:-----

- a) budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, z oznaczeniem adresowym: ul. Tadeusza Kościuszki numer 17 (siedemnaście), identyfikator budynku: 320404_4.0002.132_BUD, o powierzchni zabudowy budynku 202 m² (dwieście dwa metry kwadratowe), oraz powierzchni użytkowej znajdujących się w nim lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi 321,52 m² (trzysta dwadzieścia jeden metrów kwadratowych pięćdziesiąt setnych metra kwadratowego),-----
- b) budynkiem mieszkalnym, czterokondygnacyjnym (trzy kondygnacje nadziemne i jedna podziemna), z oznaczeniem adresowym: ul. Tadeusza Kościuszki numer 17d (siedemnaście D), identyfikator budynku: 320404_4.0002.1354_BUD, o powierzchni zabudowy budynku 423 m² (czterysta dwadzieścia trzy metry kwadratowe), oraz powierzchni użytkowej znajdujących się w nim lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi 1.177,93 m² (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych dziewięćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego),-----
- c) budynkiem mieszkalnym, czterokondygnacyjnym (trzy kondygnacje nadziemne i jedna podziemna), z oznaczeniem adresowym: ul. Tadeusza Kościuszki numer 17e (siedemnaście E), identyfikator budynku: 320404_4.0002.1355_BUD, o powierzchni zabudowy budynku 423 m² (czterysta dwadzieścia trzy metry kwadratowe), oraz powierzchni użytkowej znajdujących się w nim lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi 1.175,52 m² (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt pięć metrów kwadratowych pięćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego),-----
- d) budynkiem mieszkalnym, czterokondygnacyjnym (trzy kondygnacje nadziemne i jedna podziemna), z oznaczeniem adresowym: ul. Tadeusza Kościuszki numer 17f (siedemnaście F), identyfikator budynku: 320404_4.0002.1356_BUD, o powierzchni zabudowy budynku 633 m² (sześćset trzydzieści trzy metry kwadratowe), oraz powierzchni użytkowej znajdujących się w nim lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi 1.739,62 m² (jeden tysiąc siedemset trzydzieści dziewięć metrów kwadratowych sześćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego),-----

przy czym w budynkach opisanych w lit. b-d niniejszego punktu została wyodrębniona większość lokali, a w ramach przysługującego **Deweloperowi** udziału wynoszącego 444266/853573 (czterysta czterdzieści cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć łamane przez osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt trzy) części jest On jako dotychczasowy właściciel powyższej nieruchomości w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali, właścicielem dotychczas niewyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku opisanym w lit. a niniejszego punktu, a ponadto pozostała część tego udziału związana będzie z lokalami, które znajdować się będą w budynkach z oznaczeniem adresowym: ulica Tadeusza Kościuszki numer 17g, 17h, 17i, które mają zostać wybudowane na tej

nieruchomości oraz w budynku numer 17, istniejącym na tej nieruchomości, który ma zostać przebudowany, rozbudowany i nadbudowany, zgodnie z projektami zatwierdzonymi: decyzją nr 743/2018 z dnia 18 października 2018 roku, oraz decyzją nr 472/2020 z dnia 15 lipca 2020 roku, wydanymi z upoważnienia Starosty Goleniowskiego, zatwierdzającymi projekty budowlane i udzielającymi pozwolenia na budowę budynków w ramach II i III etapu **Inwestycji** Stara Winiarnia, a które zgodnie z tymi projektami mają mieć łączną powierzchnię użytkową 4.442,66 m² (cztery tysiące czterysta czterdzieści dwa metry kwadratowe sześćdziesiąt sześć setnych metra kwadratowego), w tym budynki z oznaczeniem adresowym: ulica Tadeusza Kościuszki numer 17g, 17h, 17i mają mieć łączną powierzchnię użytkową 4.121,14 m² (cztery tysiące sto dwadzieścia jeden metrów kwadratowych czternaście setnych metra kwadratowego), a budynek z oznaczeniem adresowym: ulica Tadeusza Kościuszki numer 17 ma mieć łączną powierzchnię użytkową 321,52 m² (trzysta dwadzieścia jeden metrów kwadratowych pięćdziesiąt dwa setne metra kwadratowego),-----

nieruchomość powyższa zwana jest dalej **Nieruchomością**,-----

2) w księdze wieczystej wskazanej w pkt 1 niniejszego ustępu ujawnione są następujące wpisy:-----

I) w dziale I-O (oznaczenie nieruchomości) wpisane są:-----

a) działka gruntu wraz z budynkami, opisane w pkt 1 niniejszego ustępu, -----

b) numery ksiąg wieczystych założonych dla poszczególnych lokali wyodrębnionych w powyższych budynkach, -----

c) informacje, iż częściami wspólnymi nieruchomości są: części wspólne budynków przeznaczone do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy, klatki schodowe, korytarze, oraz wszelkie części budynków i urządzeń nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, jak instalacje i urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, elektryczne i pompy wodne, -----

d) wzmianka oznaczona jako: REP.C. / NOTA / 496624 / 21 - 2021-05-14, 19:22:15, przy czym zapewnia, że jest ona bezprzedmiotowa,-----

w dziale I-Sp (spis praw związanych z własnością) nie ma wpisów ani wzmianek, -----

II) w dziale II (własność) wpisany jest jako współwłaściciel w udziale wynoszącym **444266/853573 (czterysta czterdzieści cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć łamane przez osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt trzy)** części **Janusz Antoni Sienkiewicz**, oraz udziały przypisane do wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynkach opisanych w pkt 1 niniejszego ustępu, -----

ponadto jest tam ujawniona wzmianka oznaczona jako: REP.C. / NOTA / 496624 / 21 - 2021-05-14, 19:22:15, przy czym zapewnia, że jest ona bezprzedmiotowa,-----

III) w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) wpisane są: -----

a) roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, wpisane na rzecz **Skarbu Państwa - Starosty Goleniowskiego z siedzibą w Goleniowie**,-----

b) ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu na działce 387, która to służebność:
- ograniczona będzie do terenu o łącznej powierzchni 192m² dla urządzeń energetycznych, o których mowa w art. 49 paragraf 1 KC, tj. stacji transformatorowej (6m²), linii kablowej 15 kV (35m²) i linii kablowej 0,4kV (131m²) wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji będących na nieruchomości, zgodnie z zakresem zaznaczonym na mapie, stanowiącej załącznik do aktu notarialnego stanowiącego podstawę wpisu polegająca na:-----

- prawie posadowienia, eksploatacji, remontów, budowy, przebudowy, rozbudowy i korzystania z wyżej wymienionych urządzeń energetycznych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich likwidacji,
- prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) pracowników spółki enea operator sp. z o. o. (spółka) oraz osób i podmiotów działających z upoważnienia spółki, wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń elektroenergetycznych,-----

- prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osoby działające w jego imieniu czynności związanych z realizacją ww. praw, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, dołożenia w pasie służebności przesyłu dodatkowych linii elektroenergetycznych, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac związanych z wykonywaniem nowych przyłączy i wprowadzaniem nowych linii elektroenergetycznych,-----

- powstrzymywaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego

zagospodarowania nieruchomości zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich, na rzecz **ENEA Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu** (numer REGON: 300455398, numer KRS: 0000269806),-----

- c) roszczenia lub też wzmianki dotyczące złożonych wniosków o wpis roszczeń, dotyczące ustanowienia odrębnej własności i nabycia własności poszczególnych lokali usytuowanych na **Nieruchomości**, przy czym żadne z tych roszczeń nie dotyczy **Lokalu**,-----

IV) w dziale IV (hipoteka) nie ma obciążeń, ani żadnych wzmianek,-----

natomiast w dziale tym może być wpisana hipoteka na zabezpieczenie kredytu zaciągniętego przez **Dewelopera** na sfinansowanie realizacji tej części **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, a w przypadku obciążenia należących do **Dewelopera** praw do tych **Nieruchomości** taką hipoteką na rzecz banku, **Deweloper** zobowiązuje się uzyskać dokumenty umożliwiające przeniesienie na **Stronę Nabywającą** praw do nieruchomości opisanych w § 11 niniejszej **Umowy Deweloperskiej** bez obciążenia tą hipoteką,-----

