

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	FRAXIS Spółka z o.o., KRS: 0000899038	
	Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)	
Adres	przy ul. A. Mickiewicza 55, 01-625 Warszawa	
	Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych	
Numer NIP i REGON	NIP, o ile został nadany 5252862146	REGON, o ile taki posiada 38894166700000
Numer telefonu	601300051, 606810813	
Adres poczty elektronicznej	tomasz.galazka@ulma-c.pl, michal.rasinski@gmail.com	
Numer faksu		
Adres strony internetowej dewelopera		

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	ul. Wiosenna 85, 05-119 Józefów
Data rozpoczęcia	15.12.2020 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	26.08.2021 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Jana Kazimierza 200 B, 05-126 Nieporęt
Data rozpoczęcia	01.04.2022 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.12.2022 r.
PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO	
Adres	ul. Jana Kazimierza 200C, 05-126 Nieporęt
Data rozpoczęcia	01.04.2023 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	31.01.2024 r.
Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	NIE

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO⁴³⁾

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego ¹	ul. Kroczeńska, Warszawa, dzielnica Białoleka Działka ewidencyjna nr 41/6, obręb ewidencyjny nr 4-16-22
Nr księgi wieczystej	WA3M/00541125/4
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości) 1. Moki Garage Detailing & Auto Spa – auto detailing; Kroczeńska 41, 03-287 Warszawa

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

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

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	2. Szkoła Jazdy Konnej Hoofland – szkoła jazdy konnej; Bielówek 5, 05-270 Marki, w pobliżu mogą pojawiać się konie	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji Brak planu ogólnego gminy. Nadal obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak MPZP na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim. Brak miejscowego planu rewitalizacji. Brak miejscowego planu odbudowy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r, zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r, uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r. Poniżej link do strony internetowej, na której jest zamieszczony aktualny tekst Studium: https://architektura.um.warszawa.
	3. Cmentarz Parafii Św. Izydora w Markach; Księdza Władysława Bandurskiego, 05-270 Marki	
	Plan ogólny gminy	
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
	Miejscowy plan odbudowy	
	Inne ⁴	

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.

		pl/-studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-warszawy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego	Przeznaczenie terenu	Obecnie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w obszarze 100m od granicy inwestycji znajduje się mpzp

przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵		obszaru Augustowa w fazie opracowania.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Obecnie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w obszarze 100m od granicy inwestycji znajduje się mpzp obszaru Augustowa w fazie opracowania.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Obecnie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w obszarze 100m od granicy inwestycji znajduje się mpzp obszaru Augustowa w fazie opracowania.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Obecnie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w obszarze 100m od granicy inwestycji znajduje się mpzp obszaru Augustowa w fazie opracowania.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Obecnie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w obszarze 100m od granicy inwestycji znajduje się mpzp obszaru Augustowa w fazie opracowania.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Obecnie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w obszarze 100m od granicy inwestycji znajduje się mpzp obszaru Augustowa w fazie opracowania.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Obecnie brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak w obszarze 100m od granicy inwestycji znajduje się mpzp obszaru Augustowa w fazie opracowania.
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu

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

publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Szerokość elewacji frontowej: - 14 m, z tolerancją do 20 % dla 1 budynku w zabudowie bliźniaczej Wysokość górnej krawędzi attyki: - Maksymalnie 6 m Geometria dachu: - Kąt nachylenia dachu od 30 ° do 40 ° maksymalna wysokość zabudowy w kalenicy 9m nad poziom terenu - dwuspadowy lub wielospadowy - Kalenica usytuowana równolegle do drogi wewnętrznej
	forma architektoniczna	Zgodnie z art. 3 pkt 2a ww. ustawy Prawo budowlane pod pojęciem „budynek mieszkalny jednorodzinny” należy rozumieć: budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiących konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
	usytuowanie linii zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy – 5m od granicy działki z drogą wewnętrzną (dz. nr ewid. 41/12 z obr. 4-16-22)
	intensywność wykorzystania terenu	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 20%
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Ochrona środowiska i zdrowia - Należy podłączyć obiekt do miejskiej sieci wodociągowej w chwili jej wybudowania. -Należy podłączyć obiekt do miejskiej sieci kanalizacji w chwili jej wykonania.

	-Dopuszcza się czasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników do czasu wybudowania w ulicy kanalizacji. -Wody opadowe z dachów należy zagospodarować na terenie własnej lokalizacji. -Zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie. -Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, w drodze decyzji można nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom (zgodnie z art. 234 ust. 3 ww. ustawy). -Wody z ewentualnego odwodnienia wykopów, należy odprowadzać w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ruchu oraz w sposób niezagrażający środowisku. - Sposób wykonania cokołów ogrodzenia nieruchomości winien gwarantować jego szczelność i uniemożliwiać spływ i przesiąkanie wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie. - Ukształtowanie terenu nieruchomości winno zapewniać możliwość pitnego retencjonowania wód opadowych podczas deszczy nawaalnych w granicach działki własnej. - Wjazd na posesję od strony dróg dojazdowych należy ukształtować w taki sposób, aby nie dochodziło do spływu wód na ulice z terenu nieruchomości. Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniem i hałasem:
--	---

- Dopuszcza się doprowadzenie ciepła w sposób jak najmniej oddziałujący na środowisko: z sieci miejskiej, ze źródeł zasilanych gazem, olejem opałowym nisko siarkowym, energią elektryczną lub odnawialną,
- W trakcie realizacji inwestycji oraz eksploatacji budynku należy tak organizować prace, aby zapewnić jak najlepszy stan akustyczny środowiska poprzez utrzymanie hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego (zgodnie z art. 112 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.).
- Uciążliwość obiektów musi mieścić się w granicach działki.
- Zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej

Gospodarka odpadami komunalnymi musi być zgodne:

- a) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.),
- b) ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1297 ze zm.),
- c) uchwały Nr LXI/1631/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stołecznego Warszawy” ze zm.

Podczas realizacji inwestycji należy zapewnić selektywną zbiórkę odpadów. W projekcie budowlanym wskazać miejsca gromadzenia odpadów oraz sposób zagospodarowania mas ziemnych przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji.

Ochrona przyrody:

- w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew,

	należy uzyskać zezwolenie WOŚ dla Dzielnicy Białołęka - drzewa o walorach przyrodniczych należy pozostawić - Wszelkie prace w pobliżu drzew należy prowadzić ręcznie , bez przycinania korzeni
wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze zagrożonym powodzią w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego.
warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Decyzja nie określa
wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed: • Przed pozbawieniem: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,; dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. • Uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie; • Zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby. • Sposób zagospodarowania terenu planowanej inwestycji nie może naruszać prawnych interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu właścicieli/użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości wynikających z kodeksu cywilnego - art. 140 kc.
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	obsługa komunikacyjna inwestycji - ul. Kroczeńska za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działce ewid. nr 41/12 z obrębu 4-16-22. inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę; powinien okazać dokument stwierdzający

		prawo do przejścia, przejazdu oraz poprowadzenia infrastruktury technicznej przez drogę; wewnętrzną (dz. nr ewid. 41/12 z obrębu 4-16-22). Ustalenia w zakresie parkowania pojazdów: a) Miejsca parkingowe wyłącznie na terenie własnym działki, b) Należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia w zakresie uzbrojenia: Zaopatrzenie w wodę - z ujęcia własnego, do czasu wybudowania wodociągu miejskiego; Zgodnie z informacją techniczną przyłączenia Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., pismo nr PRO.DWP.669.218.2023.027665.23 .AG.KK z 30 stycznia 2023 r. Odprowadzanie ścieków - szamba szczelne; do czasu realizacji kanalizacji miejskiej Zgodnie z informacją techniczną przyłączenia Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A., pismo nr PRO.DWP.669.218.2023.027665.23 .AG.KK z 30 stycznia 2023 r. Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną - z sieci miejskiej; Zgodnie z pismem Stoen Operator Sp. z o.o., nr ND-IGD\13029\2023-ND-IGD\00001\2023 z 19 kwietnia 2023 r.
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	70%
	nadziemna intensywność zabudowy	Decyzja nie określa
	wysokość zabudowy	- Maksymalna wysokość zabudowy w kalenicy 9m nad poziom terenu - Maksymalna wysokość górnej krawędzi attyki: 6 m

