

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	 M2-INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALOŚCIĄ FORMA PRAWNA: SPÓŁKA Z ORGANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KRS 0000532350	
Adres	UL.STEFANA ŻEROMSKIEGO 62/21 50-312 WROCŁAW WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE	
Numer NIP i REGON	NIP 8982209420	REGON 360239860
Numer telefonu	505032181	
Adres poczty elektronicznej	biuro@m2-invest.pl	
Numer faksu	-----	
Adres strony internetowej dewelopera	www.m2-invest.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

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

Adres	Dobrzykowice ul.Jesienna 4A- 4H
Data rozpoczęcia	18.03.2024
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	03.09.2025 

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Lubin ul.Stary Lubin 51
Data rozpoczęcia	12.04.2019
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	05.11.2020 

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Lubin, ul.Stary Lubin 52
Data rozpoczęcia	26.04.2016
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.10.2018 

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	Dobrzykowice, ul.Jesienna 3A-3H, działka nr 417/3, obreb 0004 ,
Nr księgi wieczystej	KW WR1O/00087721/7
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	Zgodnie z Uchwałą nr XXVI/251/2013 z dnia 24 maja 2013r

⁴³⁾ Część III w brzmieniu ustalonym w załączniku do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), na podstawie art. 49 tej ustawy, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 r.

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

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

w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	3MN, 4MN –podstawowe przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające na usługi, zieleń urządzoną, garaże, parkingi i infrastrukturę techniczną; 2KDW, 3KDW, 4KDW -droga wewnętrzna, niepubliczna; 1E -tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka; 1R –tereny rolnicze 2WS–rów melioracyjny, tereny wód powierzchniowych śródlądowych; KDL–droga lokalna Dodatkow o sąsiedztwie inwestycji znajdują się: - kolej w odległości >500m - trasa szybkiego ruchu w odległości >2000m Wszystkie powyżej wymienione obiekty nie generują uciążliwości zapachowych, hałasowych , świetlnych.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała Rady Gmina Czernica NR XXVI/251/2013 z dnia 24 maja 2013r opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 26 sierpnia 2013 r. pozycja 4775 -miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	3MN Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN do 10MN ustala się przeznaczenie: 1) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) uzupełniające: a) usługi, b) zieleń urządzona, c) garaże, d) parkingi, e) infrastruktura techniczna
	Maksymalna intensywność zabudowy	od 0,1 do 1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-----
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	12m

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

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

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

	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	2
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia: 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości; 2) ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych; 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami, MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	brak informacji
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	„W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ..ustala się...: 1) obsługa komunikacyjna obszarów oznaczonych w projekcie planu symbolami 3R, 8MN-10MN za pomocą wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych włączonych do drogi powiatowej 1535D; 2) zakaz lokalizowania bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej;

	3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych – nie wyznaczonych na rysunku planu, szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m;”
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	„W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy iinfrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną: 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z istniejącej sieci wodociągowej; 5) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych: a) odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej, b) ścieki powstające w wyniku działalności usługowej należy zneutralizować (oczyszczyć) na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej; 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się: a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe ze wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych, b) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, b) dopuszcza się budowę nowych linii energetycznych kablowych niskiego i średniego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, c) dopuszcza się realizację linii kablowych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, d) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną należy ją przebudować; 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

		9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów „
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	MN2 –ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. KD1, KD2 - ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga dojazdowa wewnętrzna osiedlowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających. EE1- ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: stacja transformatorowa. W1 - ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: istniejący rów melioracyjny 3MN, 4MN - podstawowe przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie uzupełniające na usługi, zieleni urządzoną, garaże, parkingi i infrastrukturę techniczną; 2KDW, 3KDW, 4KDW -droga wewnętrzna, niepubliczna;
	Maksymalna intensywność zabudowy	3MN, 4MN - od 0,1 do 1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	-----
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	3MN, 4MN - 30%
	Maksymalna wysokość zabudowy	3MN, 4MN - 12m
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	3MN, 4MN- 60%
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	3MN, 4MN- 2
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczy	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu nie dotyczy
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	nie dotyczy

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

	forma architektoniczna	nie dotyczy
	usytuowanie linii zabudowy	nie dotyczy
	intensywność wykorzystania terenu	nie dotyczy
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	nie dotyczy
	wysokość zabudowy	nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶ , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	W odległości około 600 m od najbliższej położonej działki znajduje się linia kolejowa Wrocław-Jelcz Laskowice W odległości około 1,1 km planowana jest budowa gazociągu DN 300 Pn 6,3 MPa W odległości około 500 m od najbliższej położonej działki znajduje się droga powiatowa, ulica Wrocławska W odległości około 1000 m od najbliższej położonej działki, na działce 170/1 znajduje się teren pod planowaną drobną działalność produkcyjną, bazy, składy lub magazyny W odległości około 600 m od najbliższej położonej działki znajduje się teren pod planowaną drogę publiczną

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

		W odległości około 940 m, na działce 336/3 znajduje się teren cmentarza gminnego
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	nie dotyczy
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	- Decyzja nr 17/2023 z dnia 20.10.2023 ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej - odcinek tłoczny Ø140”, na terenie fragmentów działek ewidencyjnych o numerach 42/4, 228/2, obręb Dobrzykowice, gmina Czernica. - Decyzja nr 3/2023 z dnia 26.04.2023 r ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa sieci wodociągowej”, na terenie fragmentów działek ewidencyjnych o numerach 53/12, 215, obręb Dobrzykowice, gmina Czernica. - Decyzja na rzecz spółki LCUBE 3 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres spółki ul. Puławska 2B, 02-566 Warszawa, w imieniu której działa pełnomocnik Piotr Mikos, środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia – dla przedsięwzięcia obejmującego budowę centrum logistycznego na terenie działki 291/8 obręb 0004 Dobrzykowice, gm. Czernica, województwo dolnośląskie. - Decyzja na rzecz spółki Grupa Projektowa Port sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, adres spółki ul. Dobra 26, 60-595 Poznań, w imieniu której działa Anna Karbowska, środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia – dla przedsięwzięcia obejmującego budowę zespołu magazynowo – produkcyjno – usługowego wraz z infrastrukturą techniczno - komunikacyjną na terenie działek 421/6, obręb 0004

		Dobrzykowice, gm. Czernica, województwo dolnośląskie. • Decyzja nr 3/2022 z dnia 01.08.2022 r ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą: „Budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej”, na terenie działek nr 7/5, 7/6, obręb Dobrzykowice, gmina Czernica. • Decyzja nr 25/2021 z dnia 20.08.2021 r ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na: rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej, na dz. nr 47/5, 47/3 obręb Dobrzykowice, gmina Czernica. • Decyzja nr 14/2021 z dnia 28.05.2021 r ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na: przebudowie drogi ul. Krótkiej/Ładnej w Dobrzykowicach, łącznie z włączeniem do drogi powiatowej, na dz. nr 211/2, 215, 226/2 obręb Dobrzykowice, gmina Czernica. • Decyzja nr 7/2021 z dnia 12.05.2021 r ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie sieci elektroenergetycznej nN 0,4kV dla budynku wielolokalowego w m. Dobrzykowice, na dz. nr 226/1, 267/36, 267/37, 267/38 obręb Dobrzykowice, gmina Czernica. • W dniu 23 kwietnia 2021 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa drogi powiatowej nr 1922D – ulicy Stawowej w miejscowości Dobrzykowice wraz z rozbudową odcinków dróg 1535D i 1923D, gmina Czernica”, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie. • Decyzja nr 24/2019 z dnia 12.12.2019 r. Ustalająca lokalizację inwestycji celu
--	--	---

	publicznego polegającej na: budowie obiektu głównej tranzytowej pompowni ścieków sanitarnych, odprowadzających ścieki z większości obszaru gminy Czernica, na części działki nr 265/2 obręb Dobrzykowice, gmina Czernica.
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	brak informacji
miejscowych planach odbudowy	brak informacji
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	brak informacji
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Decyzja nr 172/2023 z dnia 1.03.2023 zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno- budowlany i podział nieruchomości oraz udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn.: ”rozbudowa drogi gminnej – ul.Krótką (droga klasy I.)- etap II odcinek od działki 177/1 do działki 340/20”.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	brak informacji o przewidzianych inwestycjach