- 3) na **Nieruchomości** na podstawie decyzji opisanych w § 2 lit. d-h niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej **Deweloper** realizuje **II etap Inwestycji** pod nazwą: „Budowa zespołu trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, wolnostojących z podpiwniczeniem, wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczną oraz c.o. z pompami ciepła, przewidzianych do realizacji na terenie działki nr 387 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 miasta Nowogard, oraz planem zagospodarowania terenu tj.: drogami wewnętrznymi, zjazdami, miejscami postojowymi” w Nowogardzie przy ul. Tadeusza Kościuszki 17, przy czym w ramach tego **II etapu Inwestycji, stanowiącego Przedsięwzięcie Deweloperskie**, wyodrębnione zostało i obecnie jest przedmiotem realizacji **Zadanie Inwestycyjne** pod nazwą „Budowa dwóch budynków mieszkalnych „h”, „i”, dwuklatkowych, wielorodzinnych, wolnostojących z podpiwniczeniem, wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczną oraz c.o. z pompami ciepła, przewidzianych do realizacji na terenie działki nr 387 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 miasta Nowogard, oraz planem zagospodarowania terenu tj.: drogami wewnętrznymi, zjazdami, miejscami postojowymi” w Nowogardzie przy ul. Tadeusza Kościuszki 17; w budynku oznaczonym numerem 17h znajdować się będzie 18 (osiemnaście) lokali mieszkalnych wraz z komórkami lokatorskimi, a w budynku oznaczonym numerem 17i znajdować się będzie 18 (osiemnaście) lokali mieszkalnych wraz z komórkami lokatorskimi, -----

o ile z poszczególnych postanowień **Umowy Deweloperskiej** wprost nie wynika co innego, postanowienia tej **Umowy Deweloperskiej** odnoszące się do **Inwestycji** lub **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, dotyczą wskazanego wyżej **Zadania Inwestycyjnego**,-----

- 4) termin rozpoczęcia robót budowlanych **Zadania Inwestycyjnego** to 6 maja 2024 roku, a termin zakończenia robót budowlanych **Zadania Inwestycyjnego** planowany jest na dzień **30 września 2027 roku**, -----

Zadanie Inwestycyjne realizowane jest w etapach, przy czym opis etapów, na które podzielone jest **Zadanie Inwestycyjne**, przewidywane terminy ich zakończenia, oraz ich procentowy szacunkowy udział w całkowitych kosztach realizacji **Zadania Inwestycyjnego**, zawarty jest w **Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego**, zawartym w **Prospekcie Informacyjnym**,-----

- 5) **Deweloper** zapewnia, że realizacja **Zadania Inwestycyjnego** następuje z wykorzystaniem materiałów spełniających normy jakościowe, posiadających certyfikaty jakości, deklaracje zgodności z polską normą i inne wymagane odrębnymi przepisami świadectwa, oraz zgodnie ze sztuką budowlaną i zatwierdzonym projektem budowlanym, a **Budynki i Lokale** realizowane są według **Standardu wykończenia części wspólnych i Standardu wykończenia lokali mieszkalnych**, stanowiących załączniki numer **5 i 6** do **Prospektu Informacyjnego** i jednocześnie załączniki numer **6 i 7** do niniejszej **Umowy Deweloperskiej**.-----

2. Deweloper oświadcza, że:-----

- 1) dla obszaru, na którym znajduje się **Nieruchomość**, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla działki gruntu numer 387 zostały wydano decyzję nr 110/2018 o warunkach zabudowy z dnia 21 sierpnia 2018 roku, a na jej podstawie decyzje zatwierdzające projekty budowlane i udzielające pozwoleń na budowę opisane w § 2 lit. d-h niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, przy czym działka gruntu numer 387 w rejestrze gruntów oznaczona jest symbolem użytku B – tereny mieszkaniowe, ponadto posiada ona bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----
- 2) dla terenu obejmującego **Nieruchomość** nie podjęto uchwał zastrzegających prawo pierwokupu na rzecz gminy w trybie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (t. j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 485, z późniejszymi zmianami), o których mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 344, z późniejszymi zmianami), nie została dla **Nieruchomości** wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z przeznaczeniem do zalesienia, nie jest ona objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzjami, o których mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 672, z późniejszymi zmianami), nie leży ona na terenie parku narodowego, ani specjalnej strefy ekonomicznej i nie znajdują się na terenie **Nieruchomości** śródlądowe wody stojące w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne (t. j.: Dz. U. z 2022 r., poz. 2625, z późniejszymi zmianami), a ponadto **Nieruchomość** ani też udziały **Dewelopera** w tej **Nieruchomości** nie są obciążone żadnymi innymi prawami, długami, roszczeniami ani ograniczeniami w rozporządzaniu i wolne są od wszelkiego rodzaju ustawowych lub umownych obciążeń oraz innych niż wymienione wcześniej roszczeń osób trzecich – także o charakterze publicznoprawnym i nie ujawnionymi w księdze wieczystej, tytułami obligacyjnymi osób trzecich skutecznymi wobec **Strony Nabywającej**, w tym

prawami wynikającymi z umów najmu, dzierżawy, leasingu lub dożywocia albo prawem zatrzymania, nie są przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania zabezpieczającego lub wywłaszczeniowego, nie zostały zajęte w toku egzekucji prowadzonej w postępowaniu cywilnym lub administracyjnym i nie zostało wszczęte żadne tego rodzaju postępowanie, w toku którego mogłoby nastąpić zajęcie Jego praw do **Nieruchomości**, nie toczy się postępowanie o zasiedzenie **Nieruchomości** ani jej żadnej części, nie został złożony wniosek o jej zwrot ani, poza ujawnionymi w księdze wieczystej prowadzonej dla **Nieruchomości**, nie zostało zgłoszone roszczenie nabycia **Nieruchomości** ani jej żadnej części, nie są one przedmiotem ograniczeń w korzystaniu lub rozporządzaniu, wynikających z przepisów prawa obowiązującego, aktów prawa miejscowego, decyzji organów administracji, orzeczeń sądu powszechnego, administracyjnego lub polubownego, czynności prawnych lub z jakichkolwiek innych źródeł, nie jest prowadzone postępowanie w sprawie ustanowienia na **Nieruchomości** służebności gruntowej przechodu i przejazdu oraz ustanowienia służebności przesyłu, nie toczą się jakiekolwiek postępowania, których orzeczenia mogą mieć wpływ na prawa **Strony Nabywającej**,-----

- 3) **Deweloper** nabył przysługujący Jemu udział w **Nieruchomości** w obrocie prywatnym, na podstawie umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, objętej aktem notarialnym sporządzonym dnia 8 grudnia 2023 roku przez Kamila Eugeniusza Wilgockiego Notariusza w Szczecinie, Repertorium A numer 5215/2023, do swojego majątku osobistego, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą **Zakład Techniczno-Budowlany „PRO-BUD” Janusz Sienkiewicz**, ulica Górna numer 4a, 72-200 Nowogard, numer NIP: 856-121-74-74, numer REGON: 811221928, pozostając w związku małżeńskim, w Jego małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej ustanowiony umową majątkową małżeńską objętą aktem notarialnym sporządzonym dnia 28 grudnia 2004 roku przez Eugenię Kamecką Notariusza w Nowogardzie, Repertorium A numer 4233/2003,-----
- 4) **Deweloper** zastrzega sobie prawo do obciążenia **Nieruchomości** niezbędnymi dla realizacji **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** roszczeniami wynikającymi z umów deweloperskich, ustalonymi sposobami korzystania z nieruchomości wspólnych, jak też innymi prawami (w tym służebnościami lub prawem użytkowania) w zakresie dotyczącym uzbrojenia terenu, podłączenia **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** do zewnętrznych instalacji doprowadzających media, zagospodarowania terenu, lub dostępu do drogi publicznej lub mediów dla nieruchomości sąsiednich i ujawnienia ich księdze wieczystej prowadzonej dla **Nieruchomości**. -----

§ 2.

Dokumenty

Do umowy wskazanej w § 1 ust. 2 pkt 3 niniejszej **Umowy Deweloperskiej** okazano między innymi następujące dokumenty:-----

- a) pismo wydane dnia 15 listopada 2023 roku z upoważnienia Burmistrza Nowogardu, znak: ABPP.6727.382.2023.IM, z którego wynika między innymi,

że teren działki o numerze geodezyjnym 387 w obrębie 2 miasta Nowogard, gm. Nowogard nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,-----