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	1. W promieniu 1 km od terenu inwestycji znajduje się MPZP „Cmentarz Bandurskiego” (Uchwała nr LXVI/589/2018 Rady Miasta Marki z dnia 26 września 2018 r.) Dotyczy on powiększenia terenu istniejącego cmentarza oraz wyznacza teren lasów ochronnych i zieleni urządzonej. 2. W promieniu 1 km od terenu inwestycji znajduje się fragment MPZP „Marki VII” (Uchwała Nr VIII / 53 / 2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 roku, zmieniona uchwałą nr XLV/528/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r.), na którym oznaczone są tereny cmentarzy czynnych (Cmentarz Bandurskiego), tereny komunikacji samochodowej, tereny lasów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz tereny zabudowy przemysłowo technicznej. 3. W promieniu 1 km od terenu inwestycji znajduje się fragment MPZP Gminy Nieporęt cz. I (Uchwała Nr 25/IV/94 Rady Gminy Nieporęt z dnia 12 października 1994, zmieniona Uchwałą nr 115/XIII/03 Rady Gminy Nieporęt z dnia 11 sierpnia 2003r.), na którym oznaczone są tereny gospodarki leśnej bez prawa zabudowy
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	1. Decyzja Nr 95/BIA/WZ/2024 z 4.03.2024 r. dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ewid. nr 36/51 obr. 4-16-22 ul. Słonecznego Poranka 2. Decyzja nr 126/BIA/WZ/2024 o warunkach zabudowy z 25.03.2024 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

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.

	dz. nr ew. 48/3 z obrębu 4-16-22, ul. Prowansalska 3. Decyzja nr 100/BIA/WZ/2024 dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji dot. budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce ewid. nr 36/15 z obr. 4-16-22, ul. Słonecznego Poranka. 4. Decyzja Nr 121/B/2023 z 2023-07-13 r. dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ewid. nr 41/7 obr. 4-16-22 ul. Kroczevska 5. Decyzja nr 34/B/2022 dot. Budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działce ewid. nr 32/1 z obr. 4-16-22, ul. Chubody. 6. Decyzja nr 137/B/2021 dot. budowa zespołu trzech budynków jednorodzinnych, wolno stojących, z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. na działce ewid. nr 16/18, 16/19, 20/11, 20/12, 22/3, 22/4z obr. 4-16-22, ul. Kroczevska/Kniei. 7. Decyzja nr 99/B/2021 dot. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z jego rozbudową o wiatrołap z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. na działce ewid. nr 18, 17, 19 z obr. 4-16-21, ul. Chudoby 8. Decyzja nr 005220p z dnia 2020-10-28 dot. wodociąg w ul. S. Chudoby 9. Decyzja nr 000220p z dnia 2020-01-16 dot. elektroenergetyka w ul. Kroczevskiej 10. Decyzja nr 004519p z dnia 2019-08-20 dot. elektroenergetyka w ul. S. Chudoby 11. Decyzja nr 154/B/2019 dot. trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z budynkami gospodarczym na działce ewid. nr 3 z obr. 4-16-23, ul. Kroczevska.
--	---

	12. Decyzja nr 146/B/2019 dot. budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażami w bryłach budynków, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. na działce ewid. nr 48/6 z obr. 4-16-22, ul. Kroczeńska. 13. Decyzja nr 53/B/2019 dot. budowa budynku jednorodzinnego wolno stojącego z garażem w bryle budynku z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 48/16 z obr. 4-16-22, ul. Kroczeńska. 14. Decyzja nr 54/B/2019 dot. budowa budynku jednorodzinnego wolno stojącego z garażem w bryle budynku z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 48/16 z obr. 4-16-22, ul. Kroczeńska. 15. Decyzja nr 243/B/2018 dot. budowy budynku jednorodzinnego na działce ewid. nr 52/25 z obr. 4-16-22, ul. Wyszkowska. 16. Decyzja nr 244/B/2018 dot. budowy budynku jednorodzinnego na działce ewid. nr 52/24 z obr. 4-16-22, ul. Wyszkowska.
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Brak decyzji o środowiskowych Uwarunkowaniach w promieniu 1 km od terenu inwestycji
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Brak uchwały o obszarach ograniczonego użytkowania
miejscowych planach odbudowy	Brak miejscowych planów odbudowy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Teren inwestycji nie jest zagrożony powodzią, jednak w promieniu 1 kilometra występuje zarówno zagrożenie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego jak i zagrożenie powodziowe raz na 10 lat.
Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	

decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Brak decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w promieniu 1 km od terenu inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej w promieniu 1 km od terenu inwestycji
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w promieniu 1 km od terenu inwestycji
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych w promieniu 1 km od terenu inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej w promieniu 1 km od terenu inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej w promieniu 1 km od terenu inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak decyzji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej w promieniu 1 km od terenu inwestycji
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze

		naftowym w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1 km od terenu inwestycji.
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	192/BIA/PB/2024	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie deweloperskie realizowane w oparciu o pozwolenie na budowę.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy. W ramach przedsięwzięcia powstaną budynki wielorodzinne.	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót: do dnia 10.10.2024 r. Planowany termin zakończenia robót: do dnia 30.11.2025 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar powierzchni lokalu dokonany zostanie zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12, powołaną w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.	

* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Finansowanie: 30% - pożyczki właścicieli spółki 70% - środki z otwartego rachunku powierniczego klienta
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie funkcjonował zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – art. 6-19 (Dz.U. 2021 poz 1177). Na rachunku powierniczym Bank ewidencjonować będzie wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy lokali. Wypłaty z rachunku powierniczego będą dokonywane w terminach i kwotach określonych w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Deweloper ma prawo do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku powierniczym wyłącznie w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Wypłata środków z rachunku powierniczego nastąpi po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na rachunek Dewelopera w terminie 5 dni roboczych od złożenia dyspozycji wypłaty. Bank przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera dokona kontroli zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, za który ma być dokonana wypłata. W przypadku, gdy kontrola zakończenia etapu przedsięwzięcia deweloperskiego da wynik negatywny, Bank informuje Dewelopera o odmowie dokonania wypłaty wraz ze wskazaniem przyczyn. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, na warunkach w niej określonych, Bank wypłaci Nabywcy środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron na warunkach innych, niż w niej określone, strony składają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku powierniczym, a Bank niezwłocznie po ich otrzymaniu wypłaci środki pieniężne.	

* Niepotrzebne skreślić.

⁷ Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695) 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..

	Wszelkie koszty prowadzenia rachunku powierniczego ponosi Deweloper. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym są nieoprocentowane. Wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi w terminie 10 dni roboczych, od dnia zakończenia kontroli z wynikiem pozytywnym po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca, wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Mazowiecki Bank Spółdzielczy z siedzibą w Łomiankach
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	I ETAP 25% wykonanie do 16.12.2024 Zagospodarowanie placu budowy - zabezpieczenie terenu, zaplecze socjalne i magazynowe, niwelacja terenu Stan "0" Wykonanie i zabezpieczenie wykopu Wylanie fundamentów + instalacja podposadzkowa Wykonanie ścian fundamentu Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej oraz pionowej stanu zero Zagęszczenie gruntu i wylanie posadzki 0 – chudziak Stan "SUROWY" Parter : Ściany konstrukcyjne i działowe murowane Etap II 25% wykonanie do 15.04.2025 Strop pierwszy Piętro I Ściany konstrukcyjne i działowe pierwszego piętra Strop drugi Murowanie ścian międzylokalowych na 2 stropie Dach konstrukcja Etap III 25% wykonanie do 30.06.2025 Dach pokrycie, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie Stolarka zewnętrzna - okna i drzwi Tynki wewnętrzne Wylewki betonowe + izolacje pozioma Szambo Instalacja wewnętrzna wod-kan i elektryczna Etap IV 15% wykonanie do 30.09.2025 Elewacja zewnętrzna + parapety Instalacja kotłowni c. o. i c.w.u. Ogrodzenie, furtki w ogrodzeniach skrajnych lokali

	Etap V 10% wykonanie do 30.11.2025 Kostka brukowa z ułożeniem - podjazd, opaska budynku Przyłącza do budynku - woda i prąd Wyrównanie i uprzątnięcie terenu Zawiadomienie o zakończeniu budowy do PiNB
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	Cena nie podlega waloryzacji z wyjątkiem okoliczności gdy nabywca składa wnioski o wykonanie dodatkowych robót nie ujętych w umowie. Zakres dodatkowych robót będzie opisany w odrębnym aneksie do 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 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1. Strony oświadczają, że Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy: 2. jeżeli Umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, 1) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, 2) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 Ustawy lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 3) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, 4) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, 5) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie wynikającym z Umowy, 6) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy. 7) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 Ustawy, 8) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie tj. w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper nie poinformuje Nabywcy o dokonanej zmianie i nie przekaze mu oświadczenia banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy, 9) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, 10) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,

11) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe,

12) w przypadkach i terminach określonych w § 14,

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-5), Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od Umowy; Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 10), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zakończenia procedury, o której mowa w w art. 41 ust. 6-8 Ustawy,

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 11), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wydania przez rzeczoznawcę opinii, stwierdzającej istnienie wady istotnej,

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 12), nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia otrzymania informacji od syndyka, o której mowa w art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.

Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:

a) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w § 7, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,

w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub Umowy Przeniesienia Własności, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

10. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od niniejszej umowy, za zapłatą oznaczonej sumy.

11. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Umowa uważana

jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

12. Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją Umowy.

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

14. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

15. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 9 powyżej, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności Lokalu Mieszkalnego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w terminie 7 (siedem) dni od dnia wezwania przez Dewelopera.

16. W przypadku odstąpienia na podstawie art. 43 od Umowy przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy; powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku odstąpienia od Umowy przez syndyka na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177) lub przez zarządcę w trybie art. 298 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 814 i 1298 oraz z 2021 r. poz. 1080 i 1177).

17. W przypadku rozwiązania Umowy, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej.

Przy czym oświadczenie to winno być złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi; Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że warunkiem wypłaty na rzecz Nabywcy środków zdeponowanych na Rachunku Powierniczym w przypadku odstąpienia od umowy

	deweloperskiej jest złożenie w Banku oświadczenia Nabywcy w formie z notarialnie poświadczonym podpisem, wyrażającego zgodę na wykreślenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości wpisu roszczenia Nabywcy z niniejszej umowy deweloperskiej. Do czasu złożenia bankowi takiego oświadczenia Deweloper nie jest w zwłoce ze zwrotem wpłaconych kwot.
--	---

INNE INFORMACJE⁴⁴⁾

I. Informacja o:

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

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

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

⁴⁴ Sekcja w brzmieniu ustalonym przez art. 43 pkt 14 ustawy, o której mowa w odnośniku 2.

z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

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

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

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena lokalu mieszkalnego nr 1: 995 000 zł Cena lokalu mieszkalnego nr 2: 890 000 zł Cena lokalu mieszkalnego nr 3: 890 000 zł Cena lokalu mieszkalnego nr 4: 995 000 zł	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia lokalu nr 1 i 4: 97,54 m² Powierzchnia lokalu nr 2 i 3: 98,27 m²	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Cena m² lokalu nr 1 i 4: 10201 zł Cena m² lokalu nr 2 i 3: 9057 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 kwietnia 2026 r.	
Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	Liczba kondygnacji	2
	Technologia wykonania	Konstrukcja - żelbetowa oraz murowana. Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne: -Murowane z bloczków gazobetonowych o klasie min. 500, grubości bloczków to 24 cm. Ściany działowe: - Murowane z bloczków gazobetonowych gr. 11,5 (12) cm Ściany międzylokalowe: - Murowane z bloczków gazobetonowych gr. 36 cm
	Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	Brak części wspólnych
	Liczba lokali w budynku	2 lokale w jednym budynku i 2 lokale w drugim budynku
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	8 miejsc postojowych, po 2 przy każdym lokalu

	Dostępne media w budynku	Prąd Woda
	Dostęp do drogi publicznej	Obsługa komunikacyjna – ul. Kroczeńska za pośrednictwem drogi wewnętrznej na dz. nr 41/12 z obr. 4-16-22
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokale z dwoma kondygnacjami rozdzielone ścianą działową, bez części wspólnych.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia lokalu nr 1 i 4: 97,54 m² Powierzchnia lokalu nr 2 i 3: 98,27 m²	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy na tym etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy na tym etapie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym	Nie dotyczy.	
Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

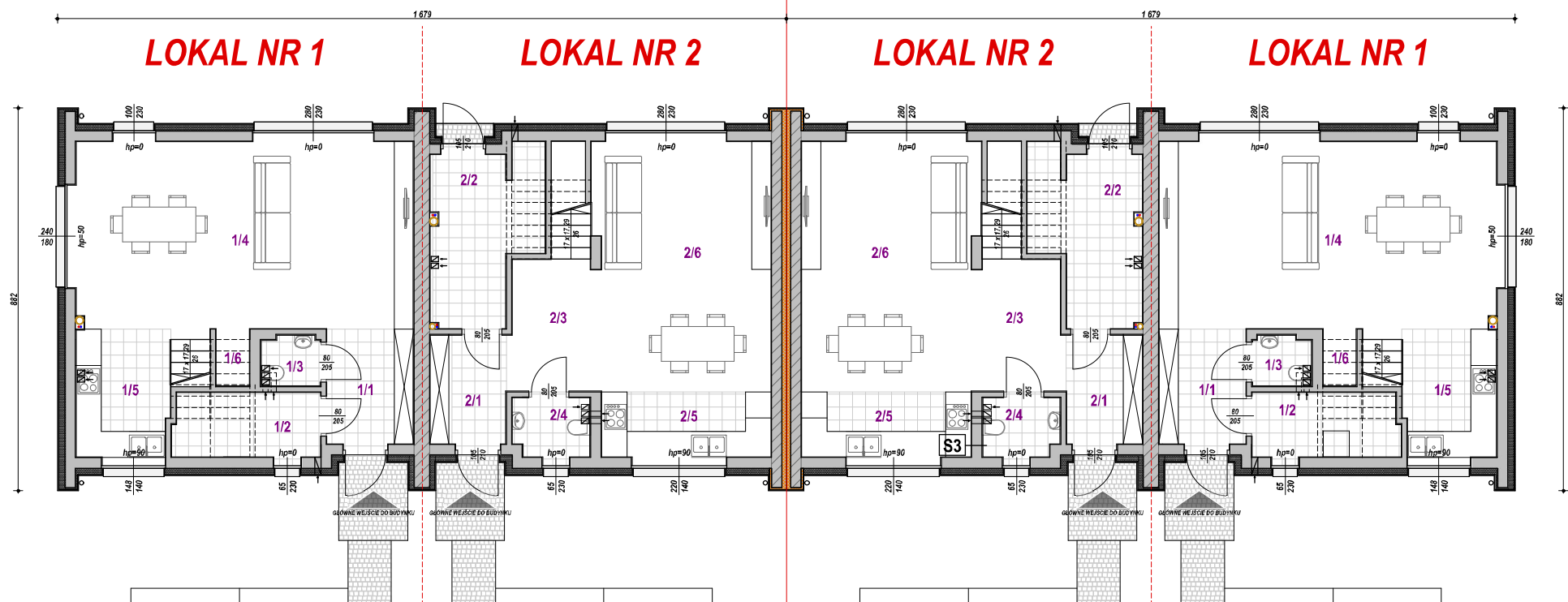
.....

Załączniki:

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

Budynek nr 1 - SEGMENT LEWY

Budynek nr 2 - SEGMENT PRAWY



RZUT PARTERU 1:100

Zestawienie powierzchni pomieszczeń parteru lokalu nr 1 segmentu lewego [m ²]	
1/1	Przedsiónek 5.26
1/2	Pomieszczenie techniczne 2.24
1/3	Łazienka 1.52
1/4	Salon 33.63
1/5	Kuchnia 6.25
1/6	Schówek 0.85
RAZEM 49.75	

Zestawienie powierzchni pomieszczeń parteru lokalu nr 2 segmentu lewego [m ²]	
2/1	Przedsiónek 4.37
2/2	Pomieszczenie techniczne 7.90
2/3	Hol 6.37
2/4	Łazienka 2.35
2/5	Kuchnia 5.93
2/6	Salon 22.95
RAZEM 49.87	

Zestawienie powierzchni pomieszczeń parteru lokalu nr 2 segmentu prawego [m ²]	
2/1	Przedsiónek 4.37
2/2	Pomieszczenie techniczne 7.90
2/3	Hol 6.37
2/4	Łazienka 2.35
2/5	Kuchnia 5.93
2/6	Salon 22.95
RAZEM 49.87	

Zestawienie powierzchni pomieszczeń parteru lokalu nr 1 segmentu prawego [m ²]	
1/1	Przedsiónek 5.26
1/2	Pomieszczenie techniczne 2.24
1/3	Łazienka 1.52
1/4	Salon 33.63
1/5	Kuchnia 6.25
1/6	Schówek 0.85
RAZEM 49.75	