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	brak informacji o przewidzianych inwestycjach
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie *
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak *	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja ne 2441/2022 z dnia 6.09.2022 wydana przez Starostę Powiatu Wrocławskiego	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia prac budowlanych : 01.09.2025 Termin zakończenia prac budowlanych: 31.03.2027	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków 	6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej 1 budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie szeregowej

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	2 zespoły budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, 6m pomiędzy zespołami
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Norma pomiaru powierzchni PN-ISO 9836:2015-12, przy ustaleniu, że różnica powierzchni użytkowej Budynku pomiędzy Umową a obmiarem powykonawczym mieszcząca się w granicach +/- 2% nie stanowi nienależytego wykonania Umowy przez Dewelopera.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	środki własne
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	-----
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper w celu zapewnienia środków ochrony Nabywcy, zgodnie z treścią Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwaną dalej „Nową Ustawą Deweloperską”, dla Zadania Inwestycyjnego zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej także „Bankiem”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego z dnia **** r., zgodnie z którą: - środki pieniężne zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym (OMRP) są nieoprocentowane; - Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez nabywców domów w związku z realizacją Zadania inwestycyjnego na otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze o numerach określonych w wykazie ewidencyjnym OMRP, indywidualnie przyporządkowane każdemu nabywcy; - wypłata przez Bank na rzecz Dewelopera środków z OMRP nastąpi po przeprowadzeniu przez Bank czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym zakończenia realizacji każdego etapu, określonego w Harmonogramie Zadania inwestycyjnego, zgodnie z dyspozycją wypłaty środków, a w przypadku ostatniego etapu, Bank wypłaci środki pozostałe na OMRP, po przeprowadzeniu czynności kontrolnych wskazanych w ww. umowie, z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę, po zweryfikowaniu tego stanu, na podstawie działu III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu nabycia, w systemie informatycznym EKW;	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

	- Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji Zadania inwestycyjnego; - w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze Stron, Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia po odstąpieniu od umowy wraz z potwierdzeniem doręczenia tego oświadczenia drugiej Stronie. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, jest skuteczne jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; - w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Nowej Ustawy Deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej; - w przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej w inny sposób niż wyżej określone, Bank wypłaci środki pieniężne zgromadzone na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału tych środków; - Deweloper jest zobowiązany do wyliczenia i przekazania do Banku składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zgodnie z postanowieniami Rozdziału 8 Nowej Ustawy Deweloperskiej.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Etap I –zakup działki i stan zerowy Procentowy udział etapu -25 % Termin: 15.11.2025 Zakres prac przygotowanie placu budowy, roboty ziemne, fundamenty, izolacja fundamentów, płyta stanu zero, Etap II –stan surowy otwarty Procentowy udział etapu -25 % Termin: 15.03.2026 Zakres prac: ściany nośne parteru i piętra, strop, kominy i wentylacja, wykonanie więźby dachowej bez pokrycia Etap III –stan surowy zamknięty Procentowy udział etapu -25 % Termin: 31.05.2026 Zakres prac: pokrycie dachu, wykonanie ścian działowych, montaż okien z roletami zewnętrznymi, montaż drzwi zewnętrznych oraz bramy garażowej, przyłącza, kanalizacja deszczowa Etap IV –stan deweloperski Procentowy udział etapu -15 % Termin: 30.11.2026 Zakres prac: ocieplenie budynku i pokrycie tynkiem elewacji, montaż parapetów, tynki wewnętrzne, posadzki, wykończenie poddasza – regipsy/płyta OSB, instalacje wewnętrzne: gazowa, wod-kan i elektryczna, Etap V –stan deweloperski z małą architekturą Procentowy udział etapu -10 % Termin: 30.03.2027 Zakres prac: kocioł, opaska odwodnieniowa, ogrodzenie, podjazd, zawiadomienie o zakończeniu budowy bez sprzeciwu,

Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Nie
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	Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.:----- 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Nowej Ustawy Deweloperskiej, ----- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, ----- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, ----- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, ----- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,----- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: ----- 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca 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.----- 7) w przypadku gdy Deweloper nie zwrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy Deweloperskiej.; ----- 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia; ----- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej; ----- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Nowej Ustawy Deweloperskiej; ----- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Nowej Ustawy Deweloperskiej, odstąpienia powinno zostać wykonane najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy na Nabywcę.; ----- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe, odstąpienia powinno zostać wykonane najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy na Nabywcę.;----- 13) w przypadku wskazanym wzrost ceny w wyniku wystąpienia różnicy powierzchni Budynku na podstawie pomiaru powykonawczego, odstąpienia powinno zostać wykonane najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy na Nabywcę.; ----- 14) w przypadku, gdy w dniu wystawienia faktury będzie obowiązywała inna stawka podatku VAT, w razie, gdy Nabywca odmówi zgody na zmianę wysokości ceny sprzedaży, w terminie 30 dni od dnia, kiedy Nabywca powiadomił Dewelopera na piśmie o odmowie udzielenia zgody na zmianę wysokości ceny sprzedaży Deweloper ma prawo odstąpić od umowy: ----- 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do

	uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, ----- 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 3) w przypadku, gdy w dniu wystawienia faktury będzie obowiązywała inna stawka podatku VAT, wrazie, gdy Nabywca odmówi zgody na zmianę wysokości ceny sprzedaży, w terminie 30 dni od dnia, kiedy Nabywca powiadomił Dewelopera na piśmie o odmowie udzielenia zgody na zmianę wysokości ceny sprzedaży.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

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

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

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

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA DLA BUDYNKU NR X

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	-----zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	A – 113,9 m ² B – 114,9 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	-----zł	
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	30.03.2027	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	Dwie
	Technologia wykonania	1. Fundamenty żelbetowe. 2. Ściany konstrukcyjne –pustaki ceramiczne lub silikatowe. 3. Stropy –żelbetowe. 4. Ścianki działowe –pustak ceramiczne lub silikatowe 5. Więźba dachowa –konstrukcja drewniana. 6. Pokrycie dachu –dachówka ceramiczna 7. Docieplenie –styropian ścianki fundamentowe, dach –wełna mineralna. 8. Wentylacja –grawitacyjna.
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	1. Ogrodzenie budynku panelowe, 2. Podjazdy z koski betonowej lub ażurowej.
	Liczba lokali w budynku	nie dotyczy
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Jedno miejsce postojowe przy budynku i jedno w garażu
	Dostępne media w budynku	gaz ziemny, woda, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna,

	Dostęp do drogi publicznej	Droga wewnętrzna z bezpośrednim dostępem do drogi gminnej – ul.Krótką.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	nie dotyczy	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Zgodnie z załącznikami nr 1, 2 do Umowy deweloperskiej	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	30.03.2027	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	30.03.2027	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	nie dotyczy	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	nie dotyczy	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	30.03.2027	

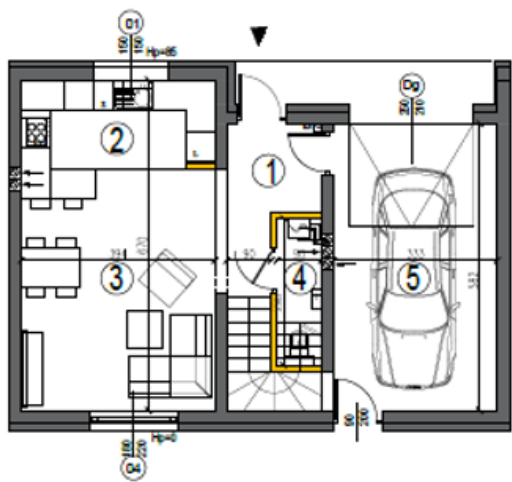
Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