- b) zaświadczenie wydane dnia 15 listopada 2023 roku z upoważnienia Starosty Goleniowskiego, znak: WOS.6160.739.2023.EP, z którego wynika między innymi, że teren nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr: 387 położona w obrębie ewidencyjnym Nowogard-2, Miasto Nowogard, nie stanowi lasu w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1356 z późn. zm.) i nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach, -----
- c) zaświadczenie wydane dnia 14 listopada 2023 roku z upoważnienia Burmistrza Nowogardu, znak: GNGR.3143.227.2023.KO, z którego wynika między innymi, że w Gminie Nowogard nie wyznaczono obszaru rewitalizacji, na którym przewidziano prawo pierwokupu oraz Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w Ustawie z dnia 9 października 2015r. (Dz.U. z 2021r., poz. 485); działka o numerze ewidencyjnym: 387 o pow. 1,7869 ha położona w obrębie 2 miasta Nowogard znajduje się na obszarze rewitalizacji przyjętej na podstawie art. 18 ust.2 pkt 6 Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym Uchwałą nr LVI/384/18 Rady Miejskiej w Nowogardzie z dnia 28 marca 2018. w sprawie przyjęcia poprawionego Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Nowogard na lata 2017-2025,-----
- d) decyzję nr 743/2018 wydaną dnia 18 października 2018 roku z upoważnienia Starosty Goleniowskiego, znak: WAB.6740.757.02.2018.TD, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących, podpiwniczonych wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczną oraz c.o. z pompami ciepła, przewidzianych do realizacji na terenie działki nr 387 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 miasta Nowogard o wskazanych w tej decyzji danych technicznych, z klauzulą stwierdzającą, że decyzja ta stała się ostateczna w dniu 18 października 2018 roku, -----
- e) decyzję wydaną dnia 15 czerwca 2022 roku z upoważnienia Wojewody Zachodniopomorskiego decyzji, znak AP-2.7840.106.2022AN, orzekającą uchylenie w całości decyzję Starosty Goleniowskiego z 11.04.2022 r. znak WAB.6740.219.01.2022.MP i na podstawie art. 40 ust. 1 prawa budowlanego w związku z art. 107 k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku pana Jacka Cyboronia z 17.03.2022 r. orzeczono przenieść decyzję Starosty Goleniowskiego nr 743/2018 z 18.10.2018 r., o której mowa w lit. d niniejszego paragrafu, na rzecz Jacka Cyboronia; decyzja ta jest ostateczna w administracyjnym toku instancji,-----
- f) decyzję nr 472/2020 wydaną dnia 15 lipca 2020 roku z upoważnienia Starosty Goleniowskiego, znak: WAB.6740.366.03.2020.MP, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na przebudowę, rozbudowę i nadbudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego o numerze ewidencyjnym 132 na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową,

c.o. i elektryczną, na terenie działki nr 387, obręb geodezyjny nr 2 miasta Nowogard, przy czym decyzja ta jest ostateczna, -----

- g) decyzję wydaną dnia 15 czerwca 2022 roku z upoważnienia Wojewody Zachodniopomorskiego, znak AP-2.7840.107.2022AN, orzekającą uchylenie w całości decyzji Starosty Goleniowskiego z 11.04.2022 r. znak WAB.6740.218.01.2022.MP i na podstawie art. 40 ust. 1 prawa budowlanego w związku z art. 107 k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku pana Jacka Cyboronia z 17.03.2022 r. orzeczono przenieść decyzję Starosty Goleniowskiego nr 472/2020 z 15.07.2020 r., o której mowa w lit. f niniejszego punktu, na rzecz Jacka Cyboronia; decyzja ta jest ostateczna w administracyjnym toku instancji;-----

ponadto okazano Notariuszowi następujące dokumenty:-----

- h) decyzję nr 31/2024 wydaną dnia 22 stycznia 2024 roku z upoważnienia Starosty Goleniowskiego, znak WAB.6740.745.02.2023.2024.MC, wraz z postanowieniem wydanym przez ten organ dnia 4 marca 2024 roku prostującym z urzędu tę decyzję, w której przeniesiono za zgodą stron decyzję Starosty Goleniowskiego Nr 743/2018 z dnia 18.10.2018r, znak WAB.6740.757.02.2018.TD pozwolenia na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących, podpiwniczonych wraz z instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczna oraz c.o. z pompami ciepła przewidzianych do realizacji na terenie działki nr 387 położonej w obrębie geodezyjnym nr 2 miasta Nowogard oraz decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 15.06.2022r, znak AP-2.7840.106.2022AN w sprawie przeniesienia z poprzednich inwestorów tj. Pana Janusza Sienkiewicza i Pana Jacka Cyboronia prowadzących Przedsiębiorstwo Inżynieryjno – Budowlane “PRO – BUD”s.c. z siedzibą w Nowogardzie na rzecz nowego inwestora tj. Pana Jacka Cyboronia – z poprzedniego inwestora tj. Jacka Cyboronia na rzecz nowego inwestora tj.: Pana Janusza Sienkiewicza, z klauzulą stwierdzającą, że decyzja stała się ostateczna w dniu 21 lutego 2024 roku,-----
- i) wypis z rejestru gruntów, wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej dla działki gruntu numer 387, opisaney w § 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej** i usytuowanych na niej budynków, wydane dnia 26 kwietnia 2024 roku z upoważnienia Starosty Goleniowskiego, przeznaczone do dokonywania wpisów w księdze wieczystej.-----

§ 3.

Rachunek powierniczy

1. **Deweloper** zapewnia **Stronie Nabywającej** środek ochrony, o którym mowa w treści art. 6 ust. 1 pkt 1 **Ustawy Deweloperskiej** w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez **Bank Spółdzielczy w Goleniowie Oddział w Nowogardzie** (numer REGON: 000507727, numer KRS: 0000150517, numer NIP: 8560000583) numer ** ***** _
rachunek ten nie jest przeznaczony do wpłat od nabywców.-----

2. Prawo wypowiedzenia umowy zawartej przez **Dewelopera** z tym Bankiem przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. Termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem **Deweloper** zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową. Bank informuje **Stronę Nabywającą** na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia.-----

3. W przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego **Deweloper** niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. Środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez **Dewelopera** w innym banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo - kredytowej, po przedstawieniu przez **Dewelopera** oświadczenia z tego banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu **Ustawy Deweloperskiej**. W przypadku gdy **Deweloper** nie przedstawi tego oświadczenia banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca **Stronie Nabywającej** środki znajdujące się na tym rachunku.-----

4. W czasie obowiązywania umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, oraz w terminie, o którym mowa w ust. 3 zdanie ostatnie niniejszego paragrafu, umowa o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego nie może ulec zmianie bez zgody **Strony Nabywającej**, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie.-----

5. **Deweloper**, w terminie 10 dni od dnia zawarcia nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, informuje **Stronę Nabywającą** na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. **Strona Nabywająca** może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez **Dewelopera** tego obowiązku.-----

6. **Deweloper**, w terminie 30 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177) wobec banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego, zawiera umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem. W terminie 10 dni od dnia

zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem **Deweloper** informuje **Stronę Nabywającą** na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w ust. 3 zdanie 2 niniejszego paragrafu.-----

7. Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.-----

8. **Strona Nabywająca** dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji **Zadania Inwestycyjnego**. Wysokość wpłat dokonywanych przez **Stronę Nabywającą** jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów **Zadania Inwestycyjnego**, określonych w **Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego**. **Strona Nabywająca** dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu **Zadania Inwestycyjnego**, określonego w **Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego**. **Deweloper** informuje **Stronę Nabywającą** na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu **Zadania Inwestycyjnego**.-----

9. Bank wypłaca **Deweloperowi** środki pieniężne wpłacone przez **Stronę Nabywającą** na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji **Zadania Inwestycyjnego**, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w **Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego** oraz ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu **Zadania Inwestycyjnego**, określonego w **Harmonogramie Zadania Inwestycyjnego**, bank wypłaca **Deweloperowi** pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez **Stronę Nabywającą** na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego **Umowy Przeniesienia Praw**, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraziła zgodę **Strona Nabywająca**.-----

10. Przed wypłatą środków pieniężnych, o których mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów **Zadania Inwestycyjnego**. Koszty kontroli ponosi **Deweloper**.-----

11. **Deweloper** dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania **Zadania Inwestycyjnego**, dla której jest prowadzony ten rachunek.-----

12. W przypadku odstąpienia przez jedną ze Stron od **Umowy Deweloperskiej** na podstawie art. 43 **Ustawy Deweloperskiej**, bank wypłaca **Stronie Nabywającej** przypadające Jej środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy.-----

13. W przypadku rozwiązania **Umowy Deweloperskiej** innego niż na podstawie art. 43 **Ustawy Deweloperskiej**, Strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Stronę Nabywającą** na

mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń.-----

14. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają **Dewelopera**. Środki pieniężne wpłacone przez **Stronę Nabywającą** na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o te koszty, opłaty i prowizje.-----

15. Każdorazowo po otrzymaniu środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego **Deweloper** wystawi **Stronie Nabywającej** fakturę VAT na otrzymaną kwotę. **Strona Nabywająca** upoważnia **Dewelopera** do wystawiania faktur VAT bez konieczności uzyskiwania podpisu **Strony Nabywającej**.-----

§ 4.

Naliczanie i przekazywanie składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny

1. **Deweloper** ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, to jest otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na zasadach określonych w art. 49 **Ustawy Deweloperskiej**, które naliczane są od każdej wpłaty na ten rachunek powierniczy przez **Stronę Nabywającą**, jak też od wpłaconej na ten rachunek przez **Dewelopera** opłaty rezerwacyjnej, jeśli była ona wpłacona przez **Stronę Nabywającą** w związku z zawarciem umowy rezerwacyjnej.-----

2. **Deweloper** dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz **Dewelopera**. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez **Dewelopera** i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz **Dewelopera**.-----

§ 5.

