

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Firma Handlowo-Usługowa Drew-Bud Benedykt Broda Działalność jednoosobowa HG/050125/01	
Adres	Siedziba: ul. Unii Lubelskiej 23b, 71-252 Szczecin Budowa: Wolczkowo, ul. Różana dz. nr 485/11, dz. nr 485/23 – „drogowa” – ul. Różana	
Numer NIP i REGON	NIP 8522179568	REGON 811261448
Numer telefonu	602433302	
Adres poczty elektronicznej	drew-bud.szczecin@wp.pl	
Adres strony internetowej dewelopera	www.wolczkowo-różana.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	Bezrzecze ul. Nowowiejska 32, 32A, 32B etap I oraz 32C etap II
Data rozpoczęcia	21.08.2017
Data wydania decyzji O pozwoleniu na użytkowanie	Zgłoszenie zakończenia budowy złożone w dniu 17.07.2019 przyjęte bez sprzeciwu Etap I Zgłoszenie zakończenia budowy złożone w dniu 01.12.2020 przyjęte bez sprzeciwu Etap II

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Dobra ul. Kosodrzewiny 14
Data rozpoczęcia	07.12.2020
Data wydania decyzji O pozwoleniu na użytkowanie	Zgłoszenie zakończenia budowy złożone w dniu 28.06.2022 przyjęte bez sprzeciwu
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	Kościno ul. Sowy 18A etap I oraz 18 etap II
Data rozpoczęcia	05.06.2023
Data wydania decyzji O pozwoleniu na użytkowanie	Pozwolenie na użytkowanie z dnia 21.11.2024 Etap I Zgłoszenie zakończenia budowy złożone w dniu 30.09.2025 przyjęte bez sprzeciwu Etap II

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

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹⁾	Wolczkowo, ul. Różana dz. nr 485/11 dz. nr 485/23 – „drogowa” – ul. Różana Jednostka : Dobra, Obręb 321101_2.0017, Wolczkowo
Numer księgi wieczystej	dz. nr 485/11 SZ2S/00001825/5 dz. nr 485/23 – „drogowa” SZ2S/00001818/3
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski O wpis w dziale czwartym Księgi wieczystej	SZ2S/00001825/5 nie wykazuje wpisów i wzmianek SZ2S/00001818/3 Nie wykazuje wpisów i wzmianek na udziale dewelopera (numer udziału w prawie 43, wielkość udziałów 26400 /600000)

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

W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²⁾	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych W sąsiedztwie inwestycji I wpływających na warunki życia ³⁾	Stacja bazowa telefonii komórkowej Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dobra. nr XL.VI/610/2023 z dnia 2023-10-26
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan odbudowy	Uchwała w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra nr XXXV/459/2022 z dnia 2022-09-21
	Inne ⁴⁾	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego Przedsięwzięciem deweloperskim Lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna Intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy Powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
	Warunki ochrony środowiska I zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	

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

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

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

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

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach Szczęólnego zagrożenia powodzią	
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków Oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie Na podstawie przepisów odrębnych	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	
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	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	
	Maksymalna i minimalna nadziemna Intensywność zabudowy	
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	
	Maksymalna wysokość zabudowy	
	Minimalny udział procentowy Powierzchni biologicznie czynnej	
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	
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 Decyzja nr 218/2022 z dnia 04.05.2022 Zabudowa jednorodzinna dwulokalowa	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu: Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe oraz niezbędna infrastruktura techniczna.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	1.Szerokość elewacji frontowych (elewacje północne): 11,0 m ÷ 16,0 m, 2. Geometria dachów: -dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z głównymi (najwyższymi) kalenicami równoległymi lub prostopadłymi do frontu działki lub do północnej granicy działki nr 485/11, - kąty nachylenia głównych połaci dachowych: 35° 45°,

		- wysokości głównych (najwyższych) kalenic dachów: 7,0 m + 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, -maksymalna wysokość elewacji frontowej do okapu głównych połaci dachowych: 4,0 m,
	forma architektoniczna	Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe oraz niezbędna infrastruktura techniczna
	usytuowanie linii zabudowy	Obowiązująca linia zabudowy od granicy drogi wewnętrznej na działce nr 485/23 (ul. Różana) i wschodniej granicy działki nr 485/1 I, dla elewacji wschodniej jednego budynku mieszkalnego lub przynajmniej jednego narożnika tej elewacji: 9,0 m; linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla drugiego budynku
	intensywność wykorzystania terenu	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu inwestycji: 0,18 (18%)

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

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) przy projektowaniu oraz eksploatacji planowanej inwestycji należy przestrzegać zasad ochrony środowiska zawartych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz.1219 ze zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 2233 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 ze zm.), 2) prace budowlane należy prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny, 3) przebudowa urządzeń melioracyjnych dla potrzeb inwestycji winna być zaopiniowana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, 4) w wypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu, 5) w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych wnioskowana inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, 6) przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy uzyskać u Starosty Polickiego zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej.
--	---	---

wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską zabytku archeologicznego jakim jest stanowisko archeologiczne.
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	ustala się obsługę komunikacyjną terenu inwestycji z drogi powiatowej na działce nr 488 (ul. Słoneczna), poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 485/23 (ul. Różana)
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci, wydanymi przez „Wodociągi Zachodniopomorskie” spółka z o.o. w Goleniowie, 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych — do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami przyłączenia, wydanymi przez Urząd Gminy w Dobrej, 3) odprowadzenie wód opadowych — wody opadowe zagospodarować na własnym terenie poprzez zastosowanie studni chłonnych lub zbiornika retencyjnego, zgodnie z § 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.); zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości, 4) w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych może pojawić się wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, 5) realizacja studni chłonnych powinna być poprzedzona opinią hydrologiczną gruntu, dotyczącą możliwości wchłaniania ścieków opadowych, 6) zasilanie w energię elektryczną — przyłączenie nastąpi na warunkach określonych przez ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Szczecin, 7) zaopatrzenie w gaz — zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowe, wydanymi przez przedsiębiorstwo gazownicze, 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii tj.

		paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne, w tym pomp ciepła, 9) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów — zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami na terenie gminy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni terenu inwestycji
	nadziemna intensywność zabudowy	-maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu inwestycji: 0,18 (18%) -realizacja minimum dwóch miejsc postojowych na terenie własnej działki dla każdego lokalu mieszkalnego
	wysokość zabudowy	-wysokości głównych (najwyższych) kalenic dachów: 7,0 m + 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, - maksymalna wysokość elewacji frontowej do okapu głównych połaci dachowych: 4,0 m,
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem Deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁶⁾ ,zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała: nr V/70/2002 z dnia 2002-08-14 dot.: GMINY DOBRA MIEJSCOWOŚĆ WOLCZKOWO -Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -Wewnętrzna droga dojazdowa - elektroenergetyczna linia kablowa nn - kanalizacja deszczowa - kanalizacja sanitarna - linia telefoniczna - sieć wodociągowa - gazociąg średniego ciśnienia Uchwała: nr VI/73/01 z dnia 2001-08-30 dot.: GMINY DOBRA - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi -ulica lokalna -Sieć wodociągowa -Kanalizacja deszczowa -Kanalizacja sanitarna Uchwała: nr II/23/2014 z dnia 2014-12-30 dot.: GMINY DOBRA OBRĘB EWIDENCYJNY WOLCZKOWO -Teren drogi wewnętrznej -Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług -Teren sportu i rekreacji -Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -Teren urządzeń infrastruktury technicznej Uchwała: nr VIII/122/03 z dnia 2003-08-28 dot.: GMINY DOBRA DOTYCZĄCEJ TERENU W OBRĘBIE BEZRZECZE - DZIAŁKA NR 34/21 -Stacja transformatorowa 15/0,4 kV -Wewnętrzna droga dojazdowa -Droga powiatowa zbiorcza -Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -Elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV -Gazociąg średniego ciśnienia -Kanalizacja deszczowa

		-Kanalizacja sanitarna -Kanalizacja telefoniczna -Sieć wodociągowa Uchwała: nr I/11/2000 z dnia 2000-02-24 dot.: GMINY DOBRA -Droga dojazdowa -Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -stniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV / demontaż -poszerzenie drogi gminnej Uchwała: nr VIII/103/2019 z dnia 2019-09-26 dot.: GMINY DOBRA, W OBRĘBIE WOŁCZKOWO nr VI/73/01 z dnia 2001-08-30 dot.: GMINY DOBRA -Usługi nieuciążliwe (teren OSP rekreacja, sport) Uchwała: nr IX/126/2019 z dnia 2019-10-24 dot.: GMINY DOBRA, W OBRĘBIE WOŁCZKOWO, OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 436/1 ORAZ 436/2 -Teren zieleni urządzonej -Teren cmentarza -Teren zieleni urządzonej -Teren komunikacji - parkingu -Napowietrzna linia energetyczna 15kV -Strefa sanitarna od cmentarza Uchwała: nr V/70/2002 z dnia 2002-08-14 dot.: GMINY DOBRA MIEJSCOWOŚĆ WOŁCZKOWO -Wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - pas techniczny dla rurociągu melioracyjnego i w. Popłucznych -Gazociąg średniego ciśnienia -Linia kablowa elektroenergetyczna nn -Linia telekomunikacyjna -kanalizacja deszczowa -sieć wodociągowa Uchwała: nr V/70/2002 z dnia 2002-08-14 dot.: GMINY DOBRA MIEJSCOWOŚĆ WOŁCZKOWO -Wewnętrzna droga dojazdowa - pas techniczny dla realizacji kanalizacji deszczowej -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -Gazociąg średniego ciśnienia -Linia telekomunikacyjna -kanalizacja deszczowa -kanalizacja sanitarna -linia kablowa elektroenergetyczna nn - przepompownia ścieków -rurociąg tłoczony -Sieć wodociągowa Uchwała: nr III/47/02 z dnia 2002-12-30 dot.: GMINY DOBRA OBRĘB GEODEZYJNY BEZRZECZE -Teren zadrzewień, zieleni niskiej - przepompownie ścieków -Tereny usług -Ulice dojazdowe, kategorii dróg gminnych -Tereny usług -Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
--	--	---

		-Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami -Gazociąg średniego ciśnienia - kanalizacja deszczowa - kanalizacja sanitarna -Rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych -Sieć wodociągowa -Ulice dojazdowe, wewnętrzne -Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami -Ciągi: piesze, pieszo-jezdne, wewnętrzne -Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami -Tereny rekreacyjne ogólnodostępne z zielenią -Stacja transformatorowa 15/0,4 kV Uchwała: nr VII/79/99 z dnia 1999-11-09 dot.: GMINY DOBRA Teren zabudowy gospodarczej, turystycznej i rekreacyjnej Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami Uchwała: nr XXIV/344/05 z dnia 2005-06-30 dot.: GMINY DOBRA - OBRĘB GEODEZYJNY BEZRZECZE Uchwała: nr X/186/03 z dnia 2003-11-27 dot.: GMINY DOBRA - OBRĘB BEZRZECZE Uchwała: nr IX/157/03 z dnia 2003-10-16 dot.: GMINY DOBRA, OBRĘB BEZRZECZE Uchwała: nr IV/46/07 z dnia 2007-02-22 dot.: GMINY DOBRA OBRĘB BEZRZECZE - DZ. NR 34/54 -Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami -Teren zieleni izolacyjnej -Wewnętrzny ciąg pieszy -Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi nieuciążliwymi -Teren wewnętrznej drogi ogólnodostępnej -kablowa linia elektroenergetyczna 0.4 kV - kablowa linia teletechniczna - kanalizacja deszczowa - kanalizacja sanitarna - sieć gazowa ŚC - sieć wodociągowa -Obiekt budowlany - do likwidacji - elektroenergetyczna linia kablowa nn -elektroenergetyczna linia kablowa SN -Teren obsługi komunikacyjnej
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	
	miejscowych planach odbudowy	
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	

	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	

- 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.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	

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 Starosty Polickiego z dnia 19.02.2026 nr 103/2026	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku		
Numer zgłoszenia budowy, O której mowa w art.29ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane(Dz.U.z2026r. poz. 524, 605 i 646), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz Z informacją o braku wniesienia Sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Planowane do 15.05.2027	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie – 07.04.2026	Zakończenie – 15.05.2027
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	16 m
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	PN-ISO 9836:2022-07	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 75% Wpłaty od nabywców 25%
	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%

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. z 2026 r. poz. 880) 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.

*Niepotrzebne skreślić.

Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	- Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat; - Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego; - wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie - Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie; - Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego - prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów - termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej również jako „kasa”); - Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia - w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; - środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy; - w przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; - Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego,
--	--

	- w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca; - Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych; - w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; koszty kontroli ponosi Deweloper.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Barlinku			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	ETAP I	- roboty ziemne - fundamenty żelbetowe - ściany konstrukcyjne parteru	30.06.2026	25%
	ETAP II	- strop nad parterem - ściany konstrukcyjne poddasza - konstrukcja dachu	31.08.2026	25%
	ETAP III	- pokrycie dachu - okna - ściany działowe - drzwi zewnętrzne - przyłącza i instalacje zewnętrzne gaz, kanalizacja, deszczówka, prąd - instalacja elektryczna podtynkowa - tynki wewnętrzne	15.11.2026	25%
	ETAP IV	- elewacje 50% - zagospodarowanie terenu 50%	30.12.2026	10%
	ETAP V	- elewacje 50% - przyłącza i instalacje zewnętrzne woda - instalacja sanitarna pod posadzkowa - podłoga i posadzki - prace wykończeniowe - zagospodarowanie terenu 50% - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub zaświadczenie o braku sprzeciwu	15.05.2027	15%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT z zastrzeżeniem, iż w takim przypadku Nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy.			