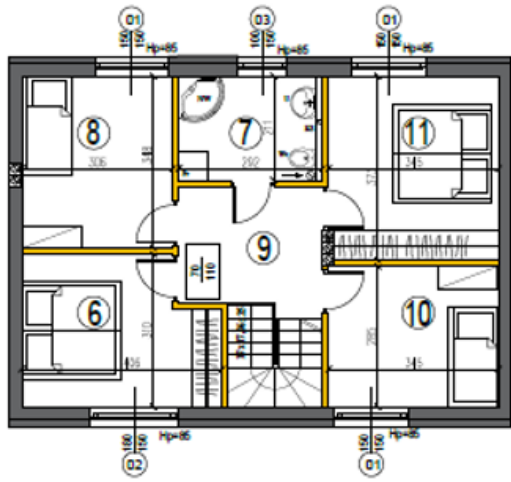
Załączniki:

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

Zał. Nr 1. Rzut kondygnacji Budynku wraz z określeniem powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń.



PARTER		
	FUNKCA POM	POWIERZCHNIA
1.	Wiatrołap	5,0
2.	Kuchnia	7,1
3.	Pokój	19,6
4.	WC	2,7
5.	Garaż	18,5
	Łącznie	52,9



PIĘTRO		
	FUNKCA POM	POWIERZCHNIA
6.	Klatka schodowa	10,9
7.	Łazienka	5,1
8.	Pokój 1	10,8
9.	Pokój 2	11,6
10.	Pokój 3	9,4
11.	Pokój 4	12,2
	Łącznie	61,0

WZÓR UMOWY DEWELOPERSKIEJ (DOM)

I etap - Zadanie inwestycyjne 1 – budynek 3

Repertorium A numer ****/*****

AKT NOTARIALNY

Dnia ****, w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ul. Krawieckiej nr 3 lok. 15, przed notariusz **Simoną Krukowską**, stawili się:-----

1. Anna Agnieszka MANDZIUK, *,**-----

która oświadcza, że działa w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu (adres: 50-312 Wrocław, ul. Stefana Żeromskiego nr 62, lok. 21), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000532350, REGON 360239860, NIP 8982209420, jako **Prezes Zarządu**, uprawniona do samodzielnej reprezentacji Spółki, która oświadcza ponadto, że nie została odwołana ani nie złożyła rezygnacji z pełnionej funkcji, nie występują jakiekolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jej umocowaniu do działania w imieniu Spółki, Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, upadłości bądź restrukturyzacji, a wpisy w rejestrze przedsiębiorców są aktualne, -----

Spółka pod firmą: **M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu zwana jest w dalszej części umowy „**Spółką**”, „**Sprzedającym**” lub „**Deweloperem**”, a osoba działająca w jej imieniu w dalszej treści aktu zwana jest także „**Przedstawicielem**”,-----

2. **, córka **,-----

PESEL **,-----

według ośw. zamieszkała ****,-----

3. **, syn **,-----

PESEL **,-----

według ośw. zamieszkały ****,-----

ad 2) i ad 3) zwani dalej także „**Nabywcą**” lub „**Nabywcami**”,-----

wszyscy łącznie zwani także „**Stronami**”.-----

Nabywca oświadcza, że nie dokonał jak również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności, co czyniąca ten akt notariusz zweryfikowała poprzez przeszukanie Rejestru weryfikacji zastrzeżeń numerów PESEL.-----

Tożsamość stawających stwierdziła notariusz na podstawie dowodów osobistych o numerach: ad 1) ***, ad 2) ***, ad 3) ***.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

OPIS NIERUCHOMOŚCI RACHUNKI POWIERNICZE

§ 1.1. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że: -----

1) Spółka pod firmą: **M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu:-----

a) jest właścicielem nieruchomości **stanowiącej** **działkę numer 417/3** (czterysta siedemnaście łamane przez trzy), obręb 0004 Dobrzykowice, o powierzchni **0,2389 ha** (dwa tysiące czterysta trzydzieści jeden metrów kwadratowych), położonej przy ul. Jesiennej nr 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, w miejscowości **Dobrzykowice**, gmina Czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, **założy księgę wieczystą po bezobciążeniowym odłączeniu tej działki z księgi wieczystej numer WR10/00016149/5, na wniosek numer DZKW/WR10/*******, **LUB prowadzi księgę wieczystą numer WR10/*******, **- numer nowej KW po odłączeniu działki**, zwanej dalej także „**Nieruchomością**”,

- **dział III** księgi wieczystej numer ********, **wolny jest od wpisów i wzmianek**, ----

- **dział IV** księgi wieczystej numer ******* **wolny jest od wpisów i wzmianek**, -----

UWAGA - OPIS stanu KW każdorazowo do weryfikacji na dzień zawarcia umowy -----

- opisana wyżej nieruchomość wolna jest od innych roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich, w szczególności takich, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, -----

b) jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym nie mniej niż **1/48 części** niezabudowanej nieruchomości składającej się z: **działki numer 417/8** (czterysta siedemnaście łamane przez osiem), o powierzchni 0,0958 ha (dziewięćset pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), **działki numer 417/9** (czterysta siedemnaście łamane przez dziewięć), o powierzchni 0,0064 ha (sześćdziesiąt cztery metry kwadratowe), **działki numer 417/10** (czterysta siedemnaście łamane przez dziesięć), o powierzchni 0,0823 ha (osiemset dwadzieścia trzy metry kwadratowe), **działki numer 417/11** (czterysta siedemnaście łamane przez jedenaście), o powierzchni 0,0064 ha (sześćdziesiąt cztery metry kwadratowe) oraz **działki numer 417/12** (czterysta siedemnaście łamane przez dwanaście), o powierzchni 0,0784 ha (siedemset osiemdziesiąt cztery metry kwadratowe), tj. o łącznej powierzchni **0,2693 ha** (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe), obręb 0004 Dobrzykowice, położonej w miejscowości **Dobrzykowice**, gmina Czernica, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **WR10/00078963/9**, zwanej dalej także „**Droga**”, -----

- w **dziale III** księgi wieczystej numer **WR10/00078963/9** wpisane są: -----

a) ograniczone prawo rzeczowe – **nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu**, polegająca na prawie do korzystania z części obciążonej nieruchomości w celu pozostawienia na niej sieci kanalizacyjnej, z prawem nieograniczonego dostępu do tego urządzenia w celu eksploatacji, konserwacji, przeglądów, modernizacji, prac kontrolno-pomiarowych, wymiany urządzenia i likwidacji urządzenia, usuwania awarii w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci kanalizacyjnej oraz w celu rozbudowy sieci, na rzecz **Gminy Czernica**, z siedzibą w Czernicy przy ul. Kolejowej numer 3, REGON 931934986, -----

b) ograniczone prawo rzeczowe – **nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu**, polegająca na prawie do korzystania z części obciążonej nieruchomości w celu pozostawienia na niej sieci wodociągowej, z prawem nieograniczonego dostępu do tego urządzenia w celu eksploatacji, konserwacji, przeglądów, modernizacji, prac kontrolno-pomiarowych, wymiany urządzenia i likwidacji urządzenia oraz usuwania awarii w

zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i niezakłóconego działania sieci wodociągowej, na rzecz **Gminy Czernica**, z siedzibą w Czernicy przy ul. Kolejowej numer 3, REGON 931934986, -----

c) ograniczone prawo rzeczowe – **nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu**, polegająca na: -----

1) prawie do utrzymania sieci kanalizacji sanitarnej na nieruchomości, prowadzeniu za ich pośrednictwem odbioru ścieków, -----