Odbiór przedmiotu umowy i przeniesienie praw

1. Zawarcie **Umowy Przeniesienia Praw** jest poprzedzone odbiorem **Lokalu** przez **Stronę Nabywającą**. Odbiór ten jest dokonywany w obecności **Strony Nabywającej** i następuje odpowiednio po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo przy braku sprzeciwu ze strony tego organu.-----

2. Z odbioru sporządza się protokół odbioru, do którego **Strona Nabywająca** może zgłosić wady **Lokalu**. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez **Stronę Nabywającą** w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez **Dewelopera** albo odmowę uznania wady istotnej przez **Dewelopera**. Ponadto w protokole odbioru potwierdzona będzie powierzchnia użytkowa **Lokalu**, która zostanie ustalona po zakończeniu budowy na podstawie dokonanego obmiaru powykonawczego – zgodnie z normą PN-70/B-02365 (powierzchnia użytkowa liczona będzie na poziomie 1 m nad podłogą w świetle ścian bez wypraw - przyjmując dwa centymetry na grubość wyprawy). W każdym przypadku, gdy w **Umowie Deweloperskiej** mowa jest o powierzchni użytkowej, w szczególności

w jej § 11 i § 12 ust. 3, dotyczy to powierzchni użytkowej liczonej zgodnie z powyższą normą.-----

3. W pozostałym zakresie do odbioru **Lokalu** stosuje się zasady określone w art. 41 Ustawy Deweloperskiej.-----

4. Dzień odbioru **Lokalu**, jest zarazem dniem wydania **Lokalu** w posiadanie **Strony Nabywającej** i z tym też dniem przechodzą na **Stronę Nabywającą** wszystkie korzyści i ciężary związane z nabywanymi przez Nią prawami do nieruchomości oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy, w szczególności od tego dnia **Strona Nabywająca** zobowiązana jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją **Lokalu** oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną. -----

Ponadto od dnia zawarcia **Umowy Przeniesienia Praw Strona Nabywająca** zobowiązuje się także do uiszczania należności z tytułu podatku od nieruchomości.-----

5. **Deweloper** zobowiązuje się: -----

- a) do dnia zawarcia **Umowy Przeniesienia Praw** uzyskać komplet dokumentów związanych z zakończeniem budowy **Budynku**, odbiorami technicznymi urządzeń i instalacji, dopuszczeniem obiektów budowlanych (w tym **Budynku**) do użytkowania, jak również niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności **Lokalu** i przeniesienia jego własności na **Stronę Nabywającą**,-----
- b) przekazać **Stronie Nabywającej** przy zawarciu **Umowy Przeniesienia Praw** lub przy odbiorze **Lokalu** instrukcje obsługi i eksploatacji urządzeń, gwarancje udzielone przez producentów lub wykonawców, a także świadectwo charakterystyki energetycznej dla **Lokalu**,-----
- c) jeśli okaże się to potrzebne – przedstawić **Stronie Nabywającej** przy zawarciu **Umowy Przeniesienia Praw** zgody osób lub podmiotów uprawnionych, oraz wierzycieli hipotecznych, na założenie księgi wieczystej dla **Lokalu** bez żadnych obciążeń, a jeśli **Nieruchomość** byłaby obciążona hipoteką na rzecz banku - do **Umowy Przeniesienia Praw** zobowiązuje się przedłożyć zgodę banku na wykreślenie hipoteki lub na bezciężarowe wyodrębnienie **Lokalu** i przeniesienie jego własności na rzecz **Strony Nabywającej**.-----

6. Terminy ustalone w § 13 niniejszej **Umowy Deweloperskiej** mogą ulec przesunięciu w razie: -----

a) zaistnienia udokumentowanych wpisem do dziennika budowy niesprzyjających warunków atmosferycznych, -----

b) niezawinionych przez **Dewelopera**: aktów władzy państwowej lub samorządowej i innych zdarzeń, które opóźnią lub uniemożliwią terminową realizację zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, jak w szczególności katastrofy, klęski żywiołowe, pożar, zalania, wojny, strajki, zaburzenia polityczne, ataki terrorystyczne, stan wyjątkowy itp., -----

c) nie zapłacenia przez **Stronę Nabywającą** całości ceny za **Lokal**, oraz ewentualnych odsetek za nieterminowe płatności,-----

przy czym o zmianie terminów wywołanej powyższymi przyczynami **Deweloper** powiadomi **Stronę Nabywającą** pisemnie z podaniem konkretnej przyczyny przesunięcia terminu, a wykonanie świadczenia przez **Dewelopera** nastąpi niezwłocznie po ustaniu przyczyny przesunięcia terminu. -----

7. **Strona Nabywająca** jest zobowiązana niezwłocznie po dokonaniu odbioru **Lokalu** zawrzeć we własnym zakresie umowy z dostawcami mediów (energii elektrycznej, gazu, wody) i zamontować odpowiednie liczniki. -----

§ 6. Rękojmia

Deweloper udzieli **Stronie Nabywającej** w **Umowie Przeniesienia Praw** rękojmi na **Lokal**, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym, przy czym okres rękojmi liczony będzie od dnia wydania **Lokalu** w posiadanie **Strony Nabywającej**, to jest od dnia podpisania przez **Stronę** protokołu odbioru **Lokalu**. W przypadku zgłoszenia przez **Stronę Nabywającą** w okresie rękojmi wad i ich uznania przez **Dewelopera**, **Strony** ustalą w pisemnym protokole ich zakres i uzgodniony termin ich usunięcia. **Strona Nabywająca** – pod rygorem utraty praw z rękojmi – nie może dokonywać jakichkolwiek przeróbek w **Lokalu**, mogących wywołać uszkodzenie elementów **Budynku**. Niedozwolona jest w szczególności ingerencja w ściany konstrukcyjne **Budynku**, kominy, piony oraz wszelkie instalacje.-----

Ponadto **Strony** ustalają, że: -----

- 1) zasady powyższe nie będą dotyczyły zamontowanych w **Lokalach** i **Budynku** urządzeń, których producenci będą udzielali gwarancji lub rękojmi na odmiennych zasadach,-----
- 2) w celu zachowania uprawnień z gwarancji lub rękojmi na zamontowane w **Lokalach** i **Budynku** urządzenia, **Strona Nabywająca** zobowiązana jest w szczególności do dokonywania przeglądów i serwisowania tych urządzeń zgodnie z instrukcjami obsługi, jak też dokonywania przeglądów kominiarskich, oraz wykonywania innych działań wynikających z obowiązujących przepisów prawa,-----
- 3) **Deweloper** nie będzie także odpowiadał za szkody wynikające z winy **Strony Nabywającej**, a szczególnie użytkownika **Lokali** i **Budynku** oraz zamontowanych tam urządzeń i instalacji w sposób niezgodny z zasadami eksploatacji i użytkowania, uszkodzeń mechanicznych, oraz braku odpowiedniej konserwacji, przeglądów i serwisowania tych urządzeń i instalacji. -----

§ 7. Odstąpienie od Umowy Deweloperskiej i jej rozwiązanie

1. **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpić od **Umowy Deweloperskiej**:-----

- 1) jeżeli **Umowa Deweloperska** nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 **Ustawy Deweloperskiej**;-----

-
- 2) jeżeli informacje zawarte w **Umowie Deweloperskiej** nie są zgodne z informacjami zawartymi w **Prospekcie Informacyjnym** lub 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 **Umowę Deweloperską** są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
 - 5) jeżeli **Prospekt Informacyjny**, na podstawie którego zawarto **Umowę Deweloperską** nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;-----
 - 6) w przypadku nieprzeniesienia na **Stronę Nabywającą** praw wynikających z **Umowy Deweloperskiej**, w terminie wynikającym z tej umowy;-----
 - 7) w przypadku gdy **Deweloper** nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo - kredytową w trybie i terminie, o których mowa w § 3 ust. 3 niniejszej **Umowy 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 **Ustawy Deweloperskiej**;-----
 - 9) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 6 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**;-----
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 **Ustawy Deweloperskiej**;-----
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 **Ustawy Deweloperskiej**;-----
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,-----
- a ponadto-----
- 13) w przypadku podwyższenia ceny **Lokalu** lub zmniejszenia jego powierzchni użytkowej o ponad 2% zgodnie z § 12 ust. 3-5 niniejszej **Umowy Deweloperskiej** – w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji od **Dewelopera** o wystąpieniu tej okoliczności.-----
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 niniejszego paragrafu, **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej** w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy **Strona Nabywająca** wyznacza **Deweloperowi** 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z **Umowy Deweloperskiej**, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. **Strona Nabywająca** zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 niniejszego paragrafu, **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej** po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z § 3 ust. 3 zdanie ostatnie niniejszej **Umowy Deweloperskiej**;-----
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 niniejszego paragrafu, **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej** w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9 niniejszego paragrafu, **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej** po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w § 3 ust. 6 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**.-----
7. **Deweloper** ma prawo odstąpić od **Umowy Deweloperskiej** w przypadku niespełnienia przez **Stronę Nabywającą** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w **Umowie Deweloperskiej**, mimo wezwania **Strony Nabywającej** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Stronę Nabywającą** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
8. **Deweloper** ma prawo odstąpić od **Umowy Deweloperskiej** w przypadku niestawienia się **Strony Nabywającej** do odbioru **Lokalu** lub podpisania **Umowy Przeniesienia Praw**, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się **Strony Nabywającej** jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
9. W przypadku skorzystania przez **Stronę Nabywającą** z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że **Stronie Nabywającej** wolno odstąpić od **Umowy Deweloperskiej** za zapłatą oznaczonej sumy.-----
10. W przypadku skorzystania przez **Stronę Nabywającą** z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, **Umowa Deweloperska** uważana jest za niezawartą, a **Strona Nabywająca** nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----
11. **Deweloper** ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **Strony Nabywającej** o odstąpieniu od umowy, zwrócić **Stronie Nabywającej** środki wypłacone **Deweloperowi** przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją **Umowy Deweloperskiej**.-----

12. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia **Strony Nabywającej** o odstąpieniu od umowy **Deweloper** przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, w celu realizacji przez ten Fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 **Ustawy Deweloperskiej**, informację o wysokości środków zwróconych **Stronie Nabywającej** w związku z odstąpieniem przez Nią od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----
13. Oświadczenie woli **Strony Nabywającej** o odstąpieniu od **Umowy Deweloperskiej** jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego w tej księdze wieczystej na skutek złożenia żądania, o którym mowa w § 17 pkt 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----
14. W przypadku odstąpienia od **Umowy Deweloperskiej** przez **Dewelopera** na podstawie ust. 7 lub 8 niniejszego paragrafu, **Strona Nabywająca** jest obowiązana wyrazić zgodę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wpisanego w tej księdze wieczystej na skutek złożenia żądania, o którym mowa w § 17 pkt 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej** oraz dostarczyć tę zgodę **Deweloperowi** w terminie 7 (siedem) dni od dnia otrzymania przez Nią oświadczenia **Dewelopera** o odstąpieniu od **Umowy Deweloperskiej**. **Deweloper** w takim wypadku ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania powyższej zgody **Strony Nabywającej**, zwrócić **Stronie Nabywającej** środki wypłacone **Deweloperowi** przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją **Umowy Deweloperskiej**.-----
15. Strony mogą rozwiązać **Umowę Deweloperską** za porozumieniem Stron. W takim przypadku Strony przedstawiają bankowi zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Stronę Nabywającą** na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. W porozumieniu tym należy też wskazać kwotę i termin zwrotu przez **Dewelopera** środków wypłaconych Jemu z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, a które zgodnie z tym porozumieniem zobowiązany On będzie zwrócić **Stronie Nabywającej**.-----

§ 8.

Odsetki i kary umowne

1. Strony ustalają, że za każdy dzień opóźnienia w zapłacie poszczególnych świadczeń pieniężnych w stosunku do terminów wymienionych w § 12 ust. 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, **Strona Nabywająca** zobowiązana będzie zapłacić **Deweloperowi** odsetki ustawowe za opóźnienie.-----
2. **Strona Nabywająca** uprawniona będzie do żądania zapłaty przez **Dewelopera** kar umownych w wysokości 0,3 ‰ (trzy dziesiąte promila) łącznej ceny za przedmioty umowy, określonej w § 12 ust. 1 niniejszej **Umowy deweloperskiej** za każdy dzień zwłoki:-----

- a) w przystąpieniu przez **Dewelopera** do odbioru **Lokalu** w stosunku do terminu określonego w § 13 ust. 2 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, lub ---
 - b) w przystąpieniu przez **Dewelopera** do zawarcia **Umowy Przeniesienia Praw** w stosunku do terminu określonego w § 13 ust. 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**.-----
3. **Deweloper** uprawniony będzie do żądania zapłaty przez **Stronę Nabywającą** kar umownych w wysokości 0,3 ‰ (trzy dziesiąte promila) łącznej ceny za przedmioty umowy, określonej w § 12 ust. 1 niniejszej **Umowy deweloperskiej** za każdy dzień zwłoki:-----
- a) w przystąpieniu przez **Stronę Nabywającą** do odbioru **Lokalu** w stosunku do terminu określonego przez **Dewelopera** zgodnie z § 13 ust. 2 i 3 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, lub -----
 - b) w przystąpieniu przez **Stronę Nabywającą** do zawarcia **Umowy Przeniesienia Praw** w stosunku do terminu określonego przez **Dewelopera** zgodnie z § 13 ust. 1 i 3 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, lub -----
 - c) w dostarczeniu zgody na wykreślenie roszczenia, o której mowa w § 7 ust. 14 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**.-----

§ 9.

Pozostałe zasady

1. Każda ze Stron zawiadamia drugą Stronę o zmianie adresu do doręczeń w terminie 5 dni od zaistnienia zmiany, poprzez pisemną informację, wysyłając ją listem poleconym albo doręczając osobiście, pod rygorem przyjęcia, iż oświadczenie woli wysłane na ostatni w ten sposób podany adres danej Strony zostało skutecznie doręczone pomimo nieodebrania przesyłki przez adresata.-----
2. **Umowa Deweloperska** stanowi jedyne porozumienie co do treści nią objętych. **Deweloper** oświadcza, iż poza **Umową Deweloperską** nie istnieją jakiekolwiek ogólne warunki umowy. -----
3. **Strona Nabywająca** wyraża niniejszym zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez **Dewelopera**, w zakresie koniecznym do realizacji **Umowy Deweloperskiej** i ewentualnych roszczeń z niej wynikających, oraz w związku z prowadzeniem przez ten Bank otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----
4. **Strona Nabywająca** ma prawo do wstępu na teren budowy w celu stwierdzenia stanu realizacji budowy w dniach wyznaczonych do tego przez **Dewelopera**, a w innym czasie **wyłącznie po uprzednim pisemnym lub mailowym uzgodnieniu terminu z Deweloperem**, jeśli nie będzie to zakłócało realizowanych robót budowlanych. **Strona Nabywająca** jest zobowiązana do przestrzegania wszelkich przepisów i norm bezpieczeństwa dotyczących poruszania się po terenie budowy, w szczególności do noszenia kasku ochronnego i odpowiedniego obuwia, które jest zobowiązana zapewnić sobie we własnym zakresie. Brak kasku ochronnego oraz odpowiedniego obuwia, jak też brak pisemnej lub mailowej zgody **Dewelopera** na

wstęp na teren budowy poza terminami przez Niego wyznaczonymi, skutkować będzie odmową wstępu na teren budowy. **Strona Nabywająca** nie może korzystać z prawa wstępu na teren budowy z udziałem osób trzecich. **Strona Nabywająca** może zamiast osobistego wstępu na teren budowy udzielić pisemnego pełnomocnictwa do dokonania tej czynności innej osobie posiadającej uprawnienia budowlane.-----

5. **Strona Nabywająca** zobowiązuje się w **Umowie Przeniesienia Praw** wyrazić **Deweloperowi** odpowiednie zgody i udzielić odpowiednich pełnomocnictw związanych z dokończeniem **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** i kolejnych etapów **Inwestycji** na koszt i ryzyko **Strony Zbywającej**, w szczególności wybudowania na przedmiotowej działce gruntu budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem 17g, w którym planowanych jest 24 (dwadzieścia cztery) lokali mieszkalnych wraz z komórkami lokatorskimi, a ponadto w piwnicy 2 (dwa) lokale niemieszkalne.-----

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Indywidualne ustalenia Stron dotyczące realizacji Umowy Deweloperskiej w tym dotyczące przedmiotów umowy i płatności

§ 10.

Oświadczenia Stron

1. **Strona Nabywająca** oświadczyła, że:-----

- 1) otrzymała od **Dewelopera** **Prospekt Informacyjny** wraz z załącznikami i że zapoznała się z ich treścią, w tym także z treścią **Harmonogramu Zadania Inwestycyjnego**; ponadto **Deweloper** poinformował Ją o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 **Ustawy Deweloperskiej**, to jest z: aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla **Nieruchomości**, aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, pozwoleniem na budowę, projektem architektoniczno-budowlanym, co **Strona Nabywająca** niniejszym potwierdza,-----
- 2) zapoznała się z projektem architektonicznym, na podstawie którego realizowane jest **Przedsięwzięcie Deweloperskie**, oraz ze stanem prawnym i faktycznym **Nieruchomości**, zostały Jej udzielone wszelkie wyjaśnienia, oraz nie wnosi do nich zastrzeżeń i wyraża zgodę na zawarcie niniejszej umowy bez przedłożenia aktualnego odpisu księgi wieczystej.-----

2. **Deweloper** oświadcza, że stan prawny wynikający z dokumentów opisanych w § 2 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, oraz oświadczeń zawartych w jej § 1, jest nadal aktualny, oraz że w czasie pomiędzy doręczeniem **Prospektu Informacyjnego** **Stronie Nabywającej**, a podpisaniem **Umowy Deweloperskiej**, **nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego**, w tym w treści żadnego jego załącznika, przy czym w przypadku wprowadzenia do niniejszej **Umowy Deweloperskiej** zmian w stosunku do wzoru tej umowy stanowiącego załącznik do **Prospektu Informacyjnego**, są one wyróżnione w tekście podkreśleniem falistym, a fragmenty usunięte są oznaczone znakiem (...), a na zmiany te **Strona Nabywająca** wyraziła zgodę.-----

3. Strony zgodnie oświadczają, że zawarcie niniejszej **Umowy Deweloperskiej** nie było poprzedzone zawarciem pomiędzy Stronami umowy rezerwacyjnej / było poprzedzone zawarciem pomiędzy Stronami umowy rezerwacyjnej dnia *****, wskutek której została przez **Stronę Nabywającą** uiszczona na rzecz **Dewelopera** opłata rezerwacyjna w kwocie ***** zł (***** złotych).-----

§ 11.