LOKAL NR 1

LOKAL NR 2

LOKAL NR 2

LOKAL NR 1

Budynek nr 1 - SEGMENT LEWY

Budynek nr 2 - SEGMENT PRAWY

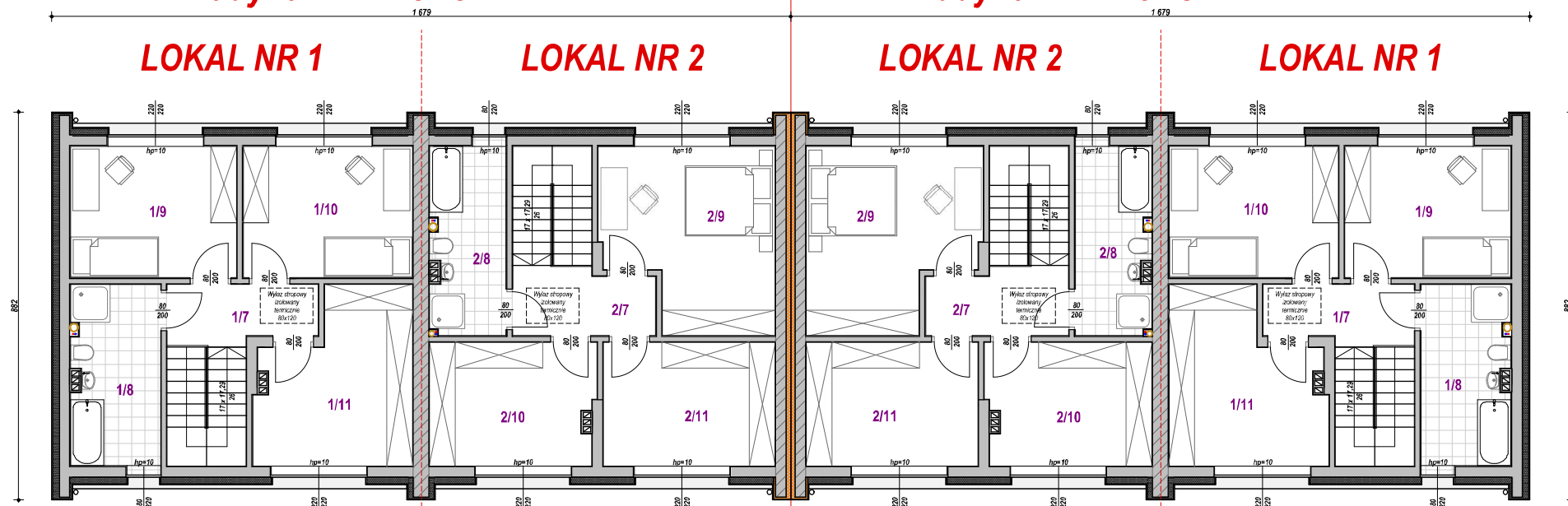
INWESTYCJA: DWA BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ (SEGMENT LEWY I PRAWY)

INWESTOR: FRAXIS Sp. z o.o., 01-625 Warszawa, ul. Adama Mickiewicza 55

LOKALIZACJA: Jednostka ewid.: 146503_8, Obręb ewid.: 146503_8.1622, Dzielnica : Bałółka, działka o nr ewid.: 41/6, ul. Kroczeńska, Powiat: warszawski, Województwo : mazowieckie

Budynek nr 1 - SEGMENT LEWY

Budynek nr 2 - SEGMENT PRAWY



RZUT I PIĘTRA 1:100

Zestawienie powierzchni pomieszczeń I piętra lokalu nr 1 segmentu lewego [m ²]		
1/7	Hol	4.44
1/8	Łazienka	8.20
1/9	Pokój	11.29
1/10	Pokój	11.50
1/11	Garderoba	12.36
RAZEM		47.79

Zestawienie powierzchni pomieszczeń I piętra lokalu nr 2 segmentu lewego [m ²]		
2/7	Hol	4.82
2/8	Łazienka	7.20
2/9	Pokój	15.06
2/10	Garderoba	10.36
2/11	Garderoba	10.96
RAZEM		48.40

Zestawienie powierzchni pomieszczeń I piętra lokalu nr 2 segmentu lewego [m ²]		
2/7	Hol	4.82
2/8	Łazienka	7.20
2/9	Pokój	15.06
2/10	Garderoba	10.36
2/11	Garderoba	10.96
RAZEM		48.40

Zestawienie powierzchni pomieszczeń I piętra lokalu nr 1 segmentu lewego [m ²]		
1/7	Hol	4.44
1/8	Łazienka	8.20
1/9	Pokój	11.29
1/10	Pokój	11.50
1/11	Garderoba	12.36
RAZEM		47.79

LOKAL NR 1

LOKAL NR 2

LOKAL NR 2

LOKAL NR 1

Budynek nr 1 - SEGMENT LEWY

Budynek nr 2 - SEGMENT PRAWY

INWESTYCJA: DWA BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ (SEGMENT LEWY I PRAWY)

INWESTOR: FRAXIS Sp. z o.o., 01-625 Warszawa, ul. Adama Mickiewicza 55

LOKALIZACJA: Jednostka ewid.: 146503_8, Obręb ewid.: 146503_8.1622, Dzielnica : Bałółka, działka o nr ewid.: 41/6, ul. Kroczeńska, Powiat: warszawski, Województwo : mazowieckie

REPERTORIUM A NUMER /2024

AKT NOTARIALNY

Dnia [] roku dwa tysiące dwudziestego czwartego
([].[].2024r.) przed [] notariuszem [],
[],
w Kancelarii tej stawili się: -----

1. [], według oświadczenia zamieszkały pod adresem:
[], syn [] i [],
legitymujący się dowodem osobistym [], wydanym z
terminem ważności do dnia [] roku, posiadający numer
ewidencyjny PESEL: [], -----

działający jako uprawniony do jednoosobowej reprezentacji członek
zarządu w imieniu i na rzecz spółki pod firmą:-----

**FRAXIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
Warszawie („Spółka”)** (adres: 01-625 Warszawa, ulica Adama Mickiewicza
55, REGON: 388941667, NIP: 52528262146), wpisanej do rejestru
przedsiębiorców pod numerem **KRS 0000899038**, Krajowego Rejestru
Sądowego, zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z
rejestru przedsiębiorców dotyczącą **Spółki** pobraną na podstawie art. 4 ust.
4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym z
dnia [] roku, zwanej dalej także „**Spółką**”-----

który oświadczył, że umocowanie do reprezentowania Spółki nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie do chwili obecnej, a zgromadzenie wspólników **FRAXIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** w dniu _____ roku wyraziło zgodę w uchwale numer _____ na zawarcie niniejszej umowy.-----

FRAXIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana jest w dalszej części aktu także „**Deweloperem**”, zaś _____ zwany jest w dalszej części aktu także „**Przedstawicielem Dewelopera**”.-----

2. _____, według oświadczenia zamieszkały pod adresem: _____, syn _____ i _____, legitymujący się dowodem osobistym _____, wydanym z terminem ważności do dnia _____ roku, posiadający numer ewidencyjny PESEL: _____, -----

_____, według oświadczenia zamieszkała pod adresem: _____, córka _____ i _____, legitymująca się dowodem osobistym _____, wydanym z terminem ważności do dnia _____ roku, posiadająca numer ewidencyjny PESEL: _____, -----

zwany/i dalej również „**Stroną Nabywającą**”. -----

Tożsamość **Stawających** notariusz stwierdził na podstawie okazanych dokumentów powołanych przy nazwiskach, zaś stan cywilny **Strony Nabywającej** na podstawie oświadczenia.-----

Stawający zapewnili, że nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia. -----

UMOWA DEWELOPERSKA ORAZ PEŁNOMOCNICTWO

§.1

[OPIS NIERUCHOMOŚCI]

1. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że Deweloper:-----

na podstawie *Umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności*, objętej aktem notarialnym za numerem Repertorium A 8079/2023, sporządzonym przez Macieja Groskrejca, notariusza w Warszawie, dnia 21 sierpnia 2023 roku, jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW numer WA3M/00541125/4 (WA trzy M łamane przez pięćset czterdzieści jeden tysięcy sto dwadzieścia pięć trzy łamane przez cztery)**, stanowiącej działki, położone w **Warszawie**, dzielnicy **Białołęka**, przy ulicy **Kroczewskiej**, obrębie ewidencyjnym **4-16-22 (cztery-szesnaście-dwadzieścia dwa)**, których sposób korzystania określono jako **PS-pastwiska trwałe**, oznaczone numerami ewidencyjnymi:

- 1) 41/6 (czterdzieści jeden łamane przez sześć)**, o identyfikatorze 146503_8.1622.41/6, o obszarze **0,1400 ha**, -----
- 2) 41/7 (czterdzieści jeden łamane przez siedem)**, o identyfikatorze 146503_8.1622.41/7, o obszarze **0, 1400 ha**, -----

Opisane powyżej działki zwane będą także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego jako „**Nieruchomość**”. -----

na podstawie *Umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności*, objętej aktem notarialnym za numerem Repertorium A 8079/2023, sporządzonym przez Macieja Groskrejca, notariusza w Warszawie, dnia 21 sierpnia 2023 roku, na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **WA3M/00523313/7 (WA trzy M łamane przez pięćset dwadzieścia trzy tysiące trzysta trzynaście łamane przez siedem)** ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe o treści: „nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia, przejazdu oraz posadowienia mediów na całej długości i szerokości działki 41/12, na rzecz każdego właściciela nieruchomości stanowiącej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 41/6 i 41/7”. -----

[DOKUMENTY]

1) wydruk odpisu zwykłego księgi wieczystej **KW numer WA3M/00541125/4**, stan na dzień 2024 roku (sygnatura wniosku: EUKW/ / /2024, identyfikator dokumentu:), wydany w trybie