2) prawie do korzystania z obciążonej nieruchomości, w zakresie eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej, przez okres jej eksploatacji przez Zakład Gospodarki Komunalnej Czernica sp. z o.o. z siedzibą w Ratowicach oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi Zakład Gospodarki Komunalnej Czernica sp. z o.o. z siedzibą w Ratowicach posługuje się przy realizacji eksploatacji inwestycji kanalizacyjnych, -----

3) prawie do korzystania z obciążonej nieruchomości, poprzez możliwość swobodnego, całodobowego dojazdu i dojazdu, w tym z ciężkim sprzętem celem napraw, konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji oraz budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy. montażu, rozbiórki przez Zakład Gospodarki Komunalnej Czernica sp. z o.o. z siedzibą w Ratowicach oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi Zakład Gospodarki Komunalnej Czernica sp. z o.o. z siedzibą w Ratowicach posługuje się przy realizacji i eksploatacji inwestycji kanalizacyjnych, -----

4) zobowiązaniu każdorazowego właściciela obciążonej nieruchomości do powstrzymywania się od wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej spowodować uszkodzenie sieci kanalizacji sanitarnej, podczas jej użytkowania, w pasie technicznym o szerokości 2m od osi sieci kanalizacji sanitarnej. przy czym każdorazowy właściciel obciążonej nieruchomości zobowiązany będzie do uzgadniania z Zakładem Gospodarki Komunalnej Czernica sp. z o.o. z siedzibą w Ratowicach oraz podmiotami i osobami, którymi Zakład Gospodarki Komunalnej Czernica sp. z o.o. z siedzibą w Ratowicach posługuje się przy realizacji i eksploatacji inwestycji kanalizacyjnej, lokalizacji obiektów w granicach pasa technicznego oraz sposobu jego zagospodarowania, -----

przy czym wykonanie powyższej służebności przesyłu ogranicza się do działki gruntu numer 417/9,-----

na rzecz spółki pod firmą: **Zakład Gospodarki Komunalnej Czernica spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Ratowicach przy ul. Wrocławskiej numer 111, REGON 366610918,-----

- **dział IV** księgi wieczystej numer **WR1O/00078963/9** wolny jest od wpisów i wzmianek o wnioskach, -----

UWAGA - OPIS stanu KW każdorazowo do weryfikacji na dzień zawarcia umowy -----

- udział Spółki w Drodze wolny jest od innych obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich, w szczególności takich, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, -----

2) wyżej opisane działki **powstały z podziału** działki numer 417, dokonanego na podstawie ostatecznej decyzji Wójta Gminy Czernica z dnia 5 stycznia 2022 r., zatwierdzającej podział nieruchomości na 19 działek o numerach od 417/1 do 417/19, pod warunkiem między innymi, że przy zbyciu działki numer **417/3** zostanie ustanowiona na działce numer 417/8, 417/9 i 417/10 odpowiednia służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela tych

działek, a za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielanej działki gruntu wraz z udziałem w działce stanowiącej drogę wewnętrzną, -----

3) dostęp do drogi publicznej dla działki numer 417/3 odbywa się przez działki numer 417/8, 417/9, 417/10 i 417/11, które wraz z działką numer 417/12 stanowią Drogę wyżej opisaną, w której sprzedany zostanie Nabywcy stosowny udział, -----

4) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr XXVI/251/2013 Rady Gminy Czernica z dnia 24 maja 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice: -----

- działki **numer 417/3, 417/8, 417/10, 417/11 i 417/12** przeznaczone są jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**3MN**), -----

- działka numer **417/9** przeznaczona jest jako droga wewnętrzna (**2KDW**), -----

5) w rejestrze gruntów działki oznaczone są następująco: -----

a) działka numer 417/3 – RIIb, RIVa(grunty orne), -----

b) działki numer 417/8, 417/9, 417/10, 417/11 i 417/12 – dr (drogi), -----

6) Droga nie została uprzednio nabyta od Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego, -----

7) Nieruchomość oraz Droga nie są położone na obszarze zdegradowanym, na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, a nadto Rada Gminy nie powzięła uchwały o wyznaczeniu takich obszarów w ich granicach, w związku z czym Gminie nie przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4a) i 4b) ustawy o gospodarce nieruchomościami, -----

8) Nieruchomość oraz Droga nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasu w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, -----

9) na Nieruchomości oraz Drodze nie znajdują się śródlądowe wody stojące w rozumieniu art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne, a ponadto nie znajdują się na nich wody płynące w rozumieniu powołanej wyżej ustawy, -----

10) Nieruchomość oraz Droga nie znajdują się na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani parku narodowego, a także nie są objęte decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

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

1) zgodnie z ostateczną decyzją Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 2441/2022 z dnia 6 września 2022 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany udzielono Deweloperowi pozwolenia na budowę obejmującą siedem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (oznaczonych na projekcie zagospodarowania terenu nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7) na działce numer 417/3 (z której to działki Spółka planuje wydzielić geodezyjnie siedem działek pod każdy z budynków), -----

2) na wyżej opisanych siedmiu planowanych do wydzielenia działkach, w ramach dwóch etapów, zostanie wybudowanych siedem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, po jednym budynku na każdej planowanej do wydzielenia działce, zgodnie z Załącznikiem nr 5, zwanych dalej „Przedsięwzięciem deweloperskim”, gdzie:

- w ramach **pierwszego etapu** Przedsięwzięcia deweloperskiego, zwanego dalej także **Zadaniem Inwestycyjnym 1**, zrealizowane zostanie zadanie polegające na budowie **trzech**

budynków oznaczonych numerami projektowymi: **1, 2, 3**, odpowiednio przy ul. Jesiennej nr 3H, 3G i 3F oraz 3E (budynek oznaczony numerem projektowym 2 będzie budynkiem dwulokalowym), w tym **budynek** oznaczony numerem projektowym **3** przy ul. Jesiennej nr 3E, (zwany dalej także „**Budynkiem**”) będący przedmiotem niniejszej umowy,

- w ramach **drugiego etapu** Przedsięwzięcia deweloperskiego, zwanego dalej także **Zadaniem Inwestycyjnym 2**, zrealizowane zostanie zadanie polegające na budowie **czterech** budynków oznaczonych numerami projektowymi: **4, 5, 6, 7**, odpowiednio przy ul. Jesiennej nr 3D, 3C, 3B, 3A,-----

3) Deweloper zastrzega sobie prawo do **podziału Nieruchomości** w sposób wskazany w niniejszym ustępie.-----

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper w celu zapewnienia środków ochrony **Nabywcy**, zgodnie z treścią Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwaną dalej „**Nową Ustawą Deweloperską**”, dla **Zadania Inwestycyjnego 1** zawarł z **Bankiem** Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej także „**Bankiem**”) umowę o **prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** z dnia ********* r., zgodnie z którą:-----

- środki pieniężne zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym (OMRP) są nieoprocenowane;-----

- Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty dokonywane przez nabywców domów w związku z realizacją Zadania inwestycyjnego 1 na otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze o numerach określonych w wykazie ewidencyjnym OMRP będącym Załącznikiem Nr 1 do ww. umowy, indywidualnie przyporządkowane każdemu nabywcy;-----

- wypłata przez Bank na rzecz Dewelopera środków z OMRP nastąpi po przeprowadzeniu przez Bank czynności kontrolnych z wynikiem pozytywnym zakończenia realizacji każdego etapu, określonego w Harmonogramie Zadania inwestycyjnego 1, zgodnie z dyspozycją wypłaty środków, a w przypadku ostatniego etapu, Bank wypłaci środki pozostałe na OMRP, po przeprowadzeniu czynności kontrolnych wskazanych w ww. umowie, z wynikiem pozytywnym oraz po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw, roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które Nabywca wyraził zgodę, po zweryfikowaniu tego stanu, na podstawie działu III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu nabycia, w systemie informatycznym EKW;-----