Przedmiot umowy

1. ***** **Sienkiewicz** działający w imieniu i na rzecz **Janusza Antoniego Sienkiewicza** oświadczył, że, zobowiązuje Jego do:-----

1) wybudowania na **Nieruchomości** budynku mieszkalnego wielorodzinnego z oznaczeniem adresowym: **Nowogard, ulica Tadeusza Kościuszki numer 17****, zwanego w niniejszej **Umowie Deweloperskiej** **Budynkiem**, zgodnie ze **Standardem prac wykończeniowych części wspólnej**, -----

2) ustanowienia odrębnej własności i **przeniesienia** na rzecz ***** i ***** prawa własności znajdującego się na **** kondygnacji nadziemnej tego **Budynku** lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej około ***** m² (***** metrów kwadratowych ***** setnych metra kwadratowego) +/- 1,5%, oznaczonego w projekcie symbolem ***, do którego jako pomieszczenie przynależne przynależeć będzie komórka lokatorska oznaczona w projekcie symbolem *** o powierzchni użytkowej ***** m² (***** metrów kwadratowych ***** setnych metra kwadratowego) +/- 1,5%, usytuowana w kondygnacji podziemnej **Budynku**, zwanego w niniejszej **Umowie Deweloperskiej** **Mieszkaniem**, zgodnie ze **Standardem wykończenia lokali mieszkalnych** (z uwzględnieniem ewentualnych modyfikacji dokonanych zgodnie z § 14 ust. 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**), w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej,-----

a ***** i ***** zobowiązują/e się w terminie i na warunkach określonych w **Umowie Deweloperskiej** **Mieszkanie** wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej **nabyć**, przy czym oświadcza/ją, że [*opis stanu cywilnego i ustroju majątkowego Strony Nabywającej*].-----

Mieszkanie nazywa się w niniejszej **Umowie Deweloperskiej** także **Lokalem**, przy czym może być w poszczególnych postanowieniach niniejszej **Umowy Deweloperskiej** stosowana liczba pojedyncza lub mnoga, a postanowienia dotyczące łącznie **Lokali** dotyczą także każdego z nich z osobna.-----

Usytuowanie w **Budynku** **Lokalu**, powierzchnia poszczególnych pomieszczeń oraz ich układ, określone są na **Rzucie kondygnacji**.-----

2. Z **Lokalem** związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**; udział ten będzie odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej **Lokalu** wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, usytuowanych na **Nieruchomości**.-----

3. **Strona Nabywająca** wyraża zgodę na obciążanie **Nieruchomości** prawami, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 4 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**.-----

§ 12. Cena i zapłata ceny

1. Cenę za przedmioty umowy opisane w § 11 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, Strony ustaliły na łączną kwotę ***** zł (***** złotych) brutto, przy czym cena ta obejmuje podatek od towarów i usług VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami. **Strona Nabywająca** zobowiązuje się zapłacić te należności w następujący sposób: -----

a) kwota ***** zł (*****) została zapłacona przez **Stronę Nabywającą Deweloperowi** tytułem opłaty rezerwacyjnej w związku z zawarciem przez Strony umowy rezerwacyjnej, o której mowa w § 10 ust. 5 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, przy czym **Deweloper** zobowiązuje się wpłacić tę kwotę w terminie ***** na indywidualny rachunek Nabywcy otwarty dla **Strony Nabywającej** w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu,-----

b) w związku z aktualnym stanem zaawansowania robót budowlanych i skończonym *** etapem **Zadania Inwestycyjnego**, **Strona Nabywająca** zobowiązuje się zapłacić w terminie ***** kwotę ***** zł (*****),-----

c) **Strona Nabywająca** zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od **Dewelopera** o zakończeniu *** etapu **Zadania Inwestycyjnego** kwotę ***** zł (*****),-----

(do powtórzenia odpowiednią ilość razy w zależności od ilości etapów **Zadania Inwestycyjnego** pozostałych do zakończenia **Zadania Inwestycyjnego**)

na co **Deweloper** wyraża zgodę,-----

przy czym Strony zgodnie ustalają, że **Strona Nabywająca** będzie mogła realizować powyższe płatności w wyższych kwotach, jak też we wcześniejszych terminach, niż określone powyżej.-----

2. Strony ustalają, że płatności wynikające z **Umowy Deweloperskiej** będą dokonywane na otwarty w ramach rachunku powierniczego, o którym mowa w § 3 niniejszej **Umowy Deweloperskiej** indywidualny dla **Strony Nabywającej** rachunek Nabywcy numer ***** , oraz że za dzień zapłaty uznaje się dzień, w którym należności wpłyną na ten rachunek bankowy. -----

3. Cena wskazana w ust. 1 niniejszego paragrafu może ulec zmianie w przypadku gdy powierzchnia użytkowa **Lokalu** przekazywanego **Stronie Nabywającej** różnić się będzie od powierzchni użytkowej wskazanej w § 11 ust. 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**; wówczas cena **Lokalu** zostanie przeliczona według rzeczywistej powierzchni użytkowej, oraz ceny ***** zł (*****) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i ceny ***** zł (*****) za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego. Różnica między powierzchnią

projektową, a powierzchnią powykonawczą **Lokalu** wynosząca do 2% (dwa procent) nie będzie uważana za nienależyte wykonanie **Umowy Deweloperskiej**.-----

4. Strony ustalają, że cena wskazana w ust. 1 niniejszego paragrafu podlega waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy – jednakże tylko co do kwot niewpłaconych jeszcze **Deweloperowi**. Ponadto cena ta także może ulec zmianie w przypadku zmiany stawek podarku od towarów i usług (VAT) stosowanego w budownictwie, o kwoty wynikające z nowych stawek tego podatku.-----

5. O zmianach cen wynikających z ust. 3-4 niniejszego paragrafu **Deweloper** niezwłocznie powiadamia **Stronę Nabywającą** na adres do doręczeń wskazany przez **Stronę Nabywającą**, wskazując w szczególności wysokość wskaźnika waloryzacji oraz część ceny podlegającą waloryzacji i kwotę zwaloryzowaną lub też kwoty wynikające z dotychczasowych i zmienionych stawek podatku od towarów i usług. Różnica ta zostanie uwzględniona przez Strony przy płatności ostatniej raty. -----

§ 13.

Terminy realizacji Umowy Deweloperskiej

1. Strony zobowiązują się zawrzeć **Umowę Przeniesienia Praw** w terminie do dnia **31 grudnia 2027 roku**. -----

2. Strony zgodnie postanowiły, że odbiór a zarazem wydanie **Lokali** w posiadanie **Strony Nabywającej** nastąpi w terminie do dnia **31 grudnia 2027 roku**, po zakończeniu budowy **Budynku** i dopuszczeniu go przez właściwy organ do użytkowania, oraz po zapłacie całości ceny, wraz z ewentualnymi odsetkami za nieterminowe płatności, a przed zawarciem **Umowy Przeniesienia Praw**. -----

3. Dokładne terminy odbioru **Lokali**, jak też zawarcia **Umowy Przeniesienia Praw** zostaną ustalone przez **Dewelopera**, z uwzględnieniem terminów, określonych w § 12 i 13 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**. **Deweloper** zawiadomi **Stronę Nabywającą** o terminach odbioru **Lokalu**, jak też zawarcia **Umowy Przeniesienia Praw**, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, na adres do doręczeń wskazany przez **Stronę Nabywającą**. -----

§ 14.