- art.36⁴ ust.4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wydruk stanowi **załącznik nr 1**, do niniejszego aktu notarialnego; -----
- 2) **wrys z mapy ewidencyjnej**, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy dnia [redacted] 2024 roku, o oznaczeniu [redacted] wraz z klauzulą dotyczącą przeznaczenia do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, na którym między innymi uwidocznione są powołane w §1. niniejszego aktu notarialnego działki; -----
- 3) **wypis z rejestru gruntów**, wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy dnia [redacted] 2024 roku, o oznaczeniu [redacted] wraz z klauzulą dotyczącą przeznaczenia do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, zawierający opis powołanych w §1. niniejszego aktu notarialnego działek; -----
- 4) **zaświadczenie o braku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**, wydane z upoważnienia Zarządu Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy, dnia [redacted] 2024 roku, z oznaczeniem [redacted]; -----
- 5) **w kopii ostateczną decyzją** zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę przez **Dewelopera**, dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej na **działce o numerze ewidencyjnym 41/6**, w dzielnicy **Białołęka, Miasta Stołecznego Warszawy**, z dnia **14 czerwca 2024 roku**, wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, o numerze **192/BIA/PB/2024** i o oznaczeniu **UD-II-WAB.6740.203.2024.MBI**, która stała się ostateczna dnia **14 czerwca 2024 roku**; -----
- 6) protokół zgromadzenia wspólników **FRAXIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** z dnia [redacted] 2024

roku, dokumentujący uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem;-----

- 7) zaświadczenie wydane za numerem [REDAKTED], w dniu [REDAKTED] 2024 roku, z upoważnienia Dyrektora Lasów Miejskich Warszawa, z treści którego wynika, że dla działek **41/6** i **41/7** nie sporządzono Uproszczonego Planu Urządzenia Lasu oraz nie były wydawane decyzje na podstawie inwentaryzacji stanu lasu,-----

§ 3.

[INWESTYCJA, PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE]

Pełnomocnik Dewelopera oświadczył, że **Deweloper**:-----

- 1) planuje zrealizować na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym **41/6** inwestycję pod nazwą „[REDAKTED]”, będącą jednym przedsięwzięciem deweloperskim [zwane w dalszej części niniejszego aktu notarialnego także „**Przedsięwzięciem Deweloperskim**”], a polegające na budowie **2 (dwóch)** mieszkalnych budynków dwulokalowych [łącznie w obrębie inwestycji zostaną zrealizowane **4 (cztery)** lokale mieszkalne], roboczo obecnie oznaczonych numerami od **1 (jeden)** do **4 (cztery)**, z instalacjami wewnętrznymi (wod-kan, co., wentylacji grawitacyjnej, elektrycznej i teletechnicznej) wraz z infrastrukturą techniczną (energii elektrycznej, oświetlenia zewnętrznego, c.o., kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, drogą i garażami i małą architekturą, -----

powyższe **Przedsięwzięcie Deweloperskie** realizowane jest w oparciu o projekt budowlany autorstwa architekta: Andrzeja Strużewskiego i na podstawie wskazanej powyżej w **§ 2 pkt. 5)** niniejszego aktu notarialnego

ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę;-----

2) w ramach opisanego powyżej **Przedsięwzięcia Deweloperskiego i Zadania Inwestycyjnego** (to jest części **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** dotyczącą jednego budynku lub większej liczby budynków), zostanie między innymi wybudowany – na podstawie wskazanej powyżej ostatecznej decyzji, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę - budynek oznaczony numerem roboczym **1/2** [na działce obecnie oznaczonej jako **41/6**], posiadający dwie kondygnacje nadziemne z parterem włącznie, zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Budynkiem**”; w **Budynku** tym będą usytuowane **2 (dwa)** lokale mieszkalne; -----

3) **Budynek** będzie wyposażony w następujące instalacje: sanitarną, centralnego ogrzewania, wentylacji, elektryczną, uziemienia, oświetleniową, a także teletechniczną; -----

4) „**Nieruchomość wspólną**” w odniesieniu do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym **41/6** stanowić będą części wspólne budynków, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, -----

5) na podstawie Umowy podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** („**Umowa podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej**”) –uprawnienie do wyłącznego korzystania z części działki obecnie oznaczonej numerem ewidencyjnym **41/6** i **Budynku** położonych przy **Lokalu**, zostanie przyznane przez **Dewelopera** w **Umowie Przyrzeczonej** i za które to korzystanie **Strona Nabywająca** nie będzie zobowiązana płacić odrębnego wynagrodzenia wobec pozostałych współwłaścicieli **Nieruchomości Wspólnej** z tego tytułu; ka

właściciele lokali, którzy uprawnieni będą do korzystania z tych części każdej z **Nieruchomości Wspólnej** zobowiązani będą do ich urządzenia własnym kosztem i staraniem i w sposób nieutrudniający korzystania z lokalu sąsiedniego, a także zobowiązani będą do udostępnienia wskazanych powierzchni celem przeprowadzenia konserwacji, remontów i napraw części wspólnych budynków, w tym w celu ustawiania rusztowań; -----

6) działka obecnie oznaczona numerem ewidencyjnym **41/6** ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez **służebność opisaną w §1.2 niniejszego aktu**. -----

7) w ramach realizacji inwestycji na **Nieruchomości** oraz nieruchomościach powstałych w wyniku odłączenia poszczególnych działek z księgi prowadzonej dla **Nieruchomości** mogą zostać ustanowione nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe lub/i przesyłu bądź prawa użytkowania umożliwiające instalację urządzeń przetwarzających i przesyłowych oraz późniejszy dostęp do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z eksploatacją i obsługą poszczególnych mediów, a także umożliwiające korzystanie z sieci mediów, w szczególności na rzecz odpowiednich przedsiębiorców przesyłowych; -----

8) powołana wyżej decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę – w oparciu, o którą realizowane jest **Przedsięwzięcie Deweloperskie** - jest ostateczna i nie została do dnia dzisiejszego zaskarżona do sądu administracyjnego; -----

9) środki na realizację **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** mogą pochodzić z kredytu bankowego i w związku z tym może zostać ustanowiona hipoteka/hipoteki na zabezpieczenie kredytu udzielonego **Deweloperowi**

przez bank finansujący **Dewelopera** w celu realizacji **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**; -----

10) został sporządzony **prospekt informacyjny** [zwany także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Prospektem**”], a którego kopia (wraz z załącznikami do niego) stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego aktu notarialnego, dotyczący **Zadania Inwestycyjnego** zgodnie z wymogami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym z dnia 20 maja 2021 roku (Dz.U. z 2024 r. poz. 695) - zwanej także w dalszej części niniejszego aktu notarialnego „**Ustawą Deweloperską**”; -----

11) przed zawarciem niniejszej umowy **Deweloper** zapewnił **Stronie Nabywającej** możliwość zapoznania się w siedzibie **Dewelopera** z dokumentami wymienionymi w art. 26 ust.1 i 2 **Ustawy Deweloperskiej**, i **Stronie Nabywającej** doręczono **Prospekt** na trwałym nośniku informacji i **Prospekt** w takiej formie został przekazany.-----

§ 4.

[PRZEDMIOTY UMOWY]

1. Strony ustalają, że przedmiotami umowy objętej niniejszym aktem notarialnym („Przedmioty Umowy”) są:-----

1) lokal mieszkalny [zwany także „**Lokalem**”] oznaczony aktualnie numerem projektowym usytuowany na pierwszej i drugiej kondygnacji **Budynku** znajdującego się na działce **41/6**; **Lokal** składać się będzie z **przedsionka, holu, dwóch łazienek, salonu, pomieszczenia technicznego, dwóch pokoi, garderoby, kuchni i schowka**, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej

m², usytuowanie powyższego lokalu wraz z układem wchodzących w jego skład pomieszczeń uwidocznione zostało na rzucie kondygnacji i karcie mieszkania, stanowiących załącznik do **Prospektu**; -----

2) z własnością **Lokalu** związany będzie **udział w Nieruchomości Wspólnej** obliczony zgodnie z postanowieniami art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), w ramach którego to udziału każdorazowemu właścicielowi **Lokalu** będzie przysługiwało - na podstawie **Umowy podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej** - prawo do wyłącznego korzystania z:-----
części działki obecnie oznaczonej numerem ewidencyjnym **41/6** i **Budynku przy Lokalu**, -----

2. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że zakres oraz Standard Wykonania Lokalu oraz Budynku określone są w Prospekcie. -----

§ 5.