- Deweloper ma prawo dysponować środkami pieniężnymi wypłacanymi z rachunku wyłącznie w celu realizacji Zadania inwestycyjnego 1;-----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze Stron, Bank wypłaci Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia po odstąpieniu od umowy wraz z potwierdzeniem doręczenia tego oświadczenia drugiej Stronie. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy, jest skuteczne jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;-----

- w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Nowej Ustawy Deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej;-----

- w przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej w inny sposób niż wyżej określone,

Bank wypłaci środki pieniężne zgromadzone na OMRP w nominalnej wysokości, niezwłocznie po otrzymaniu zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału tych środków; -----

- Deweloper jest zobowiązany do wyliczenia i przekazania do Banku składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zgodnie z postanowieniami Rozdziału 8 Nowej Ustawy Deweloperskiej.-----

4. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Deweloper sporządził **Prospekt informacyjny** wraz z załącznikami dla Zadania inwestycyjnego 1, zgodnie z przepisami powołanej wyżej Nowej Ustawy Deweloperskiej i przekazał go Nabywcy. -----

5. Nabywca oświadcza, że odebrał od Dewelopera **Prospekt informacyjny** wraz z załącznikami dla Zadania inwestycyjnego 1, zapoznał się z ich treścią, a nadto, że został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z dokumentami, o których mowa w art. 26 Nowej Ustawy deweloperskiej. -----

6. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że treść przekazanego Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami do prospektu nie uległa zmianie w okresie między datą doręczenia Nabywcy tego prospektu z załącznikami, a datą zawarcia niniejszej umowy.

Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej umowy, jako **Załącznik nr 6**.-----

7. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Uchwałą numer ***** z dnia **** 2025 r., Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu wyraziło zgodę na sprzedaż przedmiotów objętych niniejszą umową. -----

8. Strony oświadczają, że w zakresie przedmiotów objętych niniejszą umową zawarły w dniu ***** r. **umowę rezerwacyjną**, w rozumieniu Nowej Ustawy Deweloperskiej, na podstawie której Nabywca zapłacił Deweloperowi opłatę rezerwacyjną w kwocie *****.

LUB

Strony oświadczają, że w zakresie przedmiotów objętych niniejszą umową nie zawarły **umowy rezerwacyjnej**, w rozumieniu przepisów Nowej Ustawy Deweloperskiej.

§ 2. Do aktu okazano lub przedłożono: -----

1) ostateczną decyzję Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 2441/2022 z dnia 6 września 2022 r., zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany na działce numer 417/3, -----

2) wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany w dniu *** 2025 r. przez Wójta Gminy Czernica zawierający także informacje w sprawie rewitalizacji,

3) zaświadczenie wydane w dniu ***** 2025 r. z upoważnienia Starosty Wrocławskiego, w związku z ustawą z dnia 28 września 1991 roku o lasach,-----

4) kopię ostatecznej decyzji Wójta Gminy Czernica z dnia 5 stycznia 2022 r., zatwierdzającej podział działki numer 417,-----

5) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Spółki pod firmą: M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, z dnia ***** r.,-----

7) Protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu z dnia *** 2025 r., wraz

z Uchwałą numer *** w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przez Spółkę,

8) Umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą w dniu ***** r. pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie a Deweloperem, -----

9) kopię wypisu z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej dla działki numer 417/3 wydanego dnia **** 2025 r. przez Starostę Powiatu Wrocławskiego, -----

10) wypis z rejestru gruntów dla działek 417/8, 417/9, 417/10, 417/11 i 417/12, wydany dnia **** r. przez Starostę Powiatu Wrocławskiego. -----

Notariusz w dniu dzisiejszym dokonała wglądu do księgi wieczystej numer: WR1O/00016149/5 (lub nowa KW?) i WR1O/00078963/9 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych. -----

PRZEDMIOT UMOWY

§ 3.1. Przedstawiciel działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu zobowiązuje reprezentowaną Spółkę mocą niniejszej umowy do **wybudowania budynku oznaczonego numerem projektowym 3 (trzy), przy ul. Jesiennej nr 3E w Dobrzykowicach**, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2) niniejszej umowy, zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do niniejszej umowy, o projektowanej powierzchni użytkowej *****, na działce o projektowanej powierzchni **0,0314 ha**, zaznaczonej obrysem koloru **zielonego** na **Załączniku nr 5** do niniejszej umowy, zwanej dalej **Działką**, która zostanie wydzielona wskutek podziału geodezyjnego Nieruchomości, **przeniesienia** prawa własności Działki wraz ze znajdującym się na niej Budynkiem na rzecz **Nabywcy**, w stanie wolnym od wszelkich roszczeń i obciążeń hipotekami, a **Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego** wynikającego z niniejszej umowy i **nabycia prawa własności** wyżej opisanej Działki z Budynkiem. -----

2. Przedstawiciel działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **M2 - INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu **zobowiązuje** reprezentowaną Spółkę **do sprzedaży Nabywcy** - w stanie wolnym od obciążeń hipotekami, udziału wynoszącego **1/48 części** w **Drodze**, a **Nabywca oświadcza**, że udział ten **zobowiązuje się kupić**. -----

3. **Nabywca oświadcza**, że ***** (oświadczenie dotyczące stanu cywilnego lub majątku do jakiego nastąpi nabycie, ewentualnie informacje o rozdzielności majątkowej, jeśli Nabywca zawierał taką umowę i jej wypis do okazania u notariusza). -----

4. Rzut kondygnacji Budynku wraz z określeniem powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń przedstawia **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy, zakres i standard prac wykończeniowych Budynku zawarty został w **Załączniku nr 2**, natomiast Istotne cechy Budynku opisane są szczegółowo w **Załączniku nr 3** do niniejszej umowy. -----

OBIAR BUDYNKU

§ 4.1. Przed dniem odbioru Budynku Deweloper dokona **pomiaru powykonawczego** Budynku, celem ustalenia jego rzeczywistej powierzchni. Pomiar zostanie wykonany przez

Kierownika Budowy, a jego wynik będzie podstawą do ustalenia powierzchni użytkowej Budynku w umowie przeniesienia prawa własności. -----

2. Strony zgodnie ustalają, że w odniesieniu do obliczania powierzchni użytkowej Budynku stosowane będą zasady oparte na normie **PN ISO 9836:2015-12**, przy założeniu że za powierzchnię użytkową uważa się powierzchnię wykazaną w **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy. -----

Strony ustalają przy tym, że różnica powierzchni użytkowej Budynku pomiędzy niniejszą umową a obmiarem powykonawczym mieszcząca się w granicach 2% nie stanowi nienależytego wykonania Umowy przez Dewelopera i nie wpływa na cenę. -----

3. W przypadku, gdy w wyniku pomiaru powykonawczego Budynku zostanie stwierdzone, iż występuje różnica pomiędzy projektowaną a rzeczywistą powierzchnią użytkową Budynku ponad 2%, Strony zgodnie postanawiają, że: -----

a) w przypadku, gdy rzeczywista **powierzchnia Budynku będzie większa** o ponad 2% od projektowanej powierzchni użytkowej Budynku, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, cena Działki z Budynkiem podwyższona zostanie w oparciu o rozliczenie polegające na pomnożeniu różnicy powierzchni użytkowej powyżej 2 % i ceny jednego metra kwadratowego Budynku w wysokości ****** zł brutto**,-----

b) w przypadku gdy rzeczywista **powierzchnia Budynku będzie mniejsza** o ponad 2% od projektowanej powierzchni użytkowej Budynku, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, Deweloper obniży cenę Działki z Budynkiem w oparciu o rozliczenie polegające na pomnożeniu różnicy powierzchni użytkowej powyżej 2 % i ceny jednego metra kwadratowego Budynku w wysokości ****** zł brutto**. -----