Modyfikacje przedmiotu umowy

Deweloper na życzenie **Strony Nabywającej** może wyrazić zgodę na modyfikację przedmiotu **Umowy Deweloperskiej**, o ile nie będzie się to wiązało ze zmianą powierzchni użytkowej lokalu ani z koniecznością zmiany pozwolenia na budowę na podstawie którego realizowane jest **Zadanie Inwestycyjne**. Wprowadzenie takich modyfikacji przedmiotu **Umowy Deweloperskiej**, w szczególności w zakresie zmiany aranżacji wnętrza **Lokalu**, wykonania robót dodatkowych lub zastosowania materiałów (urządzeń) innych, niż stosowane przez **Dewelopera**, wymaga zawarcia aneksu do niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, w którym Strony mogą w szczególności odpowiednio zmienić cenę, wskazaną w jej § 12 ust. 1, terminy wykonania, wskazane w jej § 13, lub ustalić koszt przywrócenia **Lokalu** realizowanego z uwzględnieniem

modyfikacji do stanu zgodnego z pierwotnym projektem, na wypadek odstąpienia od umowy. -----

[wersja alternatywna, jeśli już na etapie podpisywania umowy deweloperskiej zostały przez Strony ustalone jakieś zmiany w stosunku do pierwotnego projektu]

1. Strony zgodnie oświadczają, że na żądanie **Strony Nabywającej**, wynikające z Jej indywidualnych oczekiwań, **Deweloper** zgodził się zmodyfikować przedmiot niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, w stosunku do jego pierwotnie projektowanego stanu, w następujący sposób:-----

1) ***** ,-----

2) ***** ,-----

[zwięzły opis zmian wprowadzonych do pierwotnego projektu indywidualnie uzgodnionych ze Stroną Nabywającą na Jej żądanie – w tym również opis zmian wprowadzonych do standardu wykończenia]

Koszt zrealizowania **Lokalu** z uwzględnieniem powyższych modyfikacji jest uwzględniony w cenie wskazanej w § 12 ust. 1 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**.-----

Terminy wykonania niniejszej **Umowy Deweloperskiej** wskazane w jej § 13, uwzględniają czas potrzebny do realizacji powyższych modyfikacji, dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy terminy te są inne, niż wskazane w doręczonym wcześniej **Stronie Nabywającej Prospekcie Informacyjnym**.-----

2. Strony zgodnie ustalają, że w razie odstąpienia przez **Dewelopera** od niniejszej **Umowy Deweloperskiej** na podstawie jej § 7 ust. 7 lub 8, **Strona Nabywająca** zwróci **Deweloperowi** koszt przywrócenia **Lokalu** realizowanego z uwzględnieniem modyfikacji opisanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, do stanu zgodnego z pierwotnym projektem, w kwocie ***** zł (***** złotych). Obowiązek ten jest niezależny od obowiązku zapłaty odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak też obowiązku zapłaty kar umownych naliczonych przez **Dewelopera** na podstawie § 8 niniejszej **Umowy Deweloperskiej**. -----

3. Wprowadzenie na żądanie **Strony Nabywającej** przez **Dewelopera** dalszych modyfikacji przedmiotu **Umowy Deweloperskiej**, w szczególności w zakresie zmiany aranżacji wnętrza **Lokalu**, wykonania robót dodatkowych lub zastosowania przez **Dewelopera** materiałów (urządzeń) innych, niż stosowane przez **Dewelopera**, wymaga zawarcia aneksu do niniejszej **Umowy Deweloperskiej**, w którym Strony mogą w szczególności odpowiednio zmienić cenę, wskazaną w jej § 12 ust. 1, terminy wykonania, wskazane w jej § 13, oraz ustalić koszt przywrócenia **Lokalu** realizowanego z uwzględnieniem modyfikacji do stanu zgodnego z pierwotnym projektem, wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu.-----

§ 15. Pouczenia

Notariusz poinformował Strony o skutkach wynikających z art. 64 Kodeksu cywilnego, to jest o tym, że każda Strona może dochodzić zawarcia **Umowy**

Przeniesienia Praw na drodze sądowej, a prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.-----

§ 16. Wypisy

W dacie aktu po jednym wypisie tego aktu wydaje się każdej ze Stron, a ponadto Sądowi Rejonowemu w Goleniowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, a dodatkowe wypisy można wydawać każdej ze Stron bez ograniczeń.-----

§ 17. Wniosek wieczystoksięgowy

Strony żądają, aby Notariusz zgodnie z art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, złożył za pośrednictwem systemu teleinformatycznego Ich wniosek skierowany do Sądu Rejonowego w Goleniowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmujący następujące żądanie:-----

- 1) wpisanie w dziale III księgi wieczystej **KW numer SZ1O/00022476/6** roszczenia o wybudowanie na nieruchomości objętej tą księgą wieczystą **Budynku** wielorodzinnego z oznaczeniem adresowym: **Nowogard, ulica Tadeusza Kościuszki numer 17****, oraz zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności znajdującego się na ******** kondygnacji nadziemnej tego **Budynku** lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej około ******* m²**, oznaczonego w projekcie symbolem *******, wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką lokatorską oznaczoną symbolem *******, o powierzchni użytkowej około ***** m²**, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, oraz ewentualnymi innymi prawami niezbędnymi do korzystania z **Lokali**, na rzecz *********.-----

Notariusz poinformował Stawających o brzmieniu art. 626⁴ *Kodeksu postępowania cywilnego*, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§ 18. Koszty

Koszty sporządzenia **Umowy Deweloperskiej**, w tym opłaty sądowe, ponoszą strony po połowie, a koszty zawarcia **Umowy Przeniesienia Praw**, w tym opłaty sądowe i opłaty notarialne, ponosi **Strona Nabywająca**, z wyjątkiem kosztów wypisów aktu przeznaczonych dla **Dewelopera**, które ponosi **Deweloper**.-----

§ 19.

I. Naliczono następujące opłaty:-----

- 1) wynagrodzenie za dokonane czynności notarialne na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie

maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1473, z późniejszymi zmianami): -----

a) w myśl § 3 i 6 tego rozporządzenia od niniejszej umowy ----- ***** zł,

b) w myśl § 12 tego rozporządzenia za ** wypisy tego aktu na ** stronach (w tym ** strony aktu i ** strony załączników) z odrębnymi numerami Repertorium A ----- ***** zł,

2) od powyższych kwot za czynności notarialne podatek od towarów i usług VAT na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r., poz. 931, z późniejszymi zmianami) w stawce 23 % w wysokości ----- ***** zł,

Łącznie naliczono: ----- ***** zł.
(*****).

II. Ponadto naliczono następujące opłaty:-----

1) opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1125, z późniejszymi zmianami), od wniosków wieczystoksięgowych:-----

a) w myśl art. 43 pkt 3 tej ustawy - od wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej roszczenia ----- **150,00 zł,**

2) wynagrodzenie za dokonane czynności notarialne na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1473, z późniejszymi zmianami): -----

a) w myśl § 16 tego rozporządzenia za wniosek wieczystoksięgowy -- ***** zł,

3) od powyższej kwoty za czynność notarialną podatek od towarów i usług VAT na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r., poz. 931, z późniejszymi zmianami) w stawce 23 % w wysokości ----- ***** zł,

Łącznie naliczono: ----- ***** zł.
(*****).

Opłaty sądowe oraz wynagrodzenie notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług VAT naliczone przy niniejszym akcie będą zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Naliczono łącznie kwotę opłat z ust. I i II powyżej: ----- *** zł,**
(*****).