[OŚWIADCZENIA STRON]

1. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że: -----

1) stan prawny ujawniony w wyżej powołanej księdze wieczystej – za wyjątkiem zmian opisanych w niniejszym akcie notarialnym - zgodny jest z rzeczywistym stanem prawnym, przedmiotowe nieruchomości wolne są od wszelkich innych ograniczonych praw rzeczowych oraz wszelkich innych praw i roszczeń osób trzecich, a nie ujawnionych w wyżej powołanych księgach wieczystych lub wskazanych w niniejszym akcie notarialnym, -----

2) w dziale III księgi wieczystej **WA3M/00541125/4** oraz działach III ksiąg powstałych w wyniku odłączania poszczególnych działek, mogą być ujawniane roszczenia o zawarcie umów przeniesienia własności

lokali innych niż przedmiotowy, a wynikające z umów deweloperskich i/lub przedwstępnych, które zostaną zawarte przez **Dewelopera** z osobami trzecimi, a także mogą być ujawnione w tych działach **III** służebności gruntowe lub prawa użytkowania (w tym bezpłatne i bezterminowe) na rzecz dostawców mediów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji,-----

- 3) z własnością **działki o numerze ewidencyjnym 41/6** nie są związane jakiegokolwiek inne roszczenia osób trzecich wobec **Dewelopera** lub też zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania publicznoprawne; prawo własności **działki o numerze ewidencyjnym 41/6** nie jest przedmiotem jakichkolwiek innych stosunków prawnych, z którymi wiązałyby się prawa do jej posiadania przez osoby trzecie, w szczególności działka nie jest przedmiotem umów dzierżawy lub najmu i nie jest obciążona jakimikolwiek innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi;-----
- 4) **Deweloper** nie jest ograniczony w jakikolwiek sposób w rozporządzaniu **działką o numerze ewidencyjnym 41/6**,-----
- 5) **działka o numerze ewidencyjnym 41/6** nie jest przedmiotem ustawowego ani umownego prawa pierwokupu lub odkupu,-----
- 6) **działka o numerze ewidencyjnym 41/6** obecnie jest oznaczone jako PsV – pastwiska trwałe, w ewidencji gruntów i budynków, nie są także przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530);-----
- 7) **działka o numerze ewidencyjnym 41/6** nie jest położona na obszarze rewitalizacji zgodnie z ustawą o rewitalizacji, jak również nie jest

położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy o rewitalizacji; (Dz.U. z 2024 r. poz. 278);-----

- 8) **działka o numerze ewidencyjnym 41/6** nie została nabyta od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego;-----
- 9) ~~plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący a terenie położenia opisanych w § 1. niniejszego aktu notarialnego działek do chwili obecnej nie uległ zmianie, nie został uchylony ani nie została stwierdzona jego nieważność;~~-----
- 10) **działka o numerze ewidencyjnym 41/6** nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, ani jakiegokolwiek innego postępowania sądowego lub administracyjnego; granice działki są niesporne; działka ta nie leży na terenie specjalnej strefy ekonomicznej ani na terenie parku narodowego, ani nie jest wpisana do rejestru zabytków;-----
- 11) **Deweloper** nie został postawiony w stan upadłości ani też likwidacji, nie toczy się wobec niego jakiegokolwiek postępowanie restrukturyzacyjne, nie jest stroną jakichkolwiek postępowań, o których mowa w ustawie prawo upadłościowe (Dz.U. z 2022 r. poz.1520), a także w ustawie prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2309), jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości; -----
- 12) **Inwestycja** realizowana jest w ramach prowadzonej przez **Dewelopera** działalności gospodarczej, ponadto do wydzielania lokali w **Budynku** będzie dochodziło sukcesywnie w myśl przepisów art. 4 w związku z art. 8 ustawy o własności lokali;-----
- 13) **Deweloper** nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, w tym składek do ZUS;-----

- 14) **Deweloper** jest podatnikiem podatku od towarów i usług; **Deweloper** nie będzie korzystać ze zwolnienia z tego podatku z tytułu zawarcia umowy przenoszącej własność i umowy sprzedaży w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, -----
- 15) na terenie inwestycji zostaną zlokalizowane 4 liczniki pomiarowe po jednym dla każdego z lokali. -----

2. **Strona Nabywająca** oświadcza, że: -----

- 1) znany jest jej stan fizyczny i prawny **Nieruchomości**, a wynikający z okazanych jej dokumentów i złożonych przez **Dewelopera** oświadczeń,-----
- 2) znana jest jej treść powołanej powyżej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zakres **Inwestycji** oraz **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, a opisanych powyżej, a także treść wpisów ujawnionych w powołanej powyżej księdze wieczystej,-----
- 3) otrzymała od **Dewelopera** **Prospekt** dotyczący **Przedsięwzięcia Deweloperskiego**, wydany na trwałym nośniku informacji wraz z załącznikami i zapoznała się z ich treścią; -----
- 4) **Deweloper** umożliwił jej zapoznanie się z treścią tego **Prospektu**, z aktualnym stanem księgi wieczystej wskazanej powyżej, oraz dokumentami wskazanymi w art. 26 ust.1 i 2. Ustawy Deweloperskiej i zapoznała się z ich treścią;-----
- 5) zapoznała się ze planowanym standardem wykonania **Lokalu**, **Budynku**, usytuowaniem **Lokalu** i układem pomieszczeń w nim;-----
- 6) wyraża zgodę na odłączanie poszczególnych działek z księgi wieczystej prowadzonej dla **Nieruchomości** i ujawnianie kolejnych roszczeń o zawarcie umów przeniesienia własności lokali innych niż przedmiotowy **Lokal** w **Budynku**, wynikających z umów deweloperskich i/lub przedwstępnych, które zostaną zawarte przez

wypłata środków na rzecz **Dewelopera** (powiernika) będzie następowała zgodnie z harmonogramem opisanym w **Prospekcie**; ----

d) Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji **Zadania Inwestycyjnego**, dla którego prowadzony jest ten rachunek;-----

e) Bank dokonuje na koszt **Dewelopera** kontroli zakończenia każdego z etapów **Zadania Inwestycyjnego** określonego w jego harmonogramie i przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz **Dewelopera**, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.-

f) podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4, **Ustawy Deweloperskiej** podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez **Dewelopera**, -----

g) składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należna jest od dnia dokonania wpłaty, o której mowa powyżej, -----

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

- i) wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego **Przedsięwzięcia Deweloperskiego** lub **Zadania Inwestycyjnego**.-----
- j) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku, w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny- wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny należnej od dewelopera posiadającego:-----
otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy - wynosi 0,45%;-----

2. Zgodnie z Ustawą Deweloperską: -----

- a) w przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej przez jedną z jej stron, **Bank** wypłaca **Stronie Nabywającej** przypadające mu środki, a pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym (nie przekazane do tej chwili przez bank na rzecz **Dewelopera**), niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej; -----
- b) w przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, innego niż na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej strony przedstawią zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez **Stronę Nabywającą** na mieszkaniowym rachunku powierniczym i w takim przypadku **Bank** wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczeń, o których mowa powyżej. -----

3. Strona Nabywająca zobowiązuje się do podpisania oświadczeń związanych z zawartą Umową Deweloperską, a związanych z rachunkiem powierniczym, na formularzach wskazanych przez **Bank**, a także do okazania **Bankowi** wymaganych w tych formularzach dokumentów. -----

§ 7.

[ZOBOWIĄZANIA]

1. „Umowa deweloperska” **Deweloper** oraz **Strona Nabywająca** zawierają umowę, na mocy której **Deweloper** zobowiązuje się do wybudowania opisanego powyżej **Budynku** w terminie, o którym mowa poniżej w **§ 8** niniejszego aktu notarialnego oraz do ustanowienia w tym **Budynku** odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego aktualnie numerem projektowym, szczegółowo opisanego w **§ 4 ust. 1** niniejszego aktu notarialnego, z własnością którego związany będzie udział w **Nieruchomości Wspólnej** ustalony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdujących się w **Budynku**, a następnie **Deweloper** zobowiązuje się do przeniesienia na rzecz **Strony Nabywającej** -----

- w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń opisanych w niniejszej umowie - prawa własności tak wydzielonego samodzielnego **Lokalu** – wraz ze związanym z tym **Lokalem** udziałem we współwłasności **Nieruchomości Wspólnej** – za cenę w kwocie (**..... złotych**) **brutto**, a **Strona Nabywająca** na powyższe wyraża zgodę i zobowiązuje się tak ustanowiony **Lokal** za podaną powyżej cenę nabyć. **Strony** ustalają, że w związku z nabyciem udziału – związanego z własnością **Lokalu** – we

współwłasności **Nieruchomości Wspólnej Strona Nabywająca** – i w ramach ceny za **Lokal** na podstawie umowy podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** – będzie wyłącznie uprawniona do korzystania z tych części **Nieruchomości Wspólnej** szczegółowo wskazanych powyżej w **§ 4 ust. 1 pkt. 2)** niniejszego aktu notarialnego, natomiast **Strona Nabywająca** zobowiązuje się, że nie będzie zgłaszała jakichkolwiek roszczeń związanych z korzystaniem z innych części **Nieruchomości Wspólnej** przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez innych jej współwłaścicieli w związku z powołaną powyżej **Umową o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej**. -----

2. Strony oświadczają, że **zawarły/nie zawarły** **Umowę Rezerwacyjną** w rozumieniu **art. 29 Ustawy Deweloperskiej**. -----

§ 8.

[TERMINY]

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

1) rozpoczęcie prac budowlanych Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu **roku**, natomiast zakończenie (data dokonania ostatniego wpisu przez kierownika budowy w dzienniku budowy i złożenie wniosku do właściwego organu o przyjęcie Budynku do użytkowania) Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi do dnia **30 listopada 2025 roku**;-----

2) Deweloper planuje uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie Budynku lub dokona zgłoszenia budowy Budynku, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu, wybudowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego najpóźniej w terminie do dnia **31 marca 2026 roku**.-----

2. Strony ustalają, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta po uzyskaniu przez **Dewelopera** ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie **Budynku, Odbiorze Przedmiotów Umowy** przez **Stronę Nabywającą**, zgodnie z treścią **§12** niniejszego aktu oraz uregulowaniu przez **Stronę Nabywającą** wszystkich zobowiązań w stosunku do **Dewelopera** wynikających z umowy objętej niniejszym aktem notarialnym (zapłata całości cen wskazanych powyżej), a najpóźniej w terminie do dnia **30 kwietnia 2026 roku**. -----

3. Strony ustalają, że dokładna data i godzina zawarcia Umowy Przyrzeczonej zostaną ustalone przez strony, z tym, że jeżeli w terminie siedmiu dni od dnia zawiadomienia **Strony Nabywającej** przez **Dewelopera** o możliwości zawarcia Umowy Przyrzeczonej strony nie dojdą do porozumienia w tym przedmiocie, termin podpisania Umowy Przyrzeczonej zostanie wyznaczony przez **Dewelopera**, który poinformuje o tym **Stronę Nabywającą** z czternastodniowym wyprzedzeniem (w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru) i w razie niestawienia się **Strony Nabywającej** do podpisania aktu notarialnego obejmującego **Umowę Przyrzeczoną** w tak ustalonym terminie, **Deweloper** wyznaczy **Stronie Nabywającej** w drodze pisemnego wezwania wysłanego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru dodatkowy termin do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu **Deweloper** będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, zgodnie z postanowieniami zawartymi w **§ 14.** niniejszego aktu notarialnego. -----

§ 9.

[CENY I TERMINY ZAPŁATY]

1. **Deweloper** wyjaśnia, że: -----

- 1) podana powyżej w § 7. **cena Lokalu jest ceną brutto**, tj. zawierającą należny podatek od towarów i usług VAT – 8%, -----
- 2) na wskazaną powyżej cenę brutto Lokalu składa się wartość powierzchni użytkowej Lokalu w kwocie **brutto** ()**złotych**, -----
- 3) wartość powierzchni użytkowej **Lokalu**, o której mowa powyżej została ustalona w oparciu o cenę netto jednego metra kwadratowego tej powierzchni, a wynoszącą **złotych** [co stanowi obecnie kwotę brutto za jeden metr kwadratowy wynoszącą **złotych**]. -----

2. **Strony** ustalają, że **Strona Nabywająca** jest zobowiązana do spełnienia świadczeń pieniężnych na poczet ceny Lokalu według następującego harmonogramu: -----

- 1) kwota zł (**złotych**) (25 %) w terminie do dnia 16.12.2024 roku, -----
- 2) kwota zł (**złotych**) (25 %) w terminie do dnia 15.04.2025 roku, -----
- 3) kwota zł (**złotych**) (25 %) w terminie do dnia 30.06.2025 roku, -----
- 4) kwota zł (**złotych**) (15 %) w terminie do dnia 30.09.2025 roku, -----
- 5) kwota zł (**złotych**) (10 %) z zastrzeżeniem możliwości jej zmiany zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu, w terminie do dnia 30.11.2025 roku. -----

3. **Strony** postanawiają, że świadczenia pieniężne **Strony Nabywającej** na poczet ceny nabycia **Lokalu**, a o których mowa powyżej w ust. 2 niniejszego paragrafu, płatne będą przelewem na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy prowadzony w **Banku** numer -----

4. **Strony** ustalają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT powyższe ceny przedmiotów umowy mogą ulec zmianie. W przypadku obniżenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, niezapłacone części ceny ulegają odpowiedniemu zmniejszeniu. W przypadku podwyższenia stawki podatku VAT przed dokonaniem zapłaty poszczególnych części ceny, **Deweloper** będzie mógł odpowiednio podwyższyć nieuiszczone części ceny. O zmianie stawki podatku VAT **Deweloper** poinformuje **Stronę Nabywającą** w formie pisemnej niezwłocznie po zaistnieniu tej zmiany z jednoczesnym wskazaniem, czy korzysta z uprawnienia do podwyższenia ceny. **Strony** postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku VAT, powodującego zwiększenie ceny, **Stronie Nabywającej** przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy - zgodnie z jej § 14 - w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia powiadomienia **Strony Nabywającej** przez **Dewelopera** o zmianie stawki tego podatku, lecz nie później niż do dnia odbioru Lokalu. W przypadku obniżenia ceny, ostatnia część ceny zostanie obniżona o różnicę wynikającą z tej obniżki stawki podatku VAT. W przypadku powstania nadpłaty, **Deweloper** zwróci różnicę z niej wynikającą **Stronie Nabywającej**. W przypadku podwyższenia ceny, jeśli Strona Nabywająca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy, różnica wynikająca z podwyższenia stawki podatku VAT zostanie doliczona do ostatniej części ceny. -----

5. W tytule przelewów kwot, o których mowa powyżej w niniejszym paragrafie, na poczet cen, należy wpisać imię i nazwisko **Strony Nabywającej** oraz numer **Lokalu i Budynku**. -----

§ 10.

[ZMIANA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALU]

1. **Strony** postanawiają, że powierzchnia użytkowa Lokalu jest liczona na podstawie normy PN-ISO: 9836:2015, przy czym pomiaru powierzchni użytkowej dokonuje się na poziomie podłogi, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, po wykonaniu tynków i bez powierzchni pod ściankami działowymi, a następnie sumuje się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń. Po zakończeniu budowy **Deweloper** na swój koszt zleci uprawnionemu geodecie dokonanie obmiaru powykonalawczego. -----

2. **Strony** wyjaśniają, że: -----

- a) w przypadku zmniejszenia powierzchni przedmiotowego Lokalu mieszkalnego ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2015, cena Lokalu zostanie zmniejszona z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni (ostatecznej) określonej w § 5 niniejszej umowy - o ile **Strona Nabywająca** nie skorzysta z przysługującego jej prawa odstąpienia, o którym mowa poniżej w § 14. pkt 2) niniejszej umowy;
- b) w przypadku zwiększenia powierzchni przedmiotowego Lokalu mieszkalnego ustalonej po jego faktycznym obmiarze, dokonanym zgodnie z zaleceniami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2015, o więcej niż 1,5% w stosunku do powierzchni projektowanej rozliczeniu podlegać będzie tylko nadwyżka tej powierzchni przekraczające 1,5%, o ile **Strona Nabywająca** nie skorzysta z przysługującego jej w takim

wypadku prawa odstąpienia, o którym mowa poniżej w § 14. pkt 2) niniejszej umowy.-----

3. Strony ustalają, że zmiana ceny Lokalu nie będzie następować w zakresie dotyczącym zmiany ostatecznej powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do powierzchni podanej w niniejszej Umowie Deweloperskiej, a wynikającej z wykonanych na wniosek **Strony Nabywającej** (po zatwierdzeniu ich przez **Dewelopera**) zmian projektowo-budowlanych w Lokalu, o których mowa poniżej w § 11. niniejszego aktu notarialnego, w szczególności w zakresie dotyczącym ścian działowych wewnątrz Lokalu.-

§ 11.

[ZMIANY LOKATORSKIE]

Strony ustalają, że **Strona Nabywająca** ma prawo do odpłatnego zamówienia zmian lokatorskich w nabywanym Lokalu za uprzednią zgodą **Dewelopera** i projektanta Budynku i terminie do 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia dzisiejszego, chyba że postęp prac budowlanych będzie uniemożliwiał wprowadzenia takich zmian.-----

§ 12.