4. Rozliczenie ceny, z uwzględnieniem zapisów ust. 3 powyżej, nastąpi przed zawarciem umowy przeniesienia prawa własności, poprzez pomniejszenie lub powiększenie **ostatniej wpłaty** części ceny określonej w § 7 ust. 1 **pkt 5)** niniejszej umowy albo poprzez dokonanie stosownej dopłaty przez Nabywcę lub zwrotu przez Dewelopera. Korekta ceny w trybie opisanym w niniejszym ustępie nie wymaga zmiany niniejszej umowy. -----

5. Deweloper powiadomi na piśmie Nabywcę, najpóźniej w terminie **30 dni** przed planowanym dniem odbioru Budynku, o rzeczywistej powierzchni użytkowej Budynku ustalonej w następstwie pomiaru powykonawczego, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu, a w przypadku o którym mowa w ust. 3 lit. a) i b) tego paragrafu, o zmienionej cenie oraz wysokości ostatniej wpłaty. -----

6. **Nabywca ma prawo odstąpić** od niniejszej umowy w przypadku zwiększenia ceny wskutek wystąpienia różnicy powierzchni użytkowej Budynku na podstawie pomiaru powykonawczego w stosunku do powierzchni projektowanej w terminie **14 dni** od otrzymania zawiadomienia od Dewelopera, o którym mowa w ust. 5 powyżej.---

TERMIN REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO I ZADANIA INWESTYCYJNEGO 1, ODBIÓR PRZEDMIOTÓW UMOWY

§ 5.1. Prace budowlane Przedsięwzięcia deweloperskiego Sprzedający **rozpoczął *** r.**, a zakończy najpóźniej do dnia ******* r.**, w tym prace budowlane **Zadania inwestycyjnego 1** Sprzedający **rozpoczął **** r.**, a zakończy najpóźniej do dnia ****** r.**, zgodnie z Harmonogramem Zadania inwestycyjnego 1 stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszej umowy. -----

Odbiór **Budynku** i wydanie we współposiadanie **Drogi** nastąpi w terminie do dnia *** roku. -----

2. Strony oświadczają, że po zawiadomieniu o zakończeniu budowy Budynku, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu albo po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, dokonają odbioru przedmiotów niniejszej umowy. -----

3. Deweloper zawiadomi Nabywcę o gotowości do wydania Budynku najpóźniej **14 dni** przed wyznaczonym terminem odbioru oraz wyznaczy dzień i godzinę odbioru w formie elektronicznej na **adres e-mail** wskazany przez Nabywcę lub w formie pisemnej listem poleconym wysłanym na adres Nabywcy. -----

4. Odbiór Budynku zostanie dokonany w obecności Nabywcy, zgodnie z procedurą określoną w art. 41 ust. 2 – 19 powołanej wyżej Nowej Ustawy Deweloperskiej.

5. Z odbioru Budynku sporządza się protokół. Z chwilą podpisania protokołu odbioru przyjmuje się, że Nabywca dokonał odbioru Budynku i Budynek został mu wydany.

6. Protokół odbioru, na podstawie którego wydano Budynek stanowi podstawę do naliczania przez Dewelopera kosztów i opłat określonych w § 12 niniejszego aktu.

7. Nabywca zobowiązuje się prowadzić prace wykończeniowe w Budynku przy zachowaniu dbałości o stan Budynku oraz Działki, w szczególności o infrastrukturę techniczną, przy czym ewentualne koszty napraw, uszkodzeń lub zniszczeń powstałych z winy Nabywcy na terenie Budynku i Działki, obciążają Nabywcę. -----

CENA, WARUNKI ZAPŁATY, PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 6.1. Strony ustalają, że łączna cena sprzedaży przedmiotu niniejszej umowy wynosi **brutto *******, w tym należny podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 2 tego paragrafu i obejmuje: -----

1) **cenę brutto Działki zabudowanej Budynkiem**, o której mowa w § 3 ust. 1 tego aktu, w wysokości *********, w tym podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w wysokości **8%**; -----

2) **cenę brutto udziału wynoszącego **** części w Drodze**, o którym mowa w § 3 ust. 2 tego aktu, w wysokości *********, w tym podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w wysokości 23%. -----

2. W przypadku, gdy w dniu wystawienia faktury będzie obowiązywała inna stawka podatku VAT, Strony dopuszczają możliwość zmiany wysokości należnej ceny sprzedaży, o której mowa w ust. 1 tego paragrafu – odpowiednio do obowiązującej w tym dniu stawki podatku VAT – w formie aneksu do niniejszej umowy. W razie, gdy Nabywca odmówi zgody na zmianę wysokości ceny sprzedaży, **zarówno Nabywca, jak i Deweloper**, są uprawnieni do **odstąpienia** od niniejszej umowy w terminie 30 dni od dnia, kiedy Nabywca powiadomił Dewelopera na piśmie o odmowie udzielenia zgody na zmianę wysokości ceny sprzedaży. Wówczas Deweloper zwróci Nabywcy całość wpłaconych przez niego dotychczas kwot, bez odsetek, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy, na rachunek wskazany przez Nabywcę. -----

3. Realizacja przez Dewelopera **zmian wykończenia i aranżacji Budynku** może nastąpić pod warunkiem, że zmiany te nie będą stanowiły zmian istotnych w rozumieniu przepisu art. 36a Prawa budowlanego - na podstawie podpisanego ze Deweloperem odrębnego

porozumienia - **Protokołu zmian**, po dokonaniu uzgodnień w zakresie zgodności wprowadzanych zmian z warunkami technicznymi i prawem budowlanym. -----

4. Protokół zmian, o którym mowa w ust. 3 powyżej, będzie obejmował: -----

1) specyfikację zleconych przez Nabywcę zmian aranżacji Budynku, w tym wykonania robót dodatkowych lub zamiennych bądź zaniechania wykonania części robót, --

2) rozliczenie wynagrodzenia za wykonanie tych zmian i rozliczenie, które obejmować będzie zwiększenie ceny, wg stawek obowiązujących u Dewelopera, -----

3) określenie czasu niezbędnego na wykonanie zmian, z uwzględnieniem konieczności przesunięcia terminu odbioru Budynku, wskazanego w § 5 ust. 1. -----

5. Nabywca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za zlecone i przyjęte do wykonania zmiany aranżacji Budynku, nie później niż do dnia odbioru Budynku na wskazany przez Dewelopera rachunek bankowy. Podstawę do zapłaty tego wynagrodzenia, stanowić będzie Protokół zmian, o którym mowa w ust. 3 tego paragrafu. Strony postanawiają, że zmiana wykończenia i aranżacji Budynku na podstawie Protokołu zmian określonego w ust. 3 tego paragrafu nie stanowi zmiany niniejszej umowy wymagającej aneksu. -----

§ 7.1. Strony ustalają następujący sposób i terminy zapłaty ceny sprzedaży, określonej w § 6 ust. 1 tego aktu:-----

1) kwota **brutto** **** została już **zapłacona** przez Nabywców, w tym *** zł tytułem ceny sprzedaży udziału w Drodze oraz **** zł tytułem opłaty rezerwacyjnej, w związku z zawartą między Stronami umową rezerwacyjną, o której mowa w § 1 ust. 8 niniejszej umowy, którą kwotę zalicza się na poczet ceny nabycia i Strony postanawiają, że kwota ***** zł jest to **zadatek**, z konsekwencjami wynikającymi z art. 394 Kodeksu cywilnego, a Deweloper zobowiązuje się przekazać kwotę łącznie ***** zł na rachunek powierniczy, opisany w ust. 2 tego paragrafu, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, zgodnie z art. 32 ust. 4 Nowej Ustawy Deweloperskiej, -----