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 2021r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM

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

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 USTAWY DEWELOPERSKIEJ;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powyższej USTAWY, czyli zmian dokonanych w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy;
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy, zgodnie z art. 21 lub art. 22 powyższej USTAWY prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powyższej USTAWY
- 6) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej umowy;
- 7) w przypadku, gdy Deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową w trybie i terminie, o którym mowa w art.10 ust.1 USTAWY;
- 8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o którym mowa w art.25 ust.1 pkt 1 lub 2 USTAWY;
- 9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art.12 ust.2 USTAWY, w terminie określonym w tym przepisie
- 10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, na zasadach określonych w art.41 ust.11 USTAWY
- 11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art.41 ust.15 USTAWY
- 12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art.98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe
- 13) w przypadku zmiany stawki podatku VAT

2. W przypadkach, o których mowa w pkt 1 podpunkty od 1) do 5) Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni, od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 podpunkt 6), przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie prawa własności LOKALU, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Strona Nabywająca zachowuje wówczas roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia

	4. W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 podpunkt 7, strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków, zgodnie z art.10 ust.3 ustawy 5. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 podpunkt 8, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia 6. W przypadku, o którym mowa w pkt 1 podpunkt 9, Strona Nabywająca 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 USTAWY 7. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, w terminie 14 dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie przepisów 8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w podpunkcie 1 umowa uważana będzie za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od tej umowy. 9. Strony zostały poinformowane, że oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń z księgi wieczystej, o których mowa w art.38 ust.2 USTAWY i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. 10. Jeżeli odstąpienie przez Stronę Nabywającą od umowy deweloperskiej nastąpi w przypadku, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, Deweloper zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Strony Nabywającej całości kwot wpłaconych na poczet świadczenia pieniężnego określonego w umowie deweloperskiej, w terminie 14 dni od daty złożenia przez Stronę Nabywającą oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej zawierającego zgodę na cofnięcie wniosku o wpis roszczenia lub zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie BUDYNKU, ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności LOKALU oraz udziału w DZIAŁCE DROGOWEJ w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o ile na dzień złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy takie roszczenie lub wzmianka o złożeniu wniosku o wpis wpisane będą do księgi wieczystej, które Nabywca obowiązany jest dostarczyć Deweloperowi w terminie siedmiu dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej pod rygorem zapłaty kary pieniężnej w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych), za każdy dzień opóźnienia, przy czym kara umowna staje się wymagalna w następnym dniu po naliczeniu 11. Oświadczenie woli o odstąpieniu od niniejszej umowy winno być dostarczone na ostatni podany przez drugą stronę adres 12. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa z rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 USTAWY DEWELOPERSKIEJ, informacje o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków 13. Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Stronę Nabywającą na
--	--

	zasadach określonych w umowie deweloperskiej oraz USTAWIE DEWELOPERSKIEJ, przelewem na rachunek bankowy wskazany pisemnie przez Stronę Nabywającą. Zasady zwrotu przez Bank kwot wpłaconych przez Stronę Nabywającą i pozostających na Indywidualnym Subkoncie Nabywcy, to jest niewypłaconych na rzecz Dewelopera, określone zostają w §12 tego aktu (zwrot salda) 1. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku: 1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w §8 tego aktu, 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) niestawienia się Nabywcy do odbioru LOKALU lub do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności LOKALU, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 2. Zasady zwrotu przez Bank kwot wpłaconych przez Stronę Nabywającą i pozostających na Indywidualnym Subkoncie Nabywcy, to jest niewypłaconych na rzecz Dewelopera, określone zostają w §12 tego aktu (zwrot salda). 3. Notariusz poinformowała Stawających, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera, zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu, Nabywca obowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art.38 ust.2 USTAWY
INNE INFORMACJE	

I. Informacja o:

- 1) Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką, w przypadku gdy w trakcie przedsięwzięcia deweloperskiego zostanie obciążona hipoteką to Deweloper zobowiązuje się uzyskać zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bez obciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub przedłożyć zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie będzie istnieć.

II. Deweloper oświadcza, że Nabywca może zapoznać się w każdym czasie w lokalu przedsiębiorstwa, w terminie uzgodnionym przez obie strony z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub wydrukiem ze strony internetowej tej ewidencji;
- 3) kopią decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera – z uwagi na charakter prowadzonej działalności Deweloper nie jest obowiązany do sporządzania sprawozdań finansowych
- 5) projektem budowlanym;

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w GBS Barlinek prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 842).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z

powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,

- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,

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, o której mowa w art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1896, 2320 i 2419).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Lokal mieszkalny od 847500 zł do 947500 zł Udział (6600/600000) w działce „drogowej”- ul. Różana od 5000 zł do 10000 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	93,63 m ²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Od 9051,59 zł do 10119,62 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	30.06.2027	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku,	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Technologia tradycyjna: fundamenty wylewane i murowane z bloczków

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		betonowych, ściany murowane z silikatów, strop żelbetowy, ocieplenie styropian, więźba dachowa, dachówka cementowa, okna PVC
	Standard prac wykończeniowych części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Teren dz. nr 485/11 częściowo ogrodzony płotem z siatki lub paneli zgrzewanych lub innych materiałów. Nawierzchnia dojścia i dojazdu do budynków utwardzona w technologii kostki brukowej betonowej oraz płyt ażurowych betonowych. Miejsca parkingowe geokraty z tworzywa sztucznego. Teren nawierzchni gruntowych zniwelowany oraz ukształtowany zgodnie ze spadkami gruntu. Działka „drogowa” – ul. Różana wyłożona częściowo płytami betonowymi, na której ułożono urządzenia zapewniające media.
	Liczba lokali w budynku	2

Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba miejsc garażowych i postojowych	4 miejsca postojowe (po dwa miejsca postojowe do lokalu)
	Dostępne media w budynku	Woda, prąd, gaz, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa do zbiorników bezodpływowych
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do drogi powiatowej na działce nr 488 (ul. Słoneczna), poprzez drogę na działce nr 485/23 (ul. Różana)
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Parter i poddasze, lokal o projektowanym numerze 1/2 położony po lewej/prawej stronie budynku (patrząc od frontu budynku) o projektowym numerze 1/2.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Budynek 1 lokal 1 Parter 1.Przedsiónek 6,04 m² 2.Salon + hall + aneks kuchenny 34,25 m² 3.Pokój 8,18 m² 4.WC 2,18 m² Poddasze 1.Przedpokój 2,94 m² 2.Pokój 8,11 m² 3.Pokój 15,06m² 4.Pokój 10,46 m² 5.Łazienka 6,41 m² Budynek 1 lokal 2 Parter 1.Przedsiónek 6,98 m² 2.Salon + hall + aneks kuchenny 41,49 m² 3.WC 2,18 m² Poddasze 1.Przedpokój 2,94 m²	

2. Pokój 8,11 m²
3. Pokój 15,06 m²
4. Pokój 10,46 m²
5. Łazienka 6,41 m²

Budynek 2 lokal 1

Parter

1. Przedsionek 6,04 m²
2. Salon + hall + aneks kuchenny 34,25 m²
3. Pokój 8,18 m²
4. WC 2,18 m²

Poddasze

1. Przedpokój 2,94 m²
2. Pokój 8,11 m²
3. Pokój 15,06 m²
4. Pokój 10,46 m²
5. Łazienka 6,41 m²

Budynek 2 lokal 2

Parter

1. Przedsionek 6,04 m²
2. Salon + hall + aneks kuchenny 34,25 m²
3. Pokój 8,18 m²
4. WC 2,18 m²

Poddasze

1. Przedpokój 2,94 m²
2. Pokój 8,11 m²
3. Pokój 15,06 m²
4. Pokój 10,46 m²
5. Łazienka 6,41 m²

I. ELEMENTY I MATERIAŁY KONSTRUKCYJNE

1. Fundamenty

Ławy fundamentowe wylewane.

2. Ściany fundamentowe.

Ściany fundamentowe bloczek betonowy 12 cm

3. Ściany osłonowe i nośne kondygnacji nadziemnych.

Ściany z bloczków silikatowych grubości 18.

4. Strop

Strop nad parterem płyta żelbetowa.

5. Schody wewnętrzne

Schody wylewane na budowie, żelbetowe.

6. Kominy.

Kanały indywidualne wznoszone z pustaków betonowych i/lub keramzytowych.

II. MATERIAŁY IZOLACYJNE.

8. Izolacje przeciwwilgociowe

- izolacje pionowe części podziemnych – powłoka bitumiczna na zimno

9. Izolacje termiczne.

- ściany fundamentowe izolowane styropianem grubości 15 cm
- ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych izolowane styropianem grubości 15 cm i 20 cm
- posadzki na gruncie izolowane styropianem o łącznej grubości 15 cm,
- sufit nad pomieszczeniami mieszkalnymi izolowany wełną mineralną grubości 30 (20+10) cm.

III. MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE ZEWNĘTRZNE

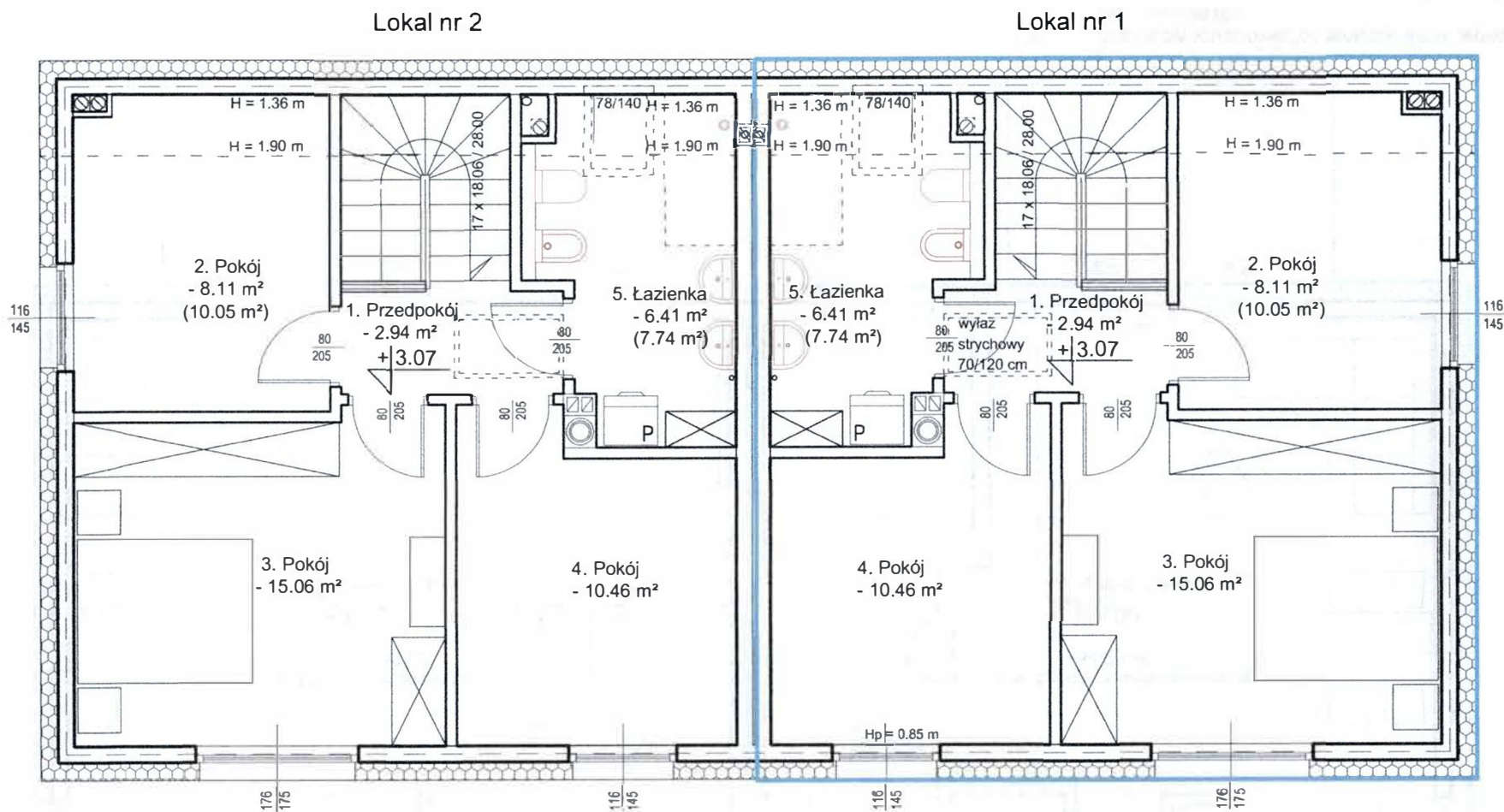
10. Ściany zewnętrzne.

Ściany zewnętrzne elewacji kondygnacji nadziemnych – tynk w kolorze

	biało-szarym, parapety zewnętrzne z blachy powlekanej 11. Pokrycie dachu. - pokrycie dachowe – dachówka cementowa - rynny PVC - obróbki blacharskie dachu - z blachy powlekanej 12. Rynny i rury spustowe. Rynny i rury spustowe z PVC w kolorze grafitowym 13. Stolarka okienna. Stolarka okienna firmy Krispol FEN82B, profili PVC, kolor zewnętrzny antracyt, kolor wewnętrzny biały, frezowania na nawiewniki (bez nawiewników), pakiet trzy szybowy, puszki do rolet zewnętrznych na parterze i piętrze (bez silników i pancerzy), bez parapetów wewnętrznych. 14. Drzwi zewnętrzne do budynku. Firmy Wikęd Optimum IV. MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE 15. Ściany wewnętrzne. Tynk maszynowy gipsowy. 16. Posadzki. Posadzki wylewane – jastrych betonowy. 17. Sufit piętra(poddasza) Płyty gipsowo-kartonowe bez szpachlowania łączeń. V. INSTALACJE WEWNĘTRZNE 18. Instalacje elektryczne. Przewody miedziane, szafka bezpiecznikowa, gniazda i włączniki 19. Instalacja grzewcza . Zainstalowane indywidualne kotły gazowe dwufunkcyjne kondensacyjne z wbudowanym zasobnikiem wody. Ogrzewanie podłogowe na parterze oraz piętrze. 20. Instalacje wodno-kanalizacyjne. Wykonanie z rur PP-R i PVC bez osprzętu. 21. Instalacja gazowa. Rury miedziane i/lub stalowe 22. Instalacja TV i internetowa Przewody z gniazdkami VI. INSTALACJE ZEWNĘTRZNE 23. Woda, kanalizacja sanitarna, gaz, prąd, kanalizacja deszczowa do zbiorników.
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo Ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy

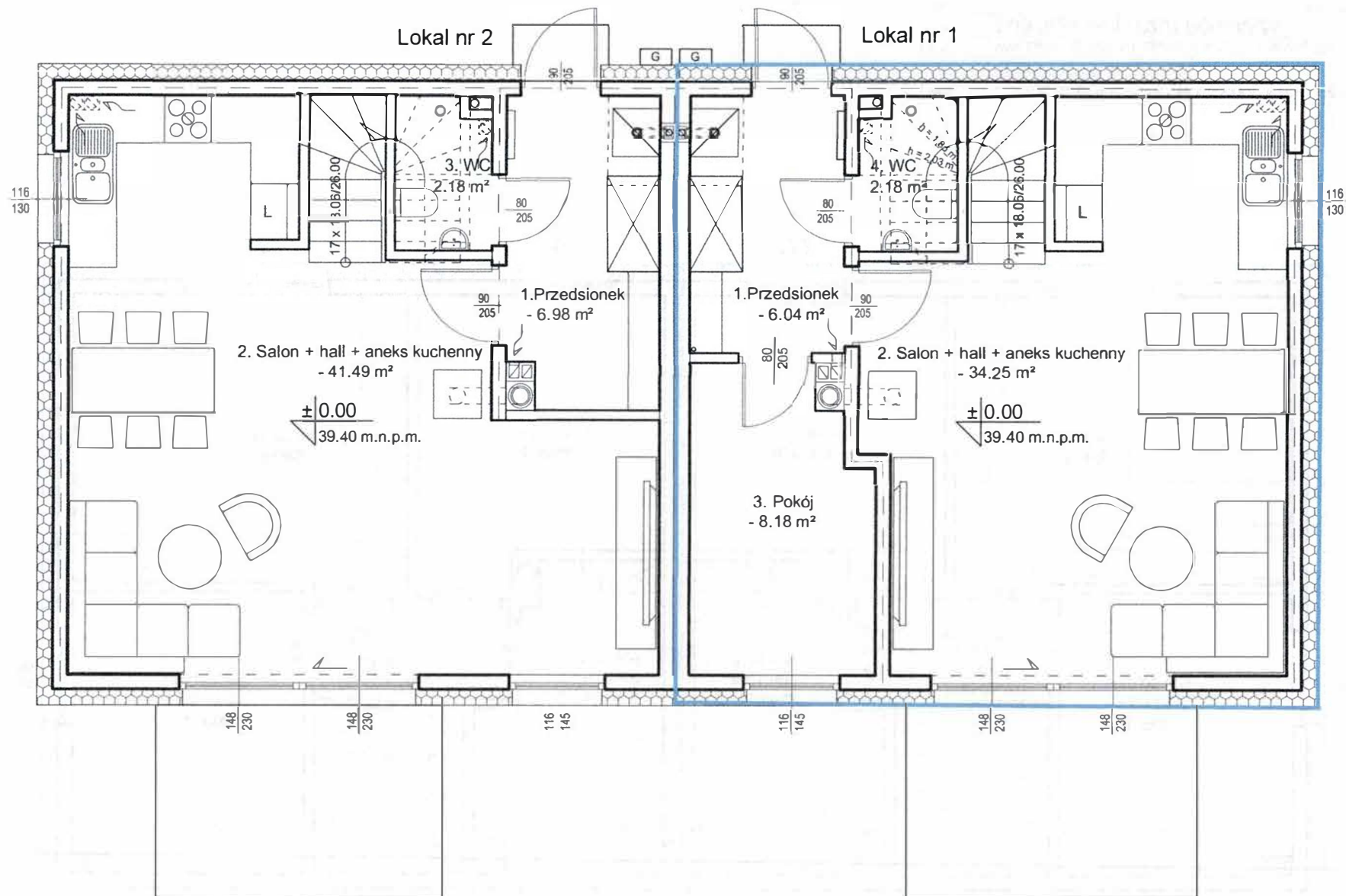
Załączniki:

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 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).



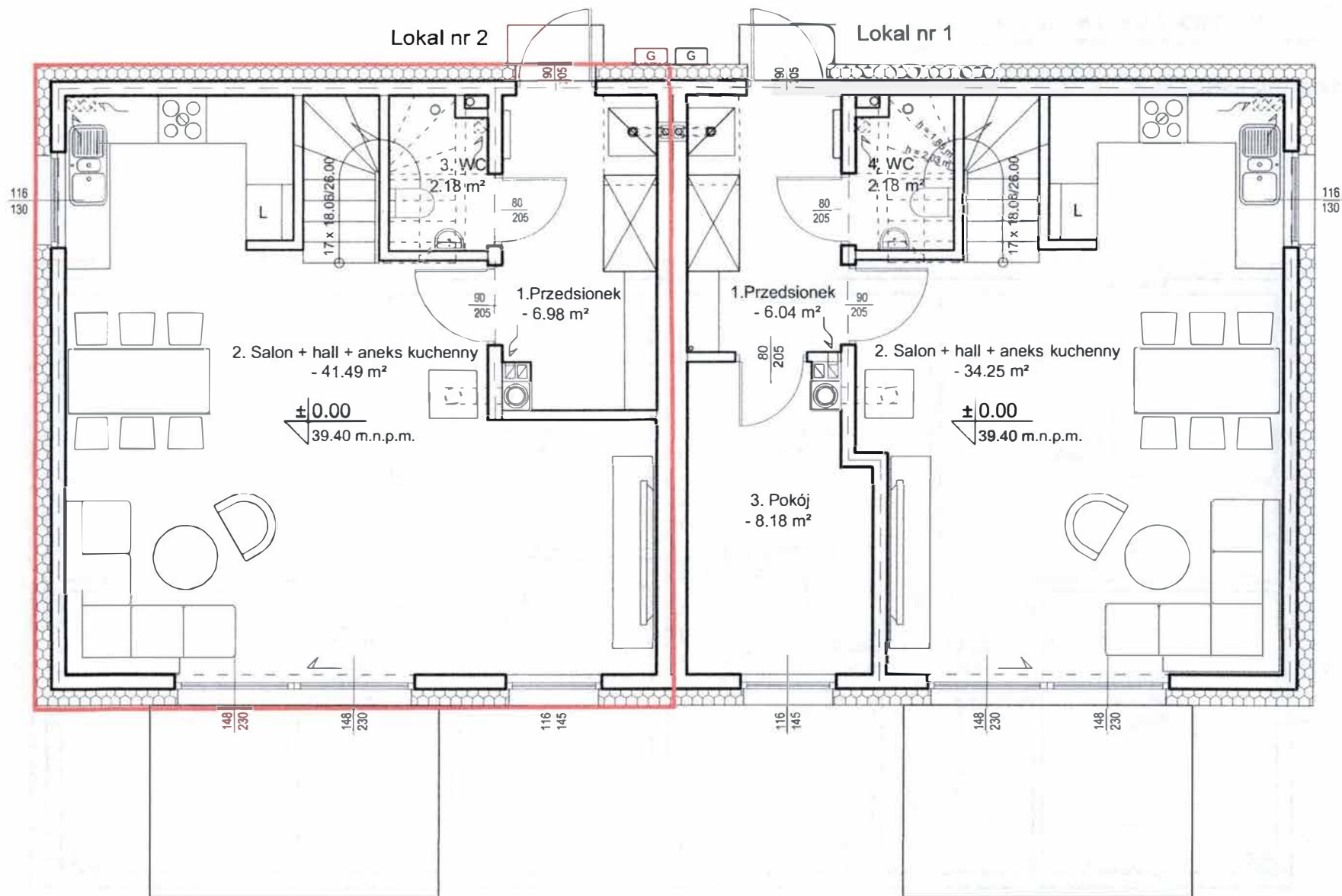
Załącznik nr 1 do projektu

Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH			
Adres:	Wolczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębu Wolczkowo			Skala:
Rysunek:	BUDYNEK NR 1 - RZUT PODDASZA			1 : 50
Faza:	STUDIO PROJEKTOWE			
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień	Data	Podpis
Projektant:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	30/Sz/92		
ARSTYL				Nr rysunku:
ul. Sopocka 12, 71-475 Szczecin, arstyl@szczecin.pl, tel./83 946 618				A12



Załącznik nr 1 do projektu

Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH			
Adres:	Wołczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obręb Wołczkowo			Skala:
Rysunek:	BUDYNEK NR 1 - RZUT PARTERU			1 : 50
Faza:				
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień:	Data:	Podpis:
Projektował:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	30/Sz/92	03.2026 r.	
STUDIO PROJEKTOWE ARSTYL				Nr rysunku:
ul. Ściepka 12, 71-475 Szczecin				A11

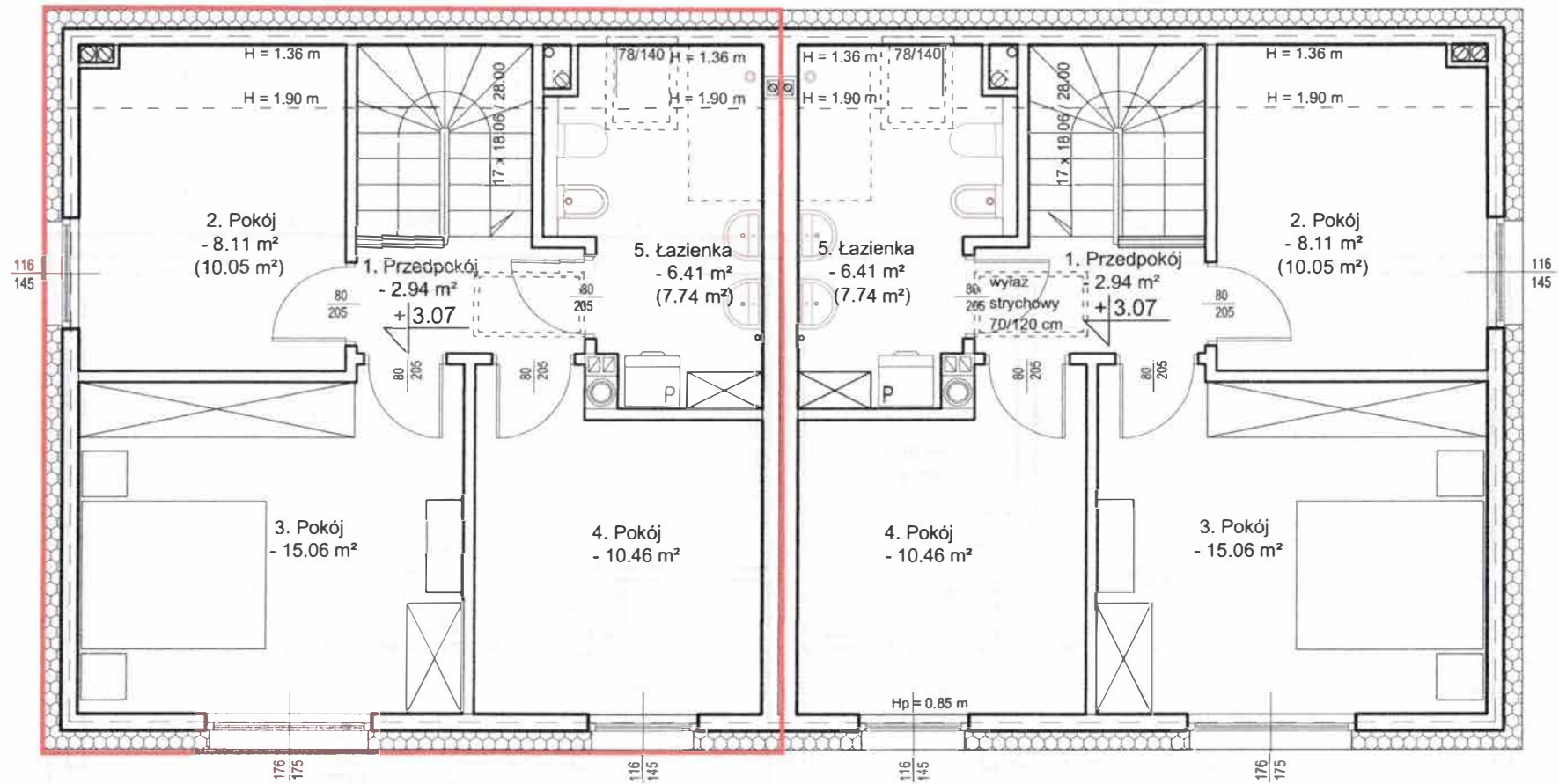


Załącznik nr 1 do projektu

Temat:		ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH		
Adres:		Wolczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębu Wolczkowo		
Rysunek:		BUDYNEK NR 1 - RZUT PARTERU		
Faza:		STUDIO PROJEKTOWE		
Branża:		ARCHITEKTURA	Nr uprawnień	Skala: 1 : 50
Projektował:		mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	Data	Nr rysunku:
			03.2026 r.	
			Podpis	At1

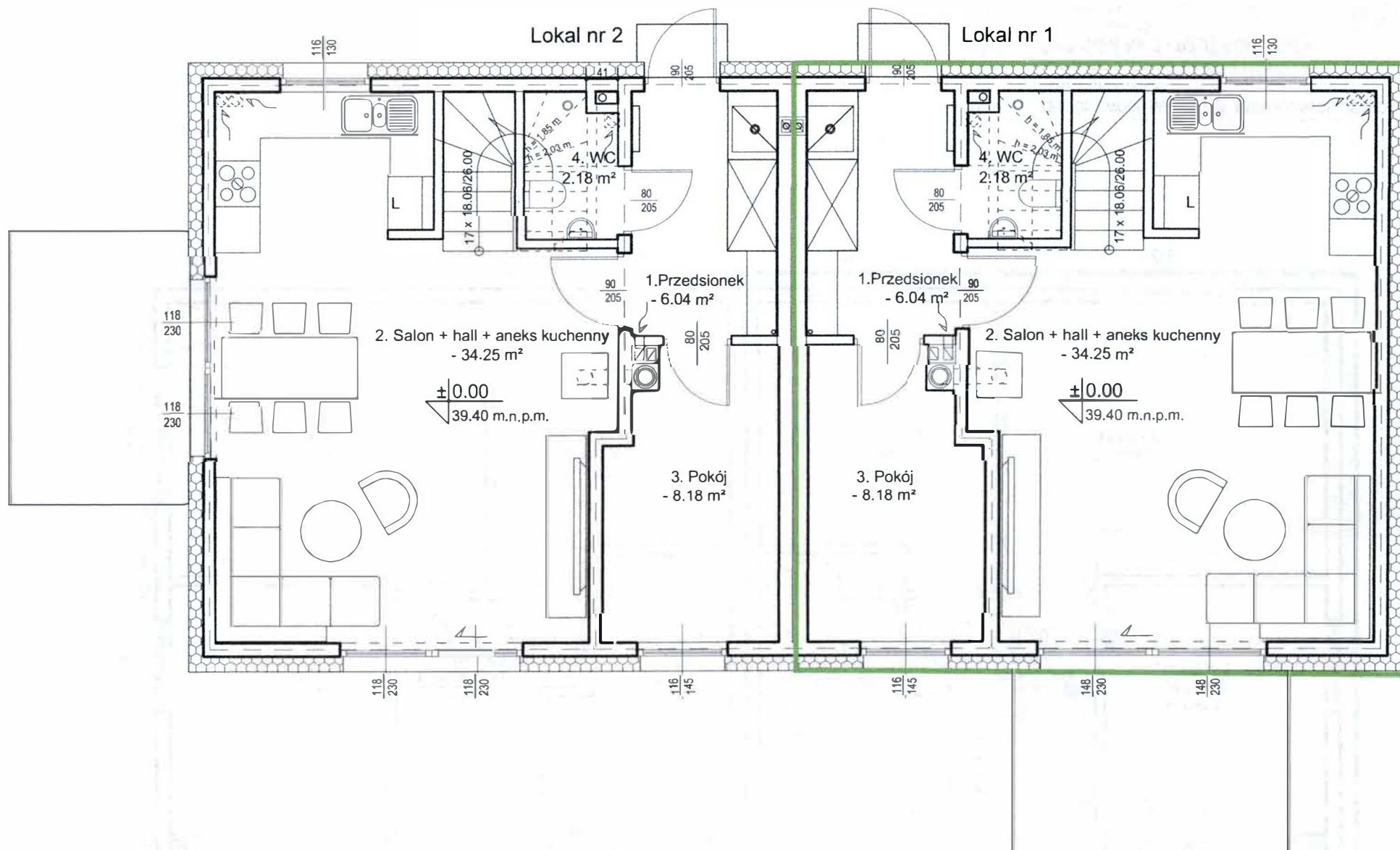
ul. Szopien 12, 71-475 Szczecin, email@arstyl.pl, tel. 883 946 618