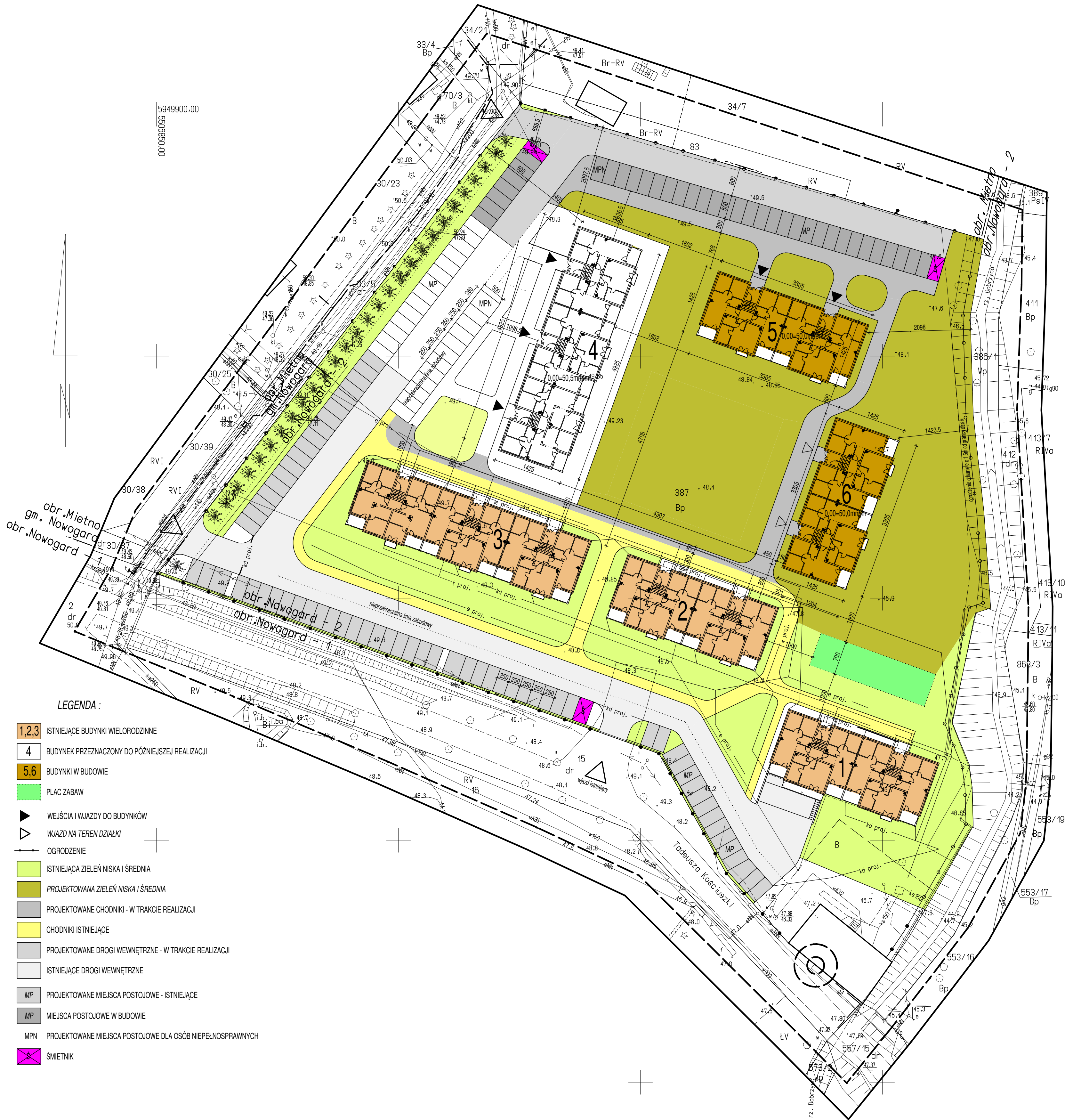
Powyższe opłaty płatne *****

Czynność wolna od podatku od czynności cywilnoprawnych jako nie wymieniona w ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności

cywilnoprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 170, z późniejszymi zmianami) wśród
czynności cywilnoprawnych podlegających podatkowi. -----

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Objekt: działka nr 387 Obręb: Nowogard-2, [Nr 0002] Miejscowość: Nowogard [320404_4] powiat: goleniowski	Usługi Geodezyjno-Kartograficzne Tomasz Kwiatkowski ul. 700-Lecia 17b 72-200 Nowogard tel/fax 91 39 25 900
SKALA: 1:500 Układ współrzędnych: „2000”	
Kierownik roboty: Tomasz Kwiatkowski upr. nr 16714	Wykonano w ramach roboty geodezyjnej WGK.6640.1448.2016
Mapę do celów projektowych sporządzono przy wykorzystaniu: 1. mapy zasadniczej w skali 1:500 sekcje: 7b-4; 7d-2 w skali 1:1000 sekcje: 331.414.202; 331.414.204 2. danych branżowych części uzbrojenia podziemnego 3. pomiaru zieleni wysokiej i pomników przyrody oraz pomiaru innych obiektów wskazanych przez projektanta 4. opracowanych geodezyjnie elementów planu zagospodarowania przestrzennego (linie rozgraniczające linie regulacyjne, osie ulic)	W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej nr: Rp.52521.2.5019 podlegające ochronie na podst. art.15, art. 48 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.
Na mapie do celów projektowych wykazano następujące uzgodnione projekty sieci uzbrojenia terenu: 188/2011 - t. proj.	Granice i nr działek ewidencyjnych według danych: STAROSTWA POWIATOWEGO
Informacje dodatkowe: 1. zakres pomiaru 2. Mapa nadaje się do celów projektowych w zakresie pomiaru 3. Wszystkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawczą geodezyjną 4. Nie wyklucza się istnienia w terenie również uzbrojenia, o którym brak było informacji branżowych i nie zostało odnotowane w czasie inwentaryzacji geodezyjnej 5. Typ i zawartość nośnika: „płyta CD z plikami”; „dxf” - wersja elektroniczna 6. Mapa zgodna z przepisami par. 79 ust. 5 Rozporządzenia MSWiA z dnia 9.11.2011r. (Dz.U.Nr 263, poz. 1572) nadaje się do projektowania budynków w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy nieruchomości 7. Nie wykonano czynności określonych w par. 80 ust. 4 Rozporządzenia MSWiA z dnia 9.11.2011r. (Dz.U.Nr 263, poz.	Rejestracja:
Uzbrojenie opracowano na podstawie: 1. Danych branżowych – z literą B 2. Pośredniego ustalenia przebiegu aparaturą elektromagnetyczną - z literą A 3. Bezpośrednich pomiarów powykonawczych – bez litery W związku z tym w częściach 1 i 2 nie gwarantuje się kompletności, a dokładność położenia uzbrojenia na mapie może być niższa od dokładności kartometrycznej mapy.	
Aktualność mapy do celów projektowych na dzień: 14.08.2018r.	



**STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W CZĘŚCI WSPÓLNEJ W
BUDYNKACH PRZY UL. T. KOŚCIUSZKI 17 h oraz 17 i TERENIE WOKÓŁ NICH,
STANOWIĄCYM CZĘŚĆ WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCI NA DZIAŁCE 387
OBRĘB 2m. NOWOGARD**

A. PIWNICE

- ściany piwnic surowe (bez tyków) malowane 1x mlekiem wapiennym z emulsją,
- stropy – surowe (bez tyków) malowane 1x mlekiem wapiennym z emulsją,
- posadzki – betonowe,
- komórki lokatorskie - drzwi stalowe ażurowe,
- pomieszczenia gospodarcze – drzwi stalowe.
- instalacje – oświetleniowa.

B. KLATKI SCHODOWE

- okna PCV,
- biegi i spoczniki – płytki gres,
- ściany – tynk cementowy,
- malowanie – do wys. 1,60 m lamperia, powyżej farba emulsyjna,
- balustrada – stalowa malowana,
- instalacje – oświetlenie,
- drzwi z zewnątrz – aluminiowe lub PCV,
- drzwi klatkowe do piwnic – stalowe,
- drzwi do lokali mieszkalnych – stalowe antywłamaniowe,
- zabudowa wnek pod opomiarowanie mediów – z tworzywa sztucznego, zamykane,
- liczniki elektryczne w piwnicy,
- liczniki wody, c.w.u., c.o. na każdej kondygnacji,
- klatki schodowe wyposażone w skrzynki pocztowe.

C. ELEWACJA I ELEMENTY ZEWNĘTRZNE

- elewacja – docieplenie styropianem gr. 20 cm, tynk mineralny malowany,
- podokienniki – blacha powlekana,
- balustrady balkonów – szklane ramie stalowej,
- rynny i rury spustowe systemowe ocynkowane,
- cokół – mozaika lub wykończenie „gładkie” malowanie farbą elewacyjną,
- opaska wokół budynku – z grys kamienno lub betonowa.

D. ZAGOSPODAROWANIE

- dostęp do klatki schodowej odbywać się będzie z ciągu pieszego,
- ciągi piesze (chodniki) – kostka polbrukowa gr. 6cm,
- drogi wewnętrzne – kostka polbrukowa gr. 8cm,
- parkingi – z płyt betonowych ażurowych,
- teren ogrodzony ze szlabanami przy wjeździe,
- miejsca niezabudowane - trawa, krzewy, drzewa.

Dla elementów nie ujętych wyżej obowiązują rozwiązania materiałowe podane w projekcie budowlanym wykonawczym.

**STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH PRZY
UL. T. KOŚCIUSZKI 17 g, h, i NA DZIAŁCE 387 OBREB 2 m. NOWOGARD**

A. ROBOTY WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE

- posadzki – betonowe na warstwie akustycznej ze styropianu gr. 5 cm,
- ściany i sufity – tynki gipsowe maszynowe,
- drzwi wejściowe do lokali stalowe antywłamaniowe.
- stolarka okienna i drzwi balkonowe – PCV, szyba wsp. $K=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- parapety okienne wewnętrzne z płyty wiórowej laminowanej.
- ściany i sufity gruntowane.

B. WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH W INSTALACJE

- instalacja centralnego ogrzewania – kompletna,
- instalacja wodociągowa i sanitarna zakończona podejściami pod „biały montaż”,
- instalacja wentylacyjna grawitacyjna,
- instalacja elektryczna oświetleniowa bez osprzętu
- instalacja gniazd wtykowych.
- instalacja telewizyjna bez odbiorników,
- instalacja sieci internetowej doprowadzona do lokalu,
- instalacja domofonowa – kompletna,
- instalacja telefoniczna – bez odbiorników.

Dla elementów nie ujętych wyżej obowiązują rozwiązania materiałowe podane w projekcie budowlanym wykonawczym.