2) kwota brutto ****, w tym brutto *** zł tytułem ceny sprzedaży udziału w Drodze, płatna będzie najpóźniej do dnia **** r., -----

3) kwota brutto **** płatna będzie najpóźniej do dnia **** r., -----

4) kwota brutto **** płatna będzie najpóźniej do dnia **** r., -----

5) kwota brutto **** płatna będzie najpóźniej do dnia **** r., z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 3 i ust. 4 niniejszej umowy. -----

2. Wpłaty określone w ust. 1 tego paragrafu, winny zostać dokonane przez Nabywcę na **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy** dla Zadania inwestycyjnego 1 numer rachunku: *****, prowadzony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy z dnia ***** r. zawartej przez Dewelopera. -----

3. Niedotrzymanie terminów płatności przez Nabywcę uprawnia Dewelopera do naliczania odsetek w wysokości ustawowej, zgodnie z art. 481 Kodeksu cywilnego. -----

4. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Zadania inwestycyjnego 1. -----

Wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Zadania inwestycyjnego 1, określonych w Harmonogramie Zadania inwestycyjnego 1 stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej umowy. -----

Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Zadania inwestycyjnego 1, określonego w jego harmonogramie. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Zadania inwestycyjnego 1. -----

5. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu obciążają Dewelopera.-----

6. Deweloper będzie wystawiać Nabywcy faktury, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Po ostatecznym rozliczeniu inwestycji zostanie wystawiona faktura końcowa.

7. Zapłata całości należności warunkuje wydanie przedmiotów umowy. -----

RĘKOJMIA

§ 8.1. Deweloper udzieli rękojmi za wady fizyczne przedmiotów umowy, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.-----

Bieg rękojmi rozpoczyna się po dniu protokolarnego przekazania przedmiotów umowy Nabywcy.-----

2. Deweloper nie będzie odpowiedzialny z tytułu rękojmi, jeżeli przyczyną zgłoszonych wad lub usterek będzie nieprawidłowa eksploatacja przedmiotów umowy, wykonanie prac ingerujących w konstrukcję lub infrastrukturę budynku bez pisemnej zgody Spółki a także zniszczenie lub uszkodzenie elementów Budynku.-----

TERMIN PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI

§ 9.1. Zawarcie umowy przeniesienia prawa własności przedmiotów niniejszej umowy nastąpi najpóźniej do dnia ******* roku**.-----

2. Termin zawarcia umowy przeniesienia prawa własności przedmiotów niniejszej umowy wyznaczy Sprzedający i zawiadomi o tym Nabywcę w formie elektronicznej na adres e-mail lub w formie pisemnej listem poleconym, z co najmniej 7 (siedmio) dniowym wyprzedzeniem. -----

3. Koszty zawarcia umowy deweloperskiej ponoszą strony **po połowie**, a koszty umowy przeniesienia prawa własności ponosi Nabywca. -----

4. Strony oświadczają, że umowa przeniesienia prawa własności zostanie zawarta pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy, w tym całej ceny sprzedaży opisanej w § 6 ust. 1 i 2 tego aktu oraz pozostałych kosztów i opłat określonych w tym akcie. -----

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 10.1. Nabywca ma prawo odstąpić od umowy: -----

1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Nowej Ustawy Deweloperskiej, -----

2) jeżeli informacje zawarte w umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, -----

3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----

- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, -----
 - 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego,-----
 - 6) w przypadku nie przeniesienia na nabywcę 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 inną spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej;
 - 8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej; -----
 - 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Nowej Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie; -----
 - 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Budynku na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Nowej Ustawy Deweloperskiej; -----
 - 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Nowej Ustawy Deweloperskiej;-----
 - 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe; -----
 - 13) w przypadku wskazanym w § 4 ust. 6 niniejszej umowy (wzrost ceny w wyniku wystąpienia różnicy powierzchni Budynku na podstawie pomiaru powykonawczego).
- 2.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. **1) – 5)** tego paragrafu, Nabywca 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)** tego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca 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. --
- 4.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 **pkt 7)** tego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Nowej Ustawy Deweloperskiej. -----
- 5.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 **pkt 8)** tego paragrafu, Nabywca 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)** tego paragrafu, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie **60 dni** od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Nowej Ustawy Deweloperskiej. -----
- 7.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 **pkt 10) – 13)** tego paragrafu prawo odstąpienia powinno zostać wykonane najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy na Nabywcę.-----
- 8.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiedniego roszczenia Nabywcy, złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.--
- 9. Deweloper ma prawo odstąpić** od umowy: -----

1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie **30 dni** od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,-----

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Budynku lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej **60 dni**, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

10. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie ust. 9 pkt 1) lub 2) tego paragrafu (art. 43 ust. 7 lub 8 Nowej Ustawy Deweloperskiej), Nabywca jest zobowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiedniego roszczenia Nabywcy, złożoną w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.-----

11. Deweloper zgodnie z art. 44 ust. 3 Nowej Ustawy Deweloperskiej ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie **30 dni** od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy wraz ze zgodą Nabywcy na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia z podpisem notarialnie poświadczonym, **zwrócić Nabywcy** środki wypłacone Deweloperowi przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej. -----

12. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera, w przypadkach określonych w niniejszym paragrafie, kwoty wpłacone przez Nabywcę, Deweloper zwróci bez odsetek w terminie do **60 dni** od daty skutecznego odstąpienia od niniejszej umowy, pod warunkiem wyrażenia przez Nabywcę zgody na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiedniego roszczenia Nabywcy, złożonej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

13. Ponadto **Stronom przysługuje prawo odstąpienia** w przypadku wskazanym w § 6 ust. 2 niniejszej umowy, które powinno zostać wykonane najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu umowy na Nabywcę. -----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11. Sprzedający zobowiązuje się do przygotowania dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności przedmiotów umowy, własnym staraniem i na swój koszt. -----

§ 12.1. Nabywca ponosi koszty eksploatacji Budynku od dnia odbioru, tj. koszty zużycia energii elektrycznej, gazu, wody, odbioru ścieków i wywozu odpadów i zobowiązuje się do pokrywania tych kosztów rozliczanych miesięcznie w terminie do 7 dni od dostarczenia przez Sprzedającego faktur VAT, aż do dnia podpisania bezpośrednich umów przez Nabywcę z dostawcami mediów i złożenia deklaracji u odbiorcy odpadów.

2. Nabywca nadto ponosi koszty i opłaty związane z udziałem w Drodze - od dnia jego wydania we współposiadanie, w tym koszty utrzymania Drogi w stosunku do wielkości posiadanych udziałów odpowiednio. -----

Do sposobu zarządu Droga mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego. -----

§ 13.1. Nabywca **wyraża zgodę** na ustanawianie **służebności** przez Sprzedającego na **Nieruchomości**, a także działkach powstałych z jej podziału oraz na **Drodze**, w tym służebności nieodpłatnych oraz na wybudowanie i umieszczenie na wyżej wymienionych nieruchomościach wszelkich sieci i urządzeń służących dostawie mediów. Sprzedający jest upoważniony do wyrażenia zgody na usytuowanie oraz ustanowienie na rzecz dostawców mediów oraz właścicieli sieci i urządzeń lub na rzecz należących do nich nieruchomości, służebności również nieodpłatnych, w zakresie usytuowania tych sieci i urządzeń na wyżej wymienionych nieruchomościach, przed zawarciem umowy przeniesienia prawa własności.