Lokal nr 1



Załącznik nr 1 do prospektu

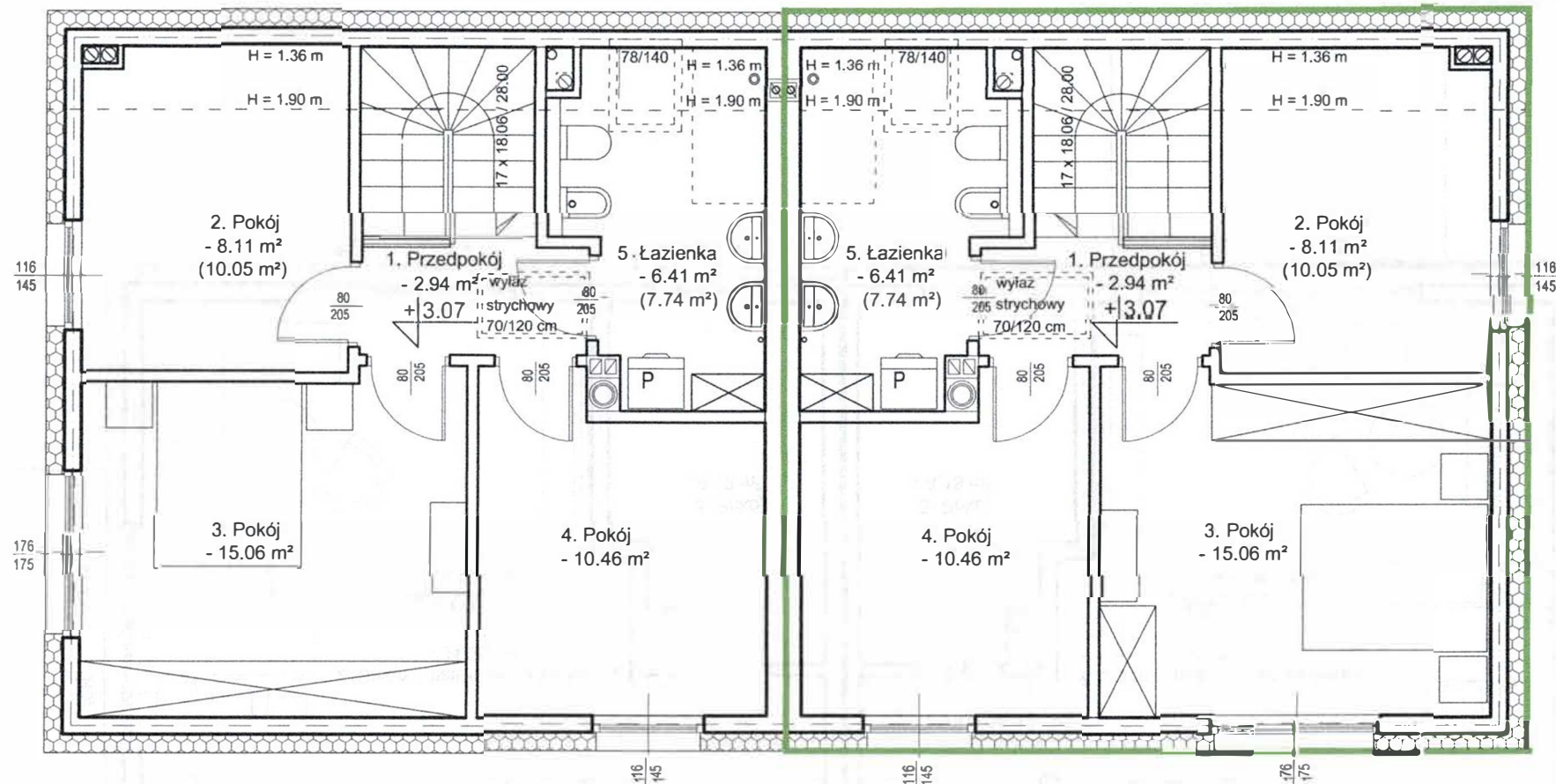
Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH				
Adres:	Wolczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębku Wolczkowo				Skala:
Rysunek:	BUDYNEK NR 1 - RZUT PODDASZA				1 : 50
Faza:					
Brzanka:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień:	Data:	Podpis:	STUDIO PROJEKTOWE ARSTYL ul. Sopotnia 12, 71-475 Szczecin arstyl@opoczta.pl, tel. 693 985 638
Projektował:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	30/Sz/92			Nr rysunku: A12



Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH			
Adres:	Wólczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębu Wólczkowo			Skala:
Rysunek:	BUDYNEK NR 2 - RZUT PARTERU			1 : 50
Faza:	PROJEKT TECHNICZNY			STUDIO PROJEKTOWE ARSTYL ul. Sępodzie 12, 71-473 Szczecin arstyl@poczta.fm, tel. 83 948 618
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień	Data	
Projektował:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	30/Sz/32	03.2026 r.	Nr rysunku: A17

Lokal nr 2

Lokal nr 1

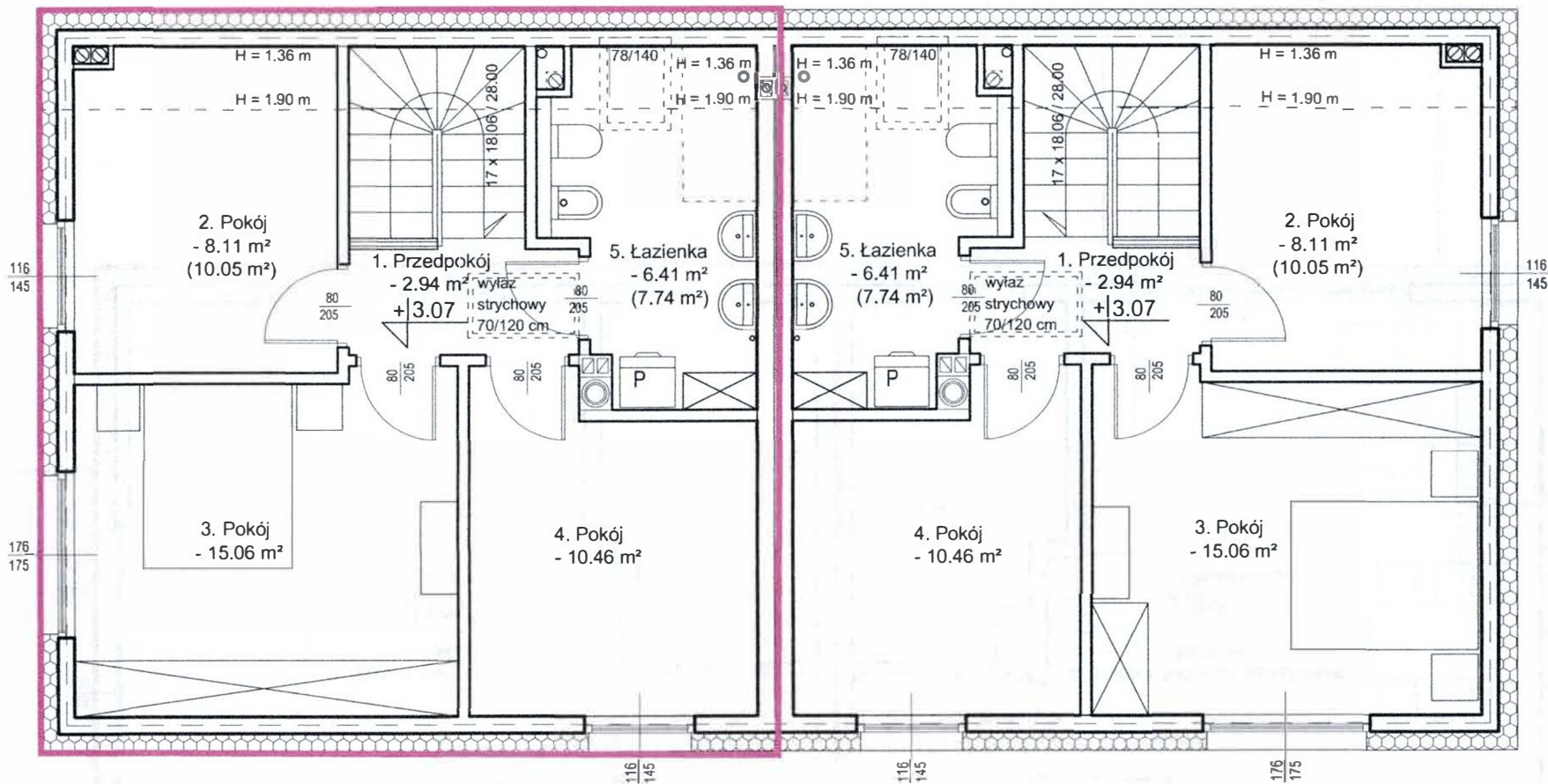


Załącznik nr 1 do prospektu

Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH			
Adres:	Wolczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębem Wolczkowo			Skala:
Rysunek:	BUDYNEK NR 2 - RZUT PODDASZA			1 : 50
Faza:	PROJEKT TECHNICZNY			STUDIO PROJEKTOWE ARSTYL
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień:	Data:	
Projektował:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	30/Sz/92	03.2026 r.	Nr rysunku: At8
ul. Sopotnia 12, 71-475 Szczecin, arstyl@arstyl.pl, tel. 943 049 618				

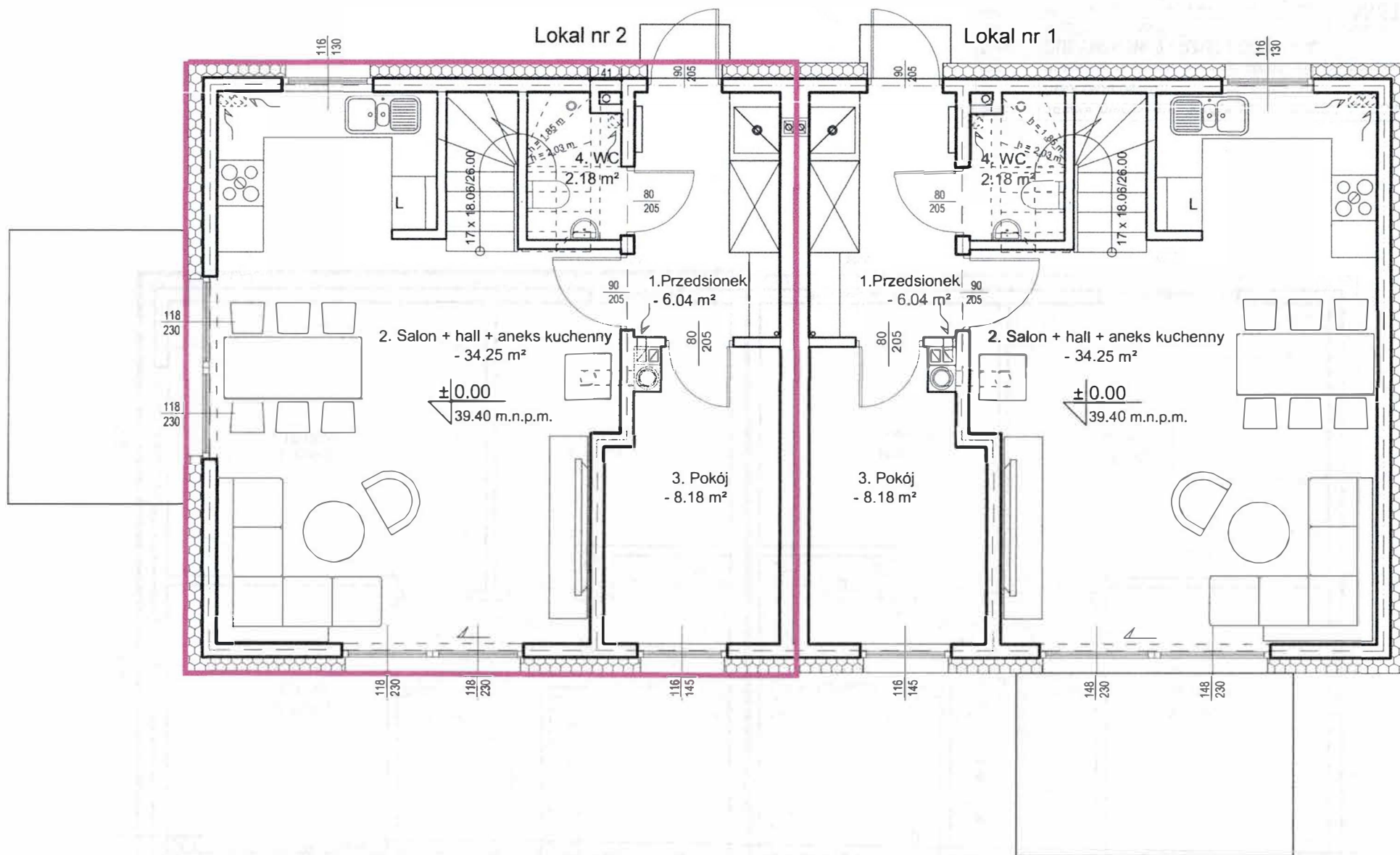
Lokal nr 2

Lokal nr 1



Załącznik nr 1 do projektu

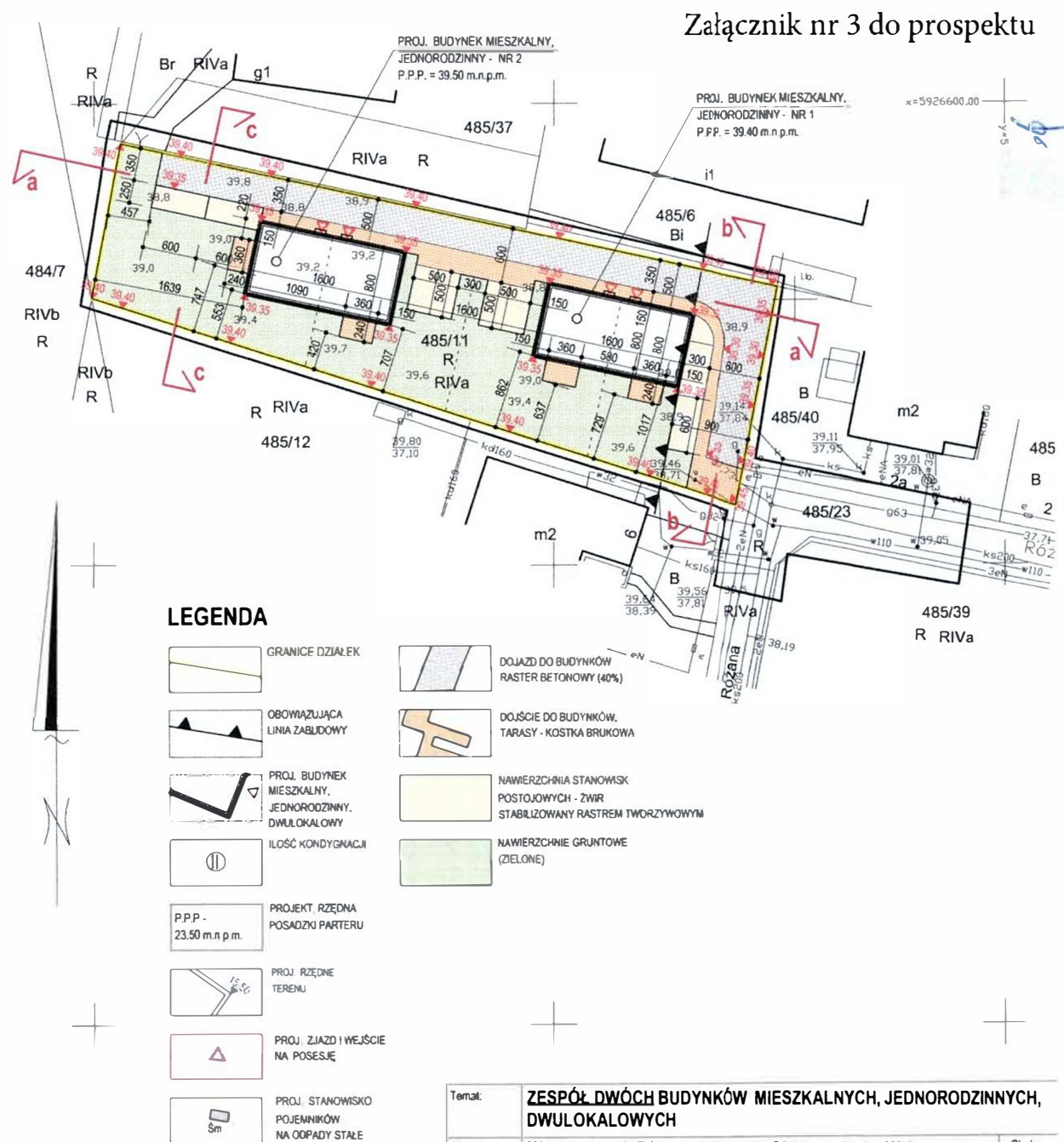
Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH			
Adres:	Wolczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębem Wolczkowo			
Rysunek:	BUDYNEK NR 2 - RZUT PODDASZA			
Faza:	PROJEKT TECHNICZNY			
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień:	Data:	Podpis:
Projektował:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	30/Sz/92	03.2026 r.	
STUDIO PROJEKTOWE ARSTYL				Nr rysunku:
ul. Sopotka 12 / 1 - 4/5 Saczka, 80-001 Bydgoszcz, tel. 853 846 818				At8



Załącznik nr 1 do prospektu

Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH			
Adres:	Wolczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębu Wolczkowo			Skala:
Rysunek:	BUDYNEK NR 2 - RZUT PARTERU			1 : 50
Faza:	PROJEKT TECHNICZNY			STUDIO PROJEKTOWE ARSTYL ul. Sopotka 12, 71 - 475 Szczecin; arstyl@poczta.fm, tel. 883 946 618
Branda:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień	Data	
Projektował:	mgr inż. arch. Aleksander Zabornowski	30/Sz/92	03.2026 r.	
				Nr rysunku: At7

OBIEKT: Wólczkowo, ul. Różana działka nr 485/11 Obręb: Wólczkowo Gmina: Dobra Powiat: 3211 Policki Województwo: 32 Zachodniopomorskie	PRACOWNIA GEODEZYJNA Tomasz Dłużyk ul. Rynkowa 31/4 71 - 547 Szczecin tel. 0603 043 323 (Jednostka wykonawstwa geodezyjnego)
SKALA: 1:500 Układ współrzędnych: PUWG 2000 Układ odniesienia wysokości: Kronsztad 86	Wykonano metodą: a) rastrowo b) wektorowo: skanowanie, kalibracja, digitalizacja rastra
Kierownik roboty Marzena Dłużyk, nr upr. zaw. 17380	Wykonano w ramach roboty geodezyjnej: GK.6640.1121.2022 Zgłoszonej w WGKiK SP w Policach
Mapę do celów projektowych sporządzono przy wykorzystaniu: 1. Mapy zasadniczej w skali 1:500 sekcja: 5.201.16.18.1.3 2. Danych branżowych części uzbrojenia terenu: 3. Pomiaru zleceń wysokości i pomiarów przyrody oraz pomiaru innych obiektów wylazających przez projektanta 4. Opracowanych geodezyjnie obszarów, w których nie ma zabudowy (lub zabudowa jest w trakcie budowy, co jest ułaskawione)	W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej nr: brak podlegające ochronie na podst.art.15, art.48 ust.1 pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne Granice i nr działek ewidencyjnych według danych WGKiK SP w Policach, 14.04.2022 r. Rejestracja:
Na mapie do celów projektowych wykazano następujące uzgodnione przez ZUDP projekty sieci uzbrojenia terenu: brak	
Informacje dodatkowe 1. zakres opracowania 2. Redakcja znaków zgodna z Rozporządzeniem MAiC z dnia 02.11.2015r. (Dz. U. 2015 poz. 2028) 3. Mapa nadaje się do celów projektowych w zakresie pomiaru. 4. Mapa sporządzona została zgodnie z rozp. Ministra Rozwoju z dnia 18.08.2020r. (Dz.U. 2020 poz. 1429) 5. Wszystkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego. 6. Nie wyklucza się istnienia w terenie również uzbrojenia, o którym brak było informacji branżowych i nie zostały odnalezione w terenie w czasie inwentaryzacji geodezyjnej. 7. Mapa zgodna z przepisami §31.1.1 rozp. Ministra Rozwoju z dnia 18.08.2020r. (Dz.U. 2020 poz. 1429) 8. Udostępnianie i rozpowszechnianie otrzymanych materiałów jest zabronione, art 18 Ustawy Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. nr 193, poz. 1287 ze zm.) 9. Mapę do celów projektowych sporządzono przy wykorzystaniu arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500, 1:1000 w układzie 1985 sekcje: 341.131.0331; 341.131.024, 033	
Uzbrojenie podziemne opracowano na podstawie: 1. Pośredniego ustalenia przebiegu aparaturą elektromagnetyczną - z literą A 2. Bezpośrednich pomiarów powykonawczych - bez litery W związku z tym w części 1 nie gwarantuje się kompletności, a dokładność położenia uzbrojenia na mapie może być niższa od dokładności kartometrycznej mapy	Tomasz Dłużyk
Aktualność mapy do celów projektowych na dzień: 04.2022 r.	



Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH		
Adres:	Wólczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębu Wólczkowo		Skala:
Rysunek:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		1:500
Faza:	PROJEKT TECHNICZNY		Nr rysunku
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień	ARSTYL
Projektant:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	Data	11.2025 r.
		Podpis	
			PZT1
			ul. Sopocka 12, 71 - 475 Szczecin; arstyl@opoczta.fm, tel. 0603 946 618

Repertorium A numer /2026

AKT NOTARIALNY

Dnia,
 przed, Notariusz w, w siedzibie kancelarii
 przy ulicy, stawili się:-----

1. Benedykt Broda, imiona rodziców: Marian i Irena, PESEL 72071603770,
 obywatel Polski,-----

- legitymujący się dowodem osobistym, ważnym do dnia, ---
 - zamieszkały: 71-252 Szczecin, ulica Unii Lubelskiej 23 B,-----

zwany dalej Deweloperem,-----

2., córka/syn, -----

- legitymująca/y się dowodem osobistym seria numer, ważnym do
 dnia roku, PESEL,-----

- zamieszkała/y:,-----

3., córka/syn,-----

- legitymując a/y się dowodem osobistym seria numer, ważnym do
 dnia roku, PESEL, -----

- zamieszkała/y:,-----

zwana/y/i dalej Nabywcą.-----

Tożsamość Stawających i numery PESEL Notariusz ustaliła na podstawie okazanych
 dokumentów tożsamości.-----

Notariusz zweryfikowała numery PESEL Stawających w Krajowym Rejestrze
 Zadłużonych.-----

Stawający oświadczają, że strony umowy nie dokonały, jak również nie złożyły
 wniosku o zastrzeżenie numerów PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na
 podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz.U. z
 2025r. poz.274 ze zm.).-----

Na podstawie art. 85a § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 614), przed dokonaniem niniejszej czynności notarialnej notariusz zweryfikowała w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 274 ze zm.), że numer PESEL strony będącej osobą fizyczną nie jest zastrzeżony. -----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

Strony oświadczają, że niniejszą umowę deweloperską, zwaną dalej **UMOWĄ** zawierają na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 695 z późn. zm.), zwanej dalej **USTAWĄ DEWELOPERSKĄ** oraz przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2026r. poz.232).-----

(OPIS NIERUCHOMOŚCI)

- §1. Benedykt Broda oświadcza, że:-----
- a) jest właścicielem nieruchomości położonej w powiecie polickim, gminie Dobra, obręb ewidencyjny 321101_2.0017, Wołczkowo, stanowiącej działkę gruntu numer **485/11** (czterysta osiemdziesiąt pięć łamane przez jedenaście), id.321101_2.0017.485/11, o obszarze **0,1513 ha** (jeden tysiąc pięćset trzynaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach prowadzi księgę wieczystą **Kw numer SZ2S/00001825/5**, zwanej dalej „**NIERUCHOMOŚCIĄ**”;-----
 - b) **Działy III i IV** powyższej księgi wieczystej nie wykazują wpisów ani wzmianek, -----
 - c) jest współwłaścicielem, w udziale wynoszącym **26400/600000** (dwadzieścia sześć tysięcy czterysta łamane przez sześćset tysięcy) **części** nieruchomości położonej w powiecie polickim, gminie Dobra, obręb ewidencyjny 321101_2.0017, Wołczkowo, stanowiącej działkę gruntu numer **485/23** (czterysta osiemdziesiąt pięć łamane przez dwadzieścia trzy), o obszarze **0,1820 ha** (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg

Wieczystych z siedzibą w Policach prowadzi księgę wieczystą **Kw numer SZ2S/00001818/3**, zwanej dalej „**DZIAŁKĄ DROGOWĄ**”,-----

d) Działy III i IV powyższej księgi wieczystej Kw numer SZ2S/00001818/3 nie wykazują wpisów ani wzmianek na jego udziale,-----

e) powyższą działkę gruntu numer 485/11 (czterysta osiemdziesiąt pięć łamane przez jedenaście) oraz udział w powyższej działce gruntu numer 485/23 nabył w drodze umowy sprzedaży w 2021 roku, w obrocie prywatnym, do majątku osobistego i stanowią one jego majątek osobisty,-----

f) dostęp do drogi publicznej z **NIERUCHOMOŚCI** zapewniony jest przez powyższą działkę gruntu numer 485/23, która stanowi drogę wewnętrzną, wyłożoną płytami betonowymi, i na której ułożono urządzenia zapewniające dostawy mediów,-----

g) wyżej opisana **NIERUCHOMOŚĆ** oraz powyższy udział w **DZIAŁCE DROGOWEJ** wolne są od wszelkich długów, praw, roszczeń i obciążeń, a prawo własności nie jest ograniczone roszczeniami osób trzecich w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa, nie są przedmiotem postępowania egzekucyjnego ani zabezpieczającego, zaś przeciwko Deweloperowi nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, w wyniku którego może być wszczęta egzekucja z przedmiotowych **NIERUCHOMOŚCI**,-----

h) wyżej opisane **NIERUCHOMOŚCI**:-----

- nie znajdują się na obszarze rewitalizacji lub na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji oraz nie znajdują się na terenie graniczącym z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,-----

- nie stanowią gruntu, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 powyższej ustawy o lasach oraz, że dla powyższych nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy zgodnie, z którą powyższy obszar przeznaczono do zalesienia,-----

- nie stanowią gruntu pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne,-----

i) dla terenu, na którym położone są powyższe **NIERUCHOMOŚCI** nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,-----

j) wykonanie niniejszej umowy nie czyni niemożliwym zadośćuczynienie jakimkolwiek roszczeniom osób trzecich, które mogłyby żądać uznania tej umowy za bezskuteczną, zgodnie z art. 59 kodeksu cywilnego oraz, że niniejsza umowa nie jest zawierana z pokrzywdzeniem

wierzycieli w rozumieniu art. 527 kodeksu cywilnego.-----

k) stan prawny **NIERUCHOMOŚCI** do dnia dzisiejszego nie uległ zmianie.-----

(PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE)

§2. 1.Benedykt Broda oświadcza, że:-----

a) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa Drew-Bud Benedykt Broda z siedzibą w Szczecinie przy ulicy Unii Lubelskiej 23 B, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP 852-217-95-68, REGON 811261448, na **NIERUCHOMOŚCI**, opisaney w §1 litera a tego aktu stanowiącej działkę gruntu numer 485/11 (czterysta osiemdziesiąt pięć łamane przez jedenaście), w oparciu o ostateczną decyzję numer 103/2026 z dnia 19 lutego 2026 roku, znak WAB.6740.1.443.2025.DK, realizuje przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych: -----

- budynek oznaczony w projekcie numerem **1 (jeden)**, o projektowanej powierzchni użytkowej około **187,26 m²**(sto osiemdziesiąt siedem metrów kwadratowych dwadzieścia sześć setnych metra kwadratowego), w którym znajdować się będzie: lokal mieszkalny oznaczany numerem projektowym **1 (jeden)** oraz lokal mieszkalny oznaczany numerem projektowym **2 (dwa)**, każdy o projektowanej powierzchni użytkowej około **93,63 m²** (dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), -----

- budynek oznaczony w projekcie numerem **2 (dwa)**, o projektowanej powierzchni użytkowej około **187,26 m²** (sto osiemdziesiąt siedem metrów kwadratowych dwadzieścia sześć setnych metra kwadratowego), w którym znajdować się będzie: lokal mieszkalny oznaczany numerem projektowym **1 (jeden)** oraz lokal mieszkalny oznaczany numerem projektowym **2 (dwa)**, każdy o projektowanej powierzchni użytkowej około **93,63 m²** (dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), -----
wraz z zewnętrznymi instalacjami: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej z czterema zbiornikami szczelnymi, gazu, energii elektrycznej, zagospodarowaniem terenu, zwane dalej **PRZEDSIĘWZIĘCIEM DEWELOPERSKIM**,-----

b) lokale znajdujące się w powyższych budynkach mieszkalnych oznaczonych numerami **1 i 2** będą spełniały warunki samodzielnych lokali, zgodnie z ustawą o własności lokali,-----

c) w ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** Deweloper ustanowi odrębną własność lokali wybudowanych w budynkach o numerach projektowych **1 i 2** oraz przeniesie

na rzecz Nabywców prawa, o których mowa w art.1 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, to jest własność lokali wybudowanych w budynkach oznaczonych numerami **1 i 2** na szkicu stanowiącym załącznik numer 1 do tego aktu, a nadto Deweloper dokona zagospodarowania terenu, wybuduje infrastrukturę techniczną i układ komunikacyjny,-----

d) NIERUCHOMOŚĆ może zostać obciążona nieodpłatnymi służebnościami przesyłu lub nieodpłatnymi prawami użytkowania na rzecz właścicieli sieci wodnej, ciepłowniczej, energetycznej, teleinformatycznej, kanalizacyjnej, które polegać będą między innymi na prawie właścicieli sieci do ich ułożenia, eksploatacji, kontroli, konserwacji, modernizacji przyłączania nowych odbiorców, wejścia, usuwania awarii, itp., -----

e) rozpoczęcie prac budowlanych w ramach PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO nastąpiło w dniu **07 (siódmego) kwietnia 2026 roku**; termin zakończenia robót budowlanych planowany jest na dzień **15 (piętnastego) maja 2027 roku**,--

f) realizacja powyższej inwestycji następuje z wykorzystaniem materiałów spełniających normy jakościowe, posiadających certyfikaty jakości, deklaracje zgodności z polską normą i inne wymagane odrębnymi przepisami świadectwa.-----

2. Benedykt Broda poinformował Nabywcę, że do Działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla **NIERUCHOMOŚCI** mogą być składane wnioski o ujawnienie roszczeń w trybie przepisu art.20 ust.5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych o ustanowienie hipoteki na lokalach, jakie wydzielone zostaną w ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA** na rzecz nabywców, którzy finansują cenę nabycia z kredytu, przy czym roszczenia tych osób nie mogą dotyczyć przedmiotowego **LOKALU**.-----

(OŚWIADCZENIA STRON NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY DEWELOPERSKIEJ)

§3. 1. Deweloper oświadcza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powyżej opisana nie została zaskarżona.-----

2. Deweloper oświadcza, że:-----

a) w dniu _____ roku sporządził prospekt informacyjny wraz z załącznikami, zgodnie z wymogami **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, który wraz z załącznikami został udostępniony i przekazany na trwałym nośniku Stronie Nabywającej, zgodnie z wymogami powołanej wyżej **USTAWY**, z którego to prospektu wynika między innymi, że Deweloper

zapewnia Nabywcy środek ochrony wskazany w art.6 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ** w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego prowadzonego przez _____ oraz obowiązek Dewelopera dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;-----

b) w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej nie wystąpiły zmiany podlegające ujawnieniu w prospekcie;-----

(zapis alternatywny: w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem umowy deweloperskiej wystąpiły zmiany podlegające ujawnieniu w prospekcie, które zostały ujawnione w prospekcie lub w załączniku do prospektu i w związku z tym Strona Nabywająca oświadcza, że otrzymała je od Dewelopera w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią i wyraża zgodę na powyższe zmiany oraz na włączenie tych zmian do treści umowy);-----

c) Deweloper umożliwiła Stronie Nabywającej w siedzibie Dewelopera zapoznanie się z dokumentami, o których mowa w art.26 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, to jest: aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonych dla **NIERUCHOMOŚCI**, pozwoleniem na budowę, wydrukiem komputerowym z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, projektem budowlanym; -----

d) w świetle obowiązujących przepisów prawa, z uwagi na charakter prowadzonej działalności gospodarczej, Deweloper nie jest obowiązany do sporządzania sprawozdań finansowych; -----

3. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część niniejszej umowy i **załącznik numer 2** do tego aktu.-----

4. Strona Nabywająca oświadcza, że zapoznała się z treścią harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, projektem architektoniczno-budowlanym, a także zakresem i standardem wykończenia **LOKALU**, zostały jej udzielone wszelkie wyjaśnienia i w związku z tym nie zgłasza do tego projektu żadnych zastrzeżeń.-----

5. Strona Nabywająca oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy Deweloper:-----

a) przekazał jej szczegółowe informacje dotyczące sytuacji prawno-finansowej Dewelopera, **PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**, wszystkich oferowanych lokali, w tym lokalu stanowiącego przedmiot umowy, a także poinformował o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami Dewelopera, o których mowa w art.26 ust.1 i 2 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ** i umożliwił Stronie Nabywającej zapoznanie się z powyższymi dokumentami;-----

b) doręczył Stronie Nabywającej zgodnie z wymogami powyższej **USTAWY** sporządzony w dniu _____ prospekt informacyjny wraz z załącznikami dotyczący **PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**, który to prospekt wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy, i który to prospekt Strona Nabywająca odebrała i zapoznała się z jego treścią;-----

c) poinformował Stronę Nabywającą, że zapewnia jej środek ochrony w art.6 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ** w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz obowiązku Dewelopera dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny;-----

d) poinformował Stronę Nabywającą, że dla **NIERUCHOMOŚCI** nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Strona Nabywająca nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.-----

6. Strony zgodnie oświadczają, że w wyniku przeprowadzonych ustaleń wprowadzone zostały zmiany w stosunku do treści umowy stanowiącej wzór będący załącznikiem do prospektu informacyjnego polegające na zindywidualizowaniu przedmiotu umowy w części dotyczącej szczegółowego określenia nabywanego lokalu, jego ceny, terminu i sposobu zapłaty.-----

7. Strony oświadczają, że nie zawierały umowy rezerwacyjnej, o której mowa w art.29 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**.-----

(zapis alternatywny: Strony oświadczają, że w dniu _____ zawarta została pomiędzy Stroną Nabywającą a Deweloperem umowa rezerwacyjna, o której mowa w art.29 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, dotycząca przedmiotów tego aktu. Opłata rezerwacyjna ustalona została na kwotę _____).-----

8. Nabywca został poinformowany o skutkach prawnych wpisów w Dziale III i IV powyższej księgi wieczystej, po czym oświadczył, że stan faktyczny i prawny **NIERUCHOMOŚCI** jest Nabywcy znany i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i roszczeń oraz Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na obciążenie **NIERUCHOMOŚCI** w sposób opisany w §2 ust.1 lit. d i ust.2 tego aktu oraz wyraża zgodę na planowany sposób korzystania z **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, opisany poniżej.-----

(OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY)

§4. 1. Deweloper okazał umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego , zawartą w dniu _____ pomiędzy Bankiem _____ a Deweloperem, z której wynika między innymi, że i oświadcza, że:-----
w związku z rozpoczęciem sprzedaży w ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA**

DEVELOPERSKIEGO, Deweloper zapewnia Stronie Nabywającej środek w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, co wynika też z treści odebranego przez Stronę Nabywającą prospektu,-----

- koszty prowadzenia rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,-----

- w ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA DEVELOPERSKIEGO**, dla Dewelopera prowadzony jest otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze _____, zaś dla Strony Nabywającej w ramach powyższego rachunku powierniczego wyodrębniony został rachunek techniczny o numerze _____.

2. Strona Nabywająca oświadcza, że zapoznała się z treścią powyższej umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. -----

3. Deweloper poinformowała Nabywcę o następujących zasadach funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:-----

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

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

- wysokość wpłat dokonywanych przez nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w harmonogramie;-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie;-----

Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego;-----

- prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów;-----

- termin wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego wynosi 60 dni, z zastrzeżeniem że termin ten ulega skróceniu, w przypadku gdy przed jego upływem Deweloper zawrze umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową (dalej również jako „kasa”);-----

- Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia;-----
- w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem lub kasą umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana;-----
- środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez dewelopera w innym banku lub kasie, po przedstawieniu przez dewelopera oświadczenia z tego banku lub z kasy potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu ustawy;-----
- w przypadku, gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku lub kasy, o którym mowa w powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na tym rachunku. Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek;-----
- Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego;-----
- w przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie, bank wypłaca deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca;-----

- Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego przed wypłatą środków pieniężnych;-----
 - w trakcie kontroli bank ma prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie dotyczącym przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego; koszty kontroli ponosi Deweloper.-----
4. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o przetwarzaniu przez Bank danych osobowych w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych w zakresie niezbędnym do wykonywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej pomiędzy Deweloperem a Bankiem.-----

(PRZEDMIOT UMOWY)

§5. Deweloper oświadcza, że:-----

- 1) będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny, oznaczony numerem projektowym _____, zwany dalej „**LOKALEM**” składający się z _____, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej 93,63 m² (dziewięćdziesiąt trzy metry kwadratowe sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), którego rzut stanowi załącznik do prospektu informacyjnego, znajdować się będzie na parterze i piętrze budynku oznaczonego numerem projektowym _____, zwanego dalej **BUDYNKIEM**, który zostanie wybudowany na **NIERUCHOMOŚCI**,-----
- 2) z własnością **LOKALU** związany będzie udział w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, którego wielkość zostanie określona w umowie przeniesienia własności i stanowić będzie stosunek powierzchni użytkowej **LOKALU** do łącznej powierzchni użytkowej czterech lokali w **BUDYNKACH** położonym na **NIERUCHOMOŚCI**, zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, -----
- 3) standard wykończenia **BUDYNKU** i **LOKALU** określa załącznik do prospektu informacyjnego, -----
- 4) powierzchnia użytkowa **BUDYNKU** i **LOKALU** zostanie ostatecznie ustalona po zakończeniu budowy, na podstawie dokonanego obmiaru powykonawczego - zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07 z uwzględnieniem Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz potwierdzona zostanie w protokole odbioru,-----
- 5) **NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA** stanowić będzie **działka gruntu numer 485/11**, zabudowana **BUDYNKAMI** oraz części wspólne **BUDYNKÓW**, tj. fundamenty, mury

zewewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale, dachy, kominy, a nadto wszelkie inne części **BUDYNKÓW** oraz urządzenia, nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. -----

§6. 1. Benedykt Broda zobowiązuje się wybudować na **NIERUCHOMOŚCI BUDYNKI MIESZKALNE**, w tym **BUDYNEK MIESZKALNY**, o oznaczeniu projektowym _____, zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, o której mowa w §2 tego aktu oraz Deweloper zobowiązuje się ustanowić w **BUDYNKU MIESZKALNYM** oznaczonym numerem projektowym _____ odrębną własność **LOKALU** oznaczonego numerem projektowym _____, opisanego w §5 pkt 1 tego aktu, którego rzut jest załącznikiem do prospektu informacyjnego, a następnie zobowiązuje się przenieść w wykonaniu niniejszej umowy na rzecz _____ odrębną własność **LOKALU** wraz z udziałem w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, bez obciążeń i praw osób trzecich, poza służebnościami i sposobami korzystania z **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, o czym mowa w niniejszym akcie, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę świadczenia pieniężnego, o którym mowa w §8 tego aktu, na zasadach określonych w niniejszej umowie, a _____ oświadcza/ją, że przeniesienie własności **LOKALU** wraz z udziałem w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** zobowiązuje/ą się przyjąć w terminie i na warunkach ustalonych w tej umowie oraz zobowiązuje/ą się nabycia dokonać oraz zobowiązują się do spełnienia świadczenia pieniężnego wynikającego z umowy deweloperskiej.-----

2. Benedykt Broda zobowiązuje się sprzedać _____ udział wynoszący 6600/600000 (sześć tysięcy sześćset łamane przez sześćset tysięcy) części w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 485/23 (czterysta osiemdziesiąt pięć łamane przez dwadzieścia trzy), o obszarze 0,1820 ha (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia metrów kwadratowych), opisanej w §1 litera c tego aktu, a _____ powyższy udział w działce gruntu zobowiązuje/ą się kupić.-----

Nabywca oświadcza/ją, że jest stanu wolnego, powyższego nabycia dokona do majątku osobistego, gdyż w jego/jej małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej, powyższego nabycia dokonają, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.—

3. Deweloper poinformował Nabywcę, że w umowie przeniesienia własności i umowie sprzedaży ustalony zostanie sposób korzystania (quoad usum) z **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, zgodnie z którym:-----

- właścicielowi **LOKALU** oznaczonego numerem projektowym **1 (jeden)**, który znajdował się będzie w **BUDYNKU** oznaczonym numerem projektowym **1 (jeden)** przysługiwać będzie nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo wyłącznego korzystania w ramach współwłasności z części **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, oznaczonej kolorem niebieskim o obszarze około 123 m² (sto dwadzieścia trzy metry kwadratowe), w tym dwa miejsca postojowe oznaczone kolorem niebieskim, zgodnie ze szkicem określonym na załączniku numer 1 do tego aktu,-----

- właścicielowi **LOKALU** oznaczonego numerem projektowym **2 (dwa)**, który znajdował się będzie w **BUDYNKU** oznaczonym numerem projektowym **1 (jeden)** przysługiwać będzie nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo wyłącznego korzystania w ramach współwłasności z części **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, oznaczonej kolorem czerwonym o obszarze około 196 m² (sto dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), w tym dwa miejsca postojowe oznaczone kolorem czerwonym, zgodnie ze szkicem określonym na załączniku numer 1 do tego aktu,-----

- właścicielowi **LOKALU** oznaczonego numerem projektowym **1 (jeden)**, który znajdował się będzie w **BUDYNKU** oznaczonym numerem projektowym **2 (dwa)**, przysługiwać będzie nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo wyłącznego korzystania w ramach współwłasności z części **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, oznaczonej kolorem zielonym o obszarze około 171 m² (sto siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), w tym dwa miejsca postojowe oznaczone kolorem zielonym, zgodnie ze szkicem określonym na załączniku numer 1 do tego aktu,-----

- właścicielowi lokalu oznaczonego numerem projektowym **2 (dwa)**, który znajdował się będzie w **BUDYNKU** oznaczonym numerem projektowym **2 (dwa)**, przysługiwać będzie nieodpłatne i na czas nieoznaczony prawo wyłącznego korzystania w ramach współwłasności z części **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, oznaczonej kolorem różowym o obszarze około 341 m² (trzysta czterdzieści jeden metrów kwadratowych), w tym dwa miejsca postojowe oznaczone kolorem różowym, zgodnie ze szkicem określonym na załączniku numer 1 do tego aktu,-----

zaś część **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** oznaczona kolorem żółtym na załączniku numer 1 do tego aktu stanowić będzie ciąg pieszo – jezdny-----

oraz, że wyżej opisany sposób korzystania z **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** ujawniony zostanie w Dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla **DZIAŁKI GRUNTU**.-----

4. Nabywca zobowiązuje się w umowie przeniesienia własności i sprzedaży wyrazić zgodę (zgoda współwłaściciela) i upoważnić Dewelopera (pełnomocnictwo nieodwołalne) do

określenia w umowach zawieranych z nabywcami pozostałych lokali sposobu korzystania z **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** poprzez przyznanie pozostałym nabywcom prawa do wyłącznego korzystania z **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, z zachowaniem praw przyznanych Nabywcy i na warunkach wedle uznania Dewelopera -----

5.Strona Nabywająca wyraża zgodę na dokonanie podziału („quoad usum”), o którym mowa powyżej i oświadcza, że nie będzie wnosić żadnych roszczeń do innych części **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** wydzielonych do wyłącznego korzystania na rzecz właścicieli poszczególnych lokali i zobowiązuje się upoważnić nieodwołalnie Dewelopera oraz jego następcę prawnego do dysponowania **NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ** do czasu zbycia ostatniego z lokali wybudowanych w **BUDYNKACH**, w szczególności poprzez przyznawanie jej części kolejnym nabywcom lokali do wyłącznego korzystania. Ponadto wyraża zgodę na ujawnianie w księdze wieczystej prowadzonej dla **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** sposobów korzystania na wniosek uprawnionego nabywcy lokalu, zgodnie z zawartymi umowami ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności.-----

Strona Nabywająca oświadcza, że w związku z dokonanym podziałem do używania **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** zobowiązuje się do nieutrudniania korzystania z części gruntu przyznanego do wyłącznego korzystania właścicielom określonych lokali i Deweloperowi oraz zrzeka się prawa do korzystania z tej części **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ**, wyłączonych ze wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali, na skutek dokonanego podziału do używania; wszelkie koszty związane z częścią **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** przyznanej poszczególnym właścicielom do wyłącznego korzystania ponosić będzie właściciel lokalu, któremu przyznano te prawa.-----

§7.1.Deweloper oświadcza, że uzyskanie samodzielności LOKALU i podpisanie umowy ustanowienia odrębnej własności LOKALU, przeniesienia własności LOKALU oraz umowy sprzedaży nastąpi w terminie do dnia 30 (trzydziestego) czerwca 2027 roku.-----

2. Strony zgodnie postanawiają, że Deweloper powiadomi Nabywcę o terminie i miejscu zawarcia umowy przeniesienia własności, drogą elektroniczną lub telefonicznie, z czternastodniowym wyprzedzeniem, a w przypadku niestawienia się Nabywcy w wyznaczonym terminie, przesyłką rejestrowaną operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, wysłaną na adres do doręczeń podany w niniejszym akcie.-----

3. Przedstawiciel Dewelopera zobowiązuje się przedłożyć Nabywcy do umowy przeniesienia własności **LOKALU i sprzedaży**:-----

a) wszelkie dokumenty niezbędne do zawarcia tej umowy, w tym między innymi: zaświadczenie o samodzielności lokalu wydane zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, rzut kondygnacji budynku z planem i opisem lokalu, wypis z rejestru gruntów, wyrys z mapy ewidencyjnej, wypis z kartoteki budynków i kartoteki lokali; -----

b) zaświadczenie wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Policach o nie wniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia przez Dewelopera zakończenia budowy **BUDYNKU** lub ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotowego **BUDYNKU**.-----

(ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE)

§8.1. Świadczenie pieniężne za przedmiotowy **LOKAL** oznaczony numerem projektowym ____, wraz ze związanymi z nimi udziałami w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** oraz świadczenie pieniężne za **udział w DZIAŁCE DROGOWEJ** zostało ustalone przez Strony na łączną kwotę brutto _____zł (), w tym świadczenie pieniężne za:-----

- **LOKAL** oznaczony numerem projektowym ____, wraz ze związanymi z nimi udziałami w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** na kwotę brutto _____zł (),-----

- **udział w DZIAŁCE DROGOWEJ** na kwotę brutto _____zł ().-----

2. *Stawający oświadczają, iż opłata rezerwacyjna w kwocie _____ zł (), która została zapłacona przez Stronę Nabywającą na rachunek bankowy Dewelopera przy zawarciu umowy rezerwacyjnej z dnia _____ roku zostanie zaliczona na poczet świadczenia pieniężnego z tytułu nabycia praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, o którym mowa powyżej.*-----

3. Powyższe świadczenie pieniężne w łącznej kwocie brutto _____zł ()

Strona Nabywająca zobowiązuje się zapłacić, po ukończeniu przez Dewelopera konkretnych etapów **PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO**, określonych w harmonogramie **PRZEDSIĘWZIĘCIA**, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Stronie Nabywającej zawiadomienia o zakończeniu danego etapu prac - każdorazowo przelewem na wygenerowany dla Strony Nabywającej - w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa w § 4 tego aktu - indywidualny rachunek do wpłat numer:-----

4. Planowany harmonogram płatności będzie wyglądał następująco:-----

1) I rata w kwocie _____ brutto _____, w terminie do dnia _____,-----

2) II rata w kwocie _____ brutto _____, w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu II etapu PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO,-----

3) III rata w kwocie _____ brutto _____, w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu III etapu PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO,-----

4) IV rata w kwocie _____ brutto _____, w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu IV etapu PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO,-----

5) V rata w kwocie _____ brutto _____, w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji przez Nabywcę od Dewelopera o ukończeniu V etapu PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO.-----

5. Ustalone przez Strony świadczenie pieniężne za **LOKAL** wraz z prawem wyłącznego korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych i ogródka obejmuje podatek od towarów i usług w stawce 8 %, zaś za udział w działce drogowej podatek VAT w stawce 23 %.-----

Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług Deweloper będzie miał prawo dokonać odpowiedniej zmiany ceny brutto z uwzględnieniem zmienionej stawki podatku od towarów i usług. Deweloper zobowiązuje się poinformować Stronę Nabywającą o zmianie ceny łącznej brutto najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od dnia, w którym zaczną obowiązywać nowe stawki podatku od towarów i usług. W przypadku zmiany stawki podatku Stronie Nabywającej przysługuje możliwość odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o zmianie stawki podatku.-----

6. Stawający postanawiają, że za dzień dokonania zapłaty uważany będzie każdorazowo dzień uznania powyższego rachunku bankowego, odpowiednimi kwotami.-----

7. Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w zakresie czynności objętych niniejszym aktem Deweloper jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług, z tytułu wykonania niniejszej umowy odprowadzi właściwy podatek, gdyż dostawa nieruchomości jest dokonywana w ramach pierwszego zasiedlenia i jednocześnie nie znajduje zastosowanie zwolnienie z art.43 ust.1 pkt 10 a ustawy o podatku od towarów i usług, a świadczenie wskazane w §8 tego aktu zawiera podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej w dniu dzisiejszym.-----

(WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY)

§9. 1. Deweloper pisemnie powiadomi Stronę Nabywającą o terminie odbioru **LOKALU i wydaniu działki drogowej**, co najmniej na siedem dni przed planowanym terminem odbioru, przy czym odbiór nastąpi w ciągu 30 (trzydziestu) dni od zakończenia prac budowlanych i uzyskania zaświadczenia wydanego przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do złożonego przez Dewelopera zawiadomienia o zakończeniu budowy **BUDYNKU** oraz po zapłaceniu przez Stronę Nabywającą świadczenia pieniężnego, o którym mowa w §8 tego aktu, nie później niż w terminie do dnia **30 (trzydziestego) czerwca 20027 roku**.-----

2. Przeniesienie na Stronę Nabywającą praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej jest poprzedzone odbiorem **LOKALU MIESZKALNEGO** przez Stronę Nabywającą. -----

3. Odbiór, o którym mowa powyżej jest dokonywany w obecności Strony Nabywającej.-----

4. Z odbioru, o którym mowa w ust.1 powyżej sporządza się protokół, do którego Strona Nabywająca może zgłosić wady **LOKALU**. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Stronę Nabywającą w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.-----

5. Szczegółowe zasady dokonania odbioru określone są w **załączniku numer 3** do tego aktu.-

6. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne przedmiotów umowy stosuje się przepisy ustawy kodeks cywilny o rękojmi.-----

7. Strony są zobowiązane do należytego współdziałania w zakresie realizacji i odbioru przedmiotów niniejszej umowy.-----

8. Strona Nabywająca jest zobowiązana do współdziałania w zakresie zarządu rzeczą wspólną.-----

9. Strona Nabywająca została poinformowana, że w terminie dwóch tygodnia od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego **LOKALU**, zobowiązana będzie do zawarcia umowy z dostawcami wszystkich mediów do **LOKALU**.-----

10. Stawający oświadczają, że od dnia wydania **LOKALU** Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją **LOKALU** części wspólnych **NIERUCHOMOŚCI**, a w szczególności kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem,

ciepłą i zimną wodą, kanalizacją, energią elektryczną według wskazań indywidualnych liczników, a także kosztów związanych z wywozem nieczystości i utrzymaniem porządku. ---

11. Nabywca ponosi wyłączną i pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w związku z pracami wykończeniowymi działaniem lub zaniechaniem własnym, jak też osób, za które ponosi odpowiedzialność, a także osób, którymi posługuje się przy zagospodarowaniu **LOKALU**, jak za własne działania i zaniechania. Jednocześnie Nabywca zobowiązuje się zwolnić od odpowiedzialności Dewelopera za szkody spowodowane na skutek powyższych działań (zaniechań) oraz pokryć wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia, uszkodzenia, lub zabrudzenia budynku oraz terenu, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę lub powstałe w trakcie przeprowadzki do i z **LOKALU** Nabywcy. Nadto Nabywca przyjmuje do wiadomości i oświadcza, że za ewentualne szkody spowodowane przez osoby trzecie po przekazaniu Nabywcy **LOKALU** do zagospodarowania Nabywca będzie dochodził odpowiedzialności wyłącznie i bezpośrednio od tych osób.-----

12. Nabywca zobowiązuje się prowadzić prace wykończeniowe zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującego prawa, przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd budynku oraz terenu.-----

13. Podczas realizacji robót wykończeniowych Nabywca zobowiązuje się do współpracy z Deweloperem. W szczególności Nabywca jest zobowiązany do nieutrudniania Deweloperowi prowadzonych przez niego robót.-----

14. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za wady fizyczne **LOKALU** wywołane robotami wykończeniowymi prowadzonymi przez Nabywcę; nie ponosi on także odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody spowodowane w związku z tymi robotami wykończeniowymi.-----

(PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY)

§10. 1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:-----

1) jeżeli niniejsza umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**; -----

2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powyższej **USTAWY**, czyli zmian dokonanych w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a

zawarciem niniejszej umowy;-----

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

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania niniejszej umowy;-----

5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powyższej **USTAWY**;-----

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 spółdzielczą kasą oszczędnościowo – kredytową w trybie i terminie, o którym mowa w art.10 ust.1 **USTAWY**;-----

8) w przypadku, gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o którym mowa w art.25 ust.1 pkt 1 lub 2 **USTAWY**;-----

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art.12 ust.2 **USTAWY**, w terminie określonym w tym przepisie;-----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, na zasadach określonych w art.41 ust.11 **USTAWY**;-----

11) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art.41 ust.15 **USTAWY**;-----

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art.98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe;-----

13) w przypadku zmiany stawki podatku VAT.-----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu pkt od 1) do 5) Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni, od dnia jej zawarcia.-----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie prawa własności **LOKALU**, a w razie bezskutecznego upływu

wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy; Strona Nabywająca zachowuje wówczas roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków, zgodnie z art.10 ust.3 ustawy.-----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.-----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, Strona Nabywająca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art.12 ust.1 **USTAWY**.-----

7. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, w terminie 14 dni od dnia powiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o zmianie przepisów.-----

8. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, umowa objęta tym aktem uważana będzie za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od tej umowy.-----

9. Strony zostały poinformowane, że oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń z księgi wieczystej, o których mowa w art.38 ust.2 **USTAWY** i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. -----

10. Jeżeli odstąpienie przez Stronę Nabywającą od niniejszej umowy deweloperskiej nastąpi w przypadku, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu, Deweloper zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Strony Nabywającej całości kwot wpłaconych na poczet świadczenia pieniężnego określonego w umowie deweloperskiej, w terminie 14 dni od daty złożenia przez Stronę Nabywającą oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy deweloperskiej zawierającego zgodę na cofnięcie wniosku o wpis roszczenia lub zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie **BUDYNKU**, ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności **LOKALU** oraz **udziału w DZIAŁCE DROGOWEJ** w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o ile na dzień złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy takie roszczenie lub wzmianka o złożeniu wniosku o wpis wpisane będą do księgi wieczystej, które Nabywca obowiązany jest dostarczyć Deweloperowi w terminie siedmiu dni od dnia odstąpienia od umowy deweloperskiej pod rygorem zapłaty kary pieniężnej w wysokości 500,00 zł (pięćset złotych), za każdy dzień opóźnienia, przy czym kara umowna staje się wymagalna w następnym dniu po naliczeniu.-----

11. Oświadczenie woli o odstąpieniu od niniejszej umowy winno być dostarczone na ostatni podany przez drugą stronę adres.-----

12. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa z rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 roku o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 USTAWY DEWELOPERSKIEJ, informacje o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

13. Deweloper dokona zwrotu kwot wpłaconych przez Stronę Nabywającą na zasadach określonych w umowie deweloperskiej oraz USTAWIE DEWELOPERSKIEJ, przelewem na rachunek bankowy wskazany pisemnie przez Stronę Nabywającą. Zasady zwrotu przez Bank kwot wpłaconych przez Stronę Nabywającą i pozostających na Indywidualnym Subkoncie Nabywcy, to jest niewypłaconych na rzecz Dewelopera, określone zostają w §12 tego aktu (zwrot salda).-----

§11. 1. Strony zgodnie postanawiają, że Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej w przypadku:-----

1) niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w §8 tego aktu, 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) niestawienia się Nabywcy do odbioru **LOKALU** lub do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności **LOKALU**, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

2. Zasady zwrotu przez Bank kwot wpłaconych przez Stronę Nabywającą i pozostających na Indywidualnym Subkoncie Nabywcy, to jest niewypłaconych na rzecz Dewelopera, określone zostają w §12 tego aktu (zwrot salda).-----

3. Notariusz poinformowała Stawających, że w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy deweloperskiej przez Dewelopera, zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu, Nabywca

obowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art.38 ust.2 **USTAWY**.-----

(ZWROT SALDA INDYWIDUALNEGO SUBKONTA NABYWCY)

§12.1. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez jedną ze stron, na warunkach określonych w §10 i §11 tego aktu, Bank wypłaca Stronie Nabywającej przypadające jej środki pieniężne pozostałe na koncie technicznym, niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

2. W przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej w sposób inny niż określony w ust.1, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywców na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń oraz dokumentów wymienionych w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wypłaca środki pieniężne w nominalnej wysokości. -----

(RĘKOJMIA)

§13. 1. Deweloper ponosi wobec Strony Nabywającej odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego.-----

2. O wystąpieniu wad Strona Nabywająca jest zobowiązana zawiadomić Dewelopera na piśmie na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego.-----

3. Odpowiedzialność Dewelopera nie obejmuje wad przedmiotu umowy będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji przedmiotu umowy.-----

(DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY)

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

1. Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej **FUNDUSZEM** jest wartość wpłaty dokonanej przez Stronę Nabywającą na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej zgodnie

z zasadami określonymi w art. 8 ww. **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera.-----