2. Nabywca w umowie przeniesienia prawa własności: -----

1) wyrazi zgodę na nieodpłatne udostępnienie **Działki i Drogi**, dostawcom mediów oraz innym właścicielom sieci i urządzeń i ich następcom prawnym w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, konserwacją, utrzymaniem, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją oraz eksploatacją należących do nich sieci i urządzeń, a nadto zrzeknie się roszczeń z tytułu lokalizacji na Działce oraz Drodze, urządzeń infrastruktury wyżej opisanej stanowiącej własność dostawców mediów lub służącej eksploatacji budynków. -

2) jako współwłaściciel **Drogi** wyrazi zgodę, aby każdy dotychczasowy oraz kolejny współwłaściciel Drogi przeprowadził w tych działkach sieć wodną, wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową i inne, jakie okażą się celowe oraz doprowadził przyłącza do swojej działki. -----

3. Nabywca jest zobowiązany do przestrzegania wszelkich zgód i zobowiązań przyjętych przez Dewelopera w stosunku do dostawców mediów w umowach przyłączeniowych oraz powtórzyć przyjęcie tych zobowiązań w umowie przeniesienia prawa własności.

4. Nabywca w umowie przeniesienia prawa własności **udzieli** Deweloperowi **pełnomocnictwa** do ustanowienia na **Działce** oraz **Drodze** wszelkich koniecznych służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów, w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika. -----

5. W celu realizacji przez Sprzedającego lub Spółkę z Nim powiązaną kolejnego etapu inwestycji lub nowej inwestycji, w umowie przeniesienia prawa własności Nabywca udzieli Deweloperowi **pełnomocnictwa** do: -----

- składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane), które bezpośrednio mogą dotyczyć **Działki** oraz **Drogi**, a ponadto oświadczeń w przedmiocie ustanowienia na wyżej wymienionych nieruchomościach dodatkowych służebności bądź użytkowań na rzecz dostawców mediów oraz do występowania przez Spółkę o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji kolejnych etapów opisanej wyżej inwestycji lub nowej inwestycji, w szczególności do reprezentowania Nabywcy we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami. -----

Nabywca w umowie przeniesienia prawa własności oświadczy, że w ramach powyższego pełnomocnictwa, Pełnomocnik może dokonywać wszelkich czynności wobec organów państwowych, samorządowych, osób prawnych i fizycznych, w tym do składania wniosków o wydanie i odbioru wszelkich dokumentów oraz odbioru wszelkiej korespondencji.

6. Nabywca w umowie przeniesienia prawa własności oświadczy, że w ramach powyższych pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 kodeksu cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w jego imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że może udzielać dalszych pełnomocnictw.

W przypadku, gdy przepisy kodeksu postępowania administracyjnego, albo innych obowiązujących aktów prawnych nakładają na uczestników postępowania obowiązek działania osobistego lub przez pełnomocnika będącego osobą fizyczną, Spółka będzie zobowiązana do udzielenia w takim zakresie pełnomocnictwa dalszego osobie fizycznej będącej pracownikiem lub członkiem Zarządu Spółki. -----

§ 14. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy oraz jej rozwiązanie wymagają formy aktu notarialnego. -----

§ 15.1. Strony oświadczają, że umowa została odczytana w całości, zrozumiana i zaakceptowana bez uwag, a jej treść zgodna jest z treścią Prospektu informacyjnego.

2. Postanowienia niniejszej umowy deweloperskiej mniej korzystne dla Nabywcy niż przepisy Nowej Ustawy Deweloperskiej są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy Nowej Ustawy Deweloperskiej. -----

3. Strony zgodnie ustalają, że wszelkie uzgodnienia dotyczące realizacji obowiązków Sprzedającego wynikających z niniejszej umowy, muszą być dokonywane w formie pisemnej lub co najmniej za pomocą poczty elektronicznej. Strony wyłączają możliwość dokonywania jakichkolwiek ustnych ustaleń w powyższym zakresie. -----

Strony wskazują adresy poczty elektronicznej: -----

adres e-mail Dewelopera: biuro@m2-invest.pl; -----

adres e-mail Nabywcy: *****. -----

4. Strony niniejszej umowy mają obowiązek wzajemnego informowania się o każdej zmianie swojego adresu, pod rygorem uznania przesyłki przesłanej na dotychczas znany drugiej Stronie adres za skutecznie doręczoną. -----

5. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwych dla położenia nieruchomości sądów powszechnych.

6. Strony oświadczają, że integralną część niniejszej Umowy stanowią następujące załączniki: -----

Załącznik nr 1. Rzuty kondygnacji Budynku wraz z określeniem powierzchni i układu pomieszczeń. -----

Załącznik nr 2. Zakres i standard prac wykończeniowych Budynku. -----

Załącznik nr 3. Istotne cechy Budynku. -----

Załącznik nr 4. Harmonogram Zadania inwestycyjnego 1. -----

Załącznik nr 5. Rzut Przedsięwzięcia deweloperskiego. -----

Załącznik nr 6. Prospekt informacyjny z załącznikami. -----

ŻĄDANIE WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

§ 16.1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy **Nabywca żąda**, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego do **Sądu Rejonowego w Oławie**, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującego następujące żądanie: -----

w **dziale III** księgi wieczystej, *która zostanie założona dla działki numer 417/3 po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer WRIO/00016149/5, na wniosek numer DZKW/WRIO/******, *(lub nowa KW: numer WRIO/****** wpis roszczenia o zabudowanie działki,

która powstanie z podziału działki numer 417/3, budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej oznaczonym numerem projektowym **3 przy ul. Jesiennej nr 3E** w Dobrzykowicach i **przeniesienie** prawa własności tej działki, na rzecz *****.

2. Notariusz pouczyła Stawających o możliwości **zrzeczenia się** w akcie notarialnym doręczenia zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonany wpis oraz o możliwości zawnioskowania w akcie notarialnym o doręczeniu zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonany wpis za pośrednictwem **systemu teleinformatycznego**, na konto wskazane w tym systemie, zgodnie z treścią art. 626¹⁰ § 1¹ i § 1² Kodeksu postępowania cywilnego.

3. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że **Deweloper zrzeka się** zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonany wpis, w trybie art. 626¹⁰ § 1¹ Kodeksu postępowania cywilnego. -----

3. *** oświadcza, że **zrzeka się** zawiadomienia przez sąd wieczystoksięgowy o dokonany wpis, w trybie art. 626¹⁰ § 1¹ Kodeksu postępowania cywilnego. -----

§ 17. Nabywca oświadcza, że **wyraża zgodę na odłączenie** z księgi wieczystej, **która zostanie założona dla działki numer 417/3 po jej odłączeniu z księgi wieczystej numer WR1O/00016149/5, na wniosek numer DZKW/WR1O/ *******, **(lub nowa KW: numer WR1O/*****)**, działek powstałych w wyniku podziału działki numer 417/3, innych niż będąca przedmiotem niniejszej umowy działka z budynkiem mieszkalnym oznaczonym numerem projektowym **3, przy ul. Jesiennej nr 3E** w Dobrzykowicach, **bez obciążenia roszczeniem** ustanowionym na jego rzecz, o którym mowa w § 16 ust. 1 tego aktu.

§ 18.1. Notariusz poinformowała Strony o brzmieniu art. 626⁴ § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego, to jest iż „*W przypadku wniosków składanych przez notariuszy i komorników obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa odpowiednio na stronie czynności notarialnej lub wierzycielu (...).*”

2. Notariusz poinformowała Strony o treści art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), tj. o informacjach podawanych w przypadku zbierania danych od osoby, której dane dotyczą. -----

3. Notariusz poinformowała, iż na podstawie art. 84 a §5 ustawy – Ordynacja podatkowa oraz na podstawie § 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych - **pobrano opłatę w kwocie 5,00 zł** za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej. -----

§ 19. Pobrano: -----

1) opłatę sądową (**WR1O/*******) na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w kwocie:----- **150,00 zł**

2) takse notarialną na podstawie § 2, § 3 i § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:

-----*** zł

3) podatek od towarów i usług (VAT) – 23% - od kwoty z pkt 2) na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----*** zł

=====

-----**Razem: *** zł**

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Podane powyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów i odpisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów lub odpisów.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Zał. nr 3 Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku