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej określonej zgodnie z ust. 6 i 7 poniżej oraz:---

1) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy,-----

2) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust. 4 powyższej ustawy.-----

3. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w ust. 1. powyżej.-----

4. Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi.-----

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

6. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego.-----

7. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:-----

1) 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo-----

2) 0,1% - w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.-----

(ZGODY I PEŁNOMOCNICTWA)

§15.1. Nabywca oświadcza, że w umowie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności **LOKALU** i sprzedaży udziału w **DZIAŁCE DROGOWEJ** wyrazi zgodę i udzieli Deweloperowi niegasnącego z chwilą śmierci i nieodwołalnego pełnomocnictwa, z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw do:-----

- dysponowania **NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ** na cele budowlane zmierzające do całkowitego zakończenia **PRZEDSIĘWZIĘCIA** i w ramach powyższego wyrazi nieodwołalną zgodę na dokonywanie bez potrzeby dodatkowych uzgodnień z Nabywcą wszelkich czynności faktycznych i prawnych służących do osiągnięcia opisanego wyżej celu, w tym wyrazi nieodwołalną zgodę na utrzymywanie przez Dewelopera na jego koszt i ryzyko zaplecza budowy w miejscu według uznania Dewelopera, w zakresie koniecznym i wystarczającym dla dokończenia **PRZEDSIĘWZIĘCIA** oraz w zakresie koniecznym do

dokonania prac wynikających z rękojmi, liczonych od daty sprzedaży ostatniego z lokali w ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA**,-----

- zmiany wysokości udziału w **NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ** związanego z **LOKALEM** w sytuacji, gdy nastąpi konieczność ostatecznego przeliczenia udziałów w momencie zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego,-----

a w ramach powyższego do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych służących do osiągnięcia powyższego celu, w tym do składania i odbioru wszelkich oświadczeń, pism, dokumentów, wniosków, reprezentowania Strony Nabywającej przed osobami fizycznymi i prawnymi, sądami, Wspólnotą Mieszkaniową, z prawem podejmowania uchwał, a nadto do zawarcia stosownych umów.-----

Strona Nabywająca oświadcza, że w ramach powyższego pełnomocnictwa Pełnomocnik będzie mógł być drugą stroną czynności dokonywanych przy jego udziale oraz będzie mógł udzielać dalszych pełnomocnictw.-----

2. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku, gdy w księdze wieczystej prowadzonych dla nieruchomości opisanej w §1 tego aktu ujawnione zostanie roszczenie Banku hipotecznego Nabywcy, wpisanie na podstawie przepisu art.20 ust.5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Strona Nabywająca zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 14 dni przedłożyć w siedzibie Dewelopera prawidłowo złożony przez Stronę Nabywającą i opłacony wniosek o wykreślenie z ksiąg wieczystych roszczenia Banku, zawierający nieodwołalną zgodę Banku na wykreślenie tego roszczenia, w przypadku odstąpienia przez Stronę Nabywającą lub Dewelopera od niniejszej umowy deweloperskiej lub jej rozwiązania przez obie strony. W przeciwnym razie Strona Nabywająca zapłaci Deweloperowi karę umowną w wysokości 0,04%, za każdy dzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 4% ceny brutto nabycia **LOKALU**, którą Nabywca zobowiązuje się zapłacić przelewem na rachunek bankowy Dewelopera o numerze _____, z zastrzeżeniem, że powyższa kara umowna staje się wymagalna w następnym dniu po naliczeniu.-----

3. Strona Nabywająca udziela Benedyktowi Broda, imiona rodziców: Marian i Irena, PESEL 72071603770 nieodwołalnego i niegasnącego z chwilą śmierci pełnomocnictwa, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw do reprezentowania Strony Nabywającej przed dowolnym Bankiem hipotecznym we wszystkich sprawach związanych z odbiorem zezwolenia na wykreślenia roszczenia Banku, o którym mowa powyżej w ust.2 z księgi wieczystej prowadzonej dla **NIERUCHOMOŚCI**.-----

4. Strona Nabywająca udziela **Benedyktowi Broda**, imiona rodziców: Marian i Irena, PESEL 72071603770 nieodwołalnego i niegasnącego z chwilą śmierci pełnomocnictwa, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenia roszczenia Strony Nabywającej z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości opisanej w §1 litera a tego aktu, złożonego niniejszym aktem w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn określonych w §11 tego aktu.-----

5. Strona Nabywająca wyraża zgodę na wykorzystywanie przez Dewelopera w trakcie budowy i po zawarciu umowy przeniesienia własności, wizerunku **BUDYNKU** wybudowanego w ramach **PRZEDSIĘWZIĘCIA** do celów marketingowych związanych z prowadzoną przez Dewelopera działalnością gospodarczą.-----

(POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

§16.1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, ustawy o własności lokali oraz przepisy innych ustaw.-----

2. Dewelopera poinformowano o treści art.57-63 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ** w zakresie przepisów karnych związanych ze sporządzeniem prospektu informacyjnego, po czym Deweloper oświadcza, że treść tych przepisów jest jej znana.-----

(POWIADOMIENIA)

§17. 1. Strony niniejszej umowy zobowiązane są każdorazowo powiadamiać drugą stronę o faktach, które mają istotny wpływ na realizację niniejszej umowy.-----

2. Wszelkie powiadomienia, wezwania i oświadczenia będą dokonywane listem poleconym na adres wskazany w komparycji aktu lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na niżej wskazane adresy mailowe do doręczeń:-----

-- Deweloper: _____,-----

- Nabywca: _____

3. Strony są zobowiązane do niezwłocznego powiadamiania drugiej strony o zmianie swego adresu do doręczeń.-----

(POUCZENIA)

§18. 1. Notariusz pouczyła:-----

a) o przepisach dotyczących niedozwolonych postanowień umownych w umowach zawieranych z konsumentem, a w szczególności o treści art. 385¹ do art. 385³, art. 395 Kodeksu cywilnego,-----

b) że Strony umowy są uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego stosownie do art. 626¹ §2 kodeksu postępowania cywilnego oraz zwróciła uwagę Stawających na treść i skutki prawne wynikające z art. 626⁴ §4 kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym w przypadku wniosku składanego przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----

c) o treści art. 626¹⁰ § 1¹ i § 1² kodeksu postępowania cywilnego tj. o możliwości złożenia wniosku o doręczenie zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie oraz o możliwości zrzeczenia się doręczenia zawiadomienia w akcie notarialnym i wynikających z tego skutkach na podstawie art. 626¹⁰ § 1 i 3 Kodeksu postępowania cywilnego.-----

2. Zgodnie z regulacjami dotyczącymi ochrony danych osobowych zawartymi w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Strona Nabywająca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do realizacji zapisów **UMOWY**. -----

3. Zgodnie z art. 40 ust. 2 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, koszty związane z **UMOWĄ**, w tym koszt opłaty sądowej i taksy notarialnej ponoszą strony, po połowie.-----

4. Stawające oświadczają, że wszelkie koszty związane z umową przeniesienia własności, w tym wynagrodzenie notariusza, opłaty sądowe ponosi Nabywca, za wyjątkiem jednego wypisu aktu notarialnego, które ponosi Deweloper.-----

5. Wypisy tego aktu należy wydać stronom **UMOWY** w dowolnej ilości.-----

(ROSZCZENIE)

§19. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby Notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §8 ustawy prawo

o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu w Dziale III księgi wieczystej Kw numer SZ2S/00001825/5 roszczenia o wybudowanie budynku mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym ____, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym ____ oraz przeniesienie własności tego lokalu na rzecz _____

(OPŁATY)

§20. Notariusz pobrała:-----

a) 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 elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej,-----

b) tytułem opłaty sądowej na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kwotę-----150,00zł

c) tytułem taksy notarialnej na podstawie §§2, 3, 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę.....

d) tytułem taksy notarialnej na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej kwotę

e) tytułem taksy notarialnej za cztery wypisy zgodnie z §12 wyżej cytowanego rozporządzenia w kwocie.....

f) podatek od towarów i usług od wyżej wymienionych kwot taksy notarialnej zgodnie z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług według stawki 23% w kwocie

Razem-----

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano z uwagi na to, że czynność niniejsza nie jest wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych, jako mu podlegająca. -----

AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.

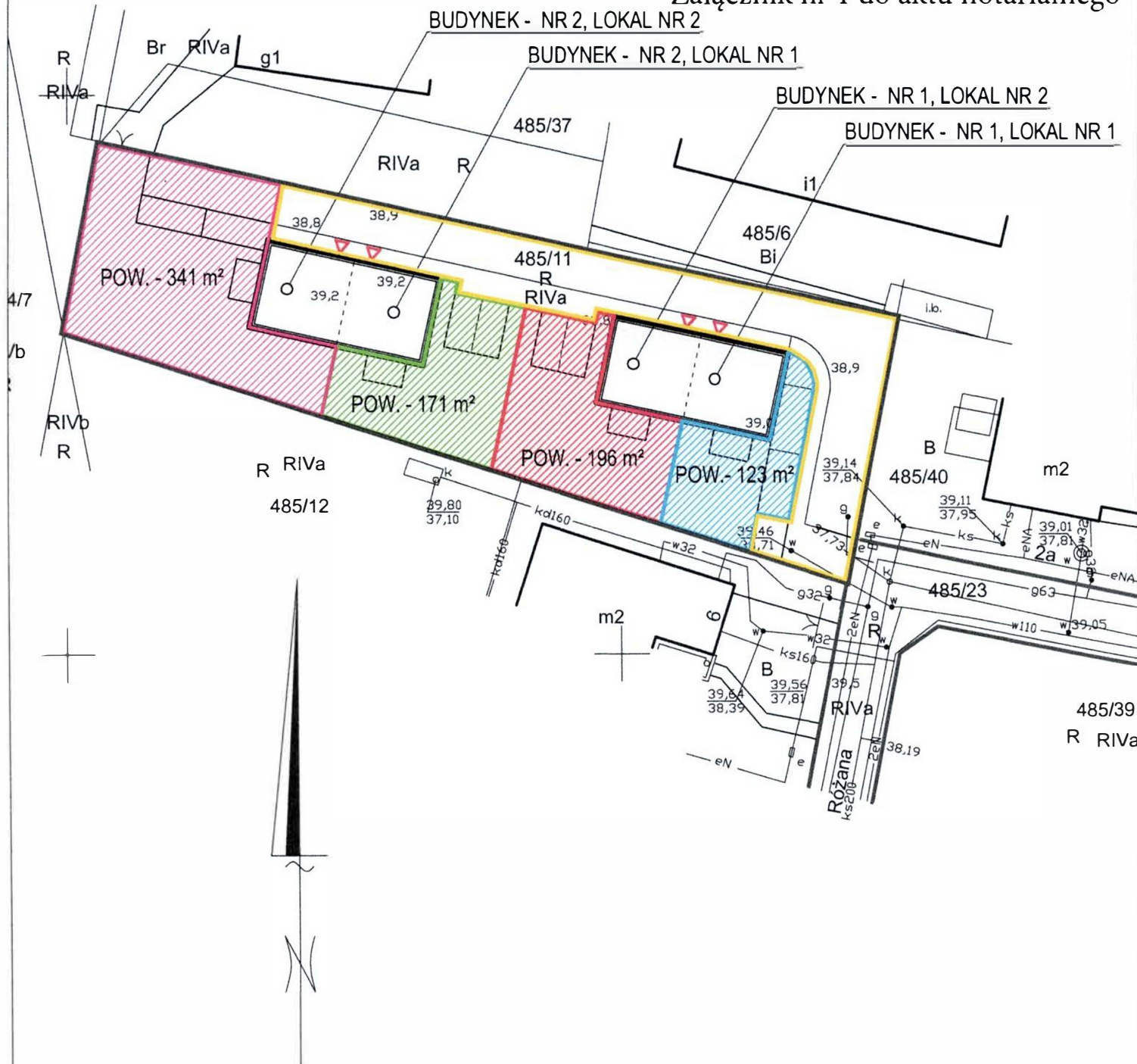
Załącznik numer 3 do aktu

Zasady odbioru lokalu

1. Odbiór **LOKALU** dokonywany jest na podstawie protokołu odbioru. Deweloper jest obowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru **LOKALU**, przekazać Stronie Nabywającej na papierze lub na innym trwałym nośniku:-----
 - informację o uznaniu wad albo-----
 - oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----
2. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Strony Nabywającej o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, w terminie, o którym mowa w pkt 1 powyżej, uważa się, że uznał wady.-----
3. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu , o którym mowa w pkt 1 powyżej usunąć uznane wady **LOKALU MIESZKALNEGO**.-----
4. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w pkt 3 powyżej, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Strony Nabywającej.-----
5. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie pkt 4 powyżej albo nie wskaże takiego terminu, Strona Nabywająca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Strona Nabywająca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----
6. Strona Nabywająca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że **LOKAL MIESZKALNY** posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w pkt 1 powyżej.-----
7. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w pkt 6 powyżej, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art.43 ust.3 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**.-----
8. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w pkt 1 powyżej, stosuje się przepisy ust.3-5 powyżej, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Strona Nabywająca może odstąpić od umowy.-----
9. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną, strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się zasady określone w ust.3-5 powyżej.-

10. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Strona Nabywająca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie jednego miesiąca od dnia odmowy.-----
11. Bieg terminu, o którym mowa w art.43 ust.3 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Stronę Nabywającą Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w pkt 10 powyżej.-----
12. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w pkt 10 powyżej, istnienia wady istotnej, Strona Nabywająca może odstąpić od umowy.-----
13. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Stronę Nabywającą.-----
14. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają Dewelopera.-----
15. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem a Stroną Nabywającą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Stronę Nabywającą prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.-----
16. Jeżeli wada **LOKALU MIESZKALNEGO** zostanie stwierdzona przez Stronę Nabywającą w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w pkt 1 powyżej, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Stronę Nabywającą prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art.2 ust.1 pkt 2,3 lub 5 **USTAWY DEWELOPERSKIEJ**, Strona Nabywająca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Zasady określone w pkt 1-5 powyżej, stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w pkt 3 i 3 powyżej, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

Załącznik nr 1 do aktu notarialnego



Temat:	ZESPÓŁ DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINNYCH, DWULOKALOWYCH			
Adres:	Wołczkowo, ul. Różana, działka nr 485/11, z obrębem Wołczkowo			Skala:
Rysunek:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - TERENY PRZYNALEŻNE DO POSZCZEGÓLNYCH LOKALI			1 : 500
Faza:	PROJEKT BUDOWLANY			Nr rysunku:
Branża:	ARCHITEKTURA	Nr uprawnień	Data	Podpis
Projektował:	mgr inż. arch. Aleksander Zaborowski	30/Sz/92	11.2025 r.	
				STUDIO PROJEKTOWE ARSTYL
				ul. Sopotka 12, 71 - 475 Szczecin, arstyl@poczta.fm, tel.883 946 618
				PZT1