[PROCEDURA ODBIORU I WYDANIA]

Deweloper oświadcza, że odbiór („Odbiór” w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej) [potwierdzenie przez **Stronę Nabywającą** wybudowania **Budynku, Lokalu**, części **Nieruchomości Wspólnej** oddanych do wyłącznego korzystania - poświadczane poprzez spisanie protokołu **Odbioru**] nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni po zawiadomieniu przez **Dewelopera** organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego przy braku sprzeciwu ze strony tego organu lub uzyskaniu

ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku i z zastrzeżeniem zapłaty całych cen zgodnie z § 9. niniejszego aktu notarialnego.-----

1. Strony postanawiają, że: -----

1) Strona Nabywająca zostanie zawiadomiona o **Odbiorze** Przedmiotów Umowy niezwłocznie po zakończeniu budowy; zawiadomienie nastąpi na piśmie lub pocztą elektroniczną, na adres wskazany w §17 punkt 7 niniejszego aktu, z jednoczesnym wyznaczeniem terminu **Odbioru**, z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem.-----

2) Strona Nabywająca zobowiązuje się stawić na **Odbiór** w dacie wskazanej przez **Dewelopera** zgodnie z powyższym postanowieniem; w przypadku, gdy **Strona Nabywająca** z ważnych powodów nie jest w stanie wziąć udziału w **Odbiorze** w wyznaczonej przez **Dewelopera** dacie, powinna ona niezwłocznie poinformować o tym **Dewelopera** pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej; w przypadku niestawienia się **Strony Nabywającej** celem dokonania **Odbioru**, **Deweloper** wyznaczy nową datę **Odbioru**, przy odpowiednim zastosowaniu powyższych postanowień i nie wcześniej niż w ciągu następnych 4 (czterech) dni, z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tak wyznaczonego dodatkowego terminu **Deweloper** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 14. niniejszego aktu notarialnego; ---

3) z Odbioru sporządza się protokół, do którego **Strona Nabywająca** może zgłosić usterki Lokalu; wady ujęte w protokole **Odbioru** winny być szczegółowo opisane, -----

4) w przypadku zgłoszenia przez Stronę Nabywającą wad do protokołu Odbioru, Deweloper w ciągu 14 (czternastu) dni licząc od dnia podpisania tego protokołu doręczy **Nabywcy** oświadczenie o uznaniu

- wad lub oświadczenie o odmowie ich uznania wraz z podaniem przyczyny odmowy, -----
- 5) **Deweloper** zobowiązany jest do usunięcia uznanych wad w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia podpisania protokołu **Odbioru**, ----
- 6) jeżeli **Deweloper**, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia;-----
- 7) jeżeli **Deweloper** nie usunie wad w terminie innym wskazanym terminie albo nie wskaże takiego terminu, **Strona Nabywająca** wyznaczy **Deweloperowi** nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu **Strona Nabywająca** może usunąć wady na koszt **Dewelopera**, -----
- 8) **Strona Nabywająca** nie może odmówić **Odbioru Przedmiotów Umowy**, jeśli ich usterki nie są istotne, -----
- 9) **Strona Nabywająca** może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas **Odbioru**, że lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny posiada wadę istotną i jednocześnie **Deweloper** odmówi uznania jej w protokole, -----
- 10) odmowa dokonania **Odbioru**, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3. Ustawy Deweloperskiej, -----
- 11) w przypadku uznania przez **Dewelopera** wady istotnej w protokole, stosuje się przepisy art.41 ust. 6-8 Ustawy Deweloperskiej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej **Strona Nabywająca** może odstąpić od umowy,-----
- 12) w przypadku odmowy dokonania **Odbioru** ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin **Odbioru** umożliwiając **Deweloperowi** usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego **odbioru**. Do

powtórniego **odbioru** stosuje się przepisy art.41 ust. 2-9. Ustawy Deweloperskiej, -----

- 13) odmowa dokonania **Odbioru** ze względu na wadę istotną w ramach powtórniego odbioru wymaga przedstawienia przez **Stronę Nabywającą** opinii rzeczoznawcy budowlanego. **Strona Nabywająca** występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy,-----
- 14) bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez **Stronę Nabywającą Deweloperowi** opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w art.41 ust. 13. Ustawy Deweloperskiej, -----
- 15) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w art. 43 ust. 13 Ustawy Deweloperskiej, istnienia wady istotnej **Strona Nabywająca** może odstąpić od umowy, -----
- 16) w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości **Stronę Nabywającą**, -----
- 17) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości **Dewelopera**, -----
- 18) rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między **Deweloperem** a **Stroną Nabywającą** nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia umowy Przyrzeczonej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, -----
- 19) jeżeli wada lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego zostanie stwierdzona przez **Stronę Nabywającą** w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, do

dnia zawarcia z **Deweloperem** Umowy Przyrzeczonej **Strona Nabywająca** może zgłosić taką wadę **Deweloperowi**, -----

20) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie do odpowiedzialności **Dewelopera** za usterki fizyczne i prawne przedmiotu umowy stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny o rękojmi (obecnie okres rękojmi wynosi 5 lat).-----

2. Strony ustalają, że wydanie Przedmiotów Umowy („**Wydanie**”) - przez co rozumie się wejście w posiadanie i we współposiadanie - nastąpi najpóźniej do **3 (trzech) dni** licząc od dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej, czego potwierdzeniem będzie podpisanie protokołu wydania. -----

§ 13.

[ODSETKI I KARA UMOWNA]

1. Strony ustalają, że: -----

1) w przypadku wystąpienia po stronie **Dewelopera** opóźnienia w terminowym zawarciu umowy przeniesienia własności **Lokalu Stronie Nabywającej** przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od **Dewelopera** zapłaty na jej rzecz kary umownej w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą naliczane od wpłaconej na podstawie niniejszej umowy kwoty za każdy dzień opóźnienia i nie będzie to wykluczać odszkodowania na zasadach ogólnych,-----

2) w przypadku wystąpienia po stronie **Strony Nabywającej** opóźnienia w Odbiorze Przedmiotów Umowy **Deweloperowi** przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od **Strony Nabywającej** zapłaty na rzecz **Dewelopera** kary umownej w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą naliczane od ceny sprzedaży wskazanej w §

7 punkt 1 powyżej, za każdy dzień opóźnienia, i nie będzie to wykluczać odszkodowania na zasadach ogólnych,-----

3) w przypadku wystąpienia po stronie **Strony Nabywającej** opóźnienia, co do terminowego dokonania płatności określonych w niniejszej umowie, **Deweloperowi** przysługiwać będzie prawo naliczenia odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, które będą naliczane od kwoty, która nie została wpłacona w terminie za każdy dzień opóźnienia i nie będzie to wykluczać odszkodowania na zasadach ogólnych,-----

4) kolejne wpłaty na poczet cen dokonywane przez **Stronę Nabywającą** będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek za opóźnienie, a w dalszej kolejności na zaległe płatności począwszy od płatności o najwcześniejszym terminie wymagalności.-----

§ 14.

[PRAWO ODSTĄPIENIA OD UMOWY]

1. Strony ustalają, że: -----

Strona Nabywająca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej:-----

1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w **art. 35 Ustawy Deweloperskiej**, albo elementów, o których mowa w **art. 36**; -----

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

- 3) jeżeli **Deweloper** nie doręczył zgodnie z art. 21 **Ustawy Deweloperskiej** lub art. 22 **Ustawy Deweloperskiej** prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----
- 6) w przypadku nie przeniesienia na **Stronę Nabywającą** praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; -----
- 7) w przypadku gdy **Deweloper** nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 **Ustawy Deweloperskiej**; -----
- 8) w przypadku gdy **Deweloper** nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 **Ustawy Deweloperskiej**; -----
- 9) w przypadku niewykonania przez **Dewelopera** obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 **Ustawy Deweloperskiej**, w terminie określonym w tym przepisie; -----
- 10) w przypadku nieusunięcia przez **Dewelopera** wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 **Ustawy Deweloperskiej**; -----

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

12) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie **art. 98** ustawy Prawo upadłościowe. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, **Strona Nabywająca** ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy **Strona Nabywająca** wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniona do odstąpienia od tej umowy. **Strona Nabywająca** zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.-----

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

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. -----

7. Oświadczenie **Strony Nabywającej** o odstąpieniu jest skuteczne, jeżeli:---

1) zostało dokonane na piśmie i,-----

- 2) dołączono do niego zgodę na wykreślenie roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, z ksiąg wieczystych w których wpisane będą te roszczenia,-----

8.Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Deweloperskiej w przypadku:-----

- 1) niespełnienia przez **Stronę Nabywającą** świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszym akcie notarialnym, mimo wezwania **Strony Nabywającej** w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez **Stronę Nabywającą** świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
- 2) niestawienia się **Strony Nabywającej** do **Odbioru** lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na **Stronę Nabywającą** praw wynikających z niniejszych umów, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, -----
9. w przypadku skorzystania przez **Dewelopera** z prawa odstąpienia, o którym mowa powyżej **Strona Nabywająca** zobowiązana jest do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, z tym zastrzeżeniem, że jeśli **Strona Nabywająca** nie udzieli takiej zgody w terminie 30 dni od dnia doręczenia **Stronie Nabywającej** oświadczenia **Dewelopera** o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej to na podstawie niniejszego postanowienia **Strona Nabywająca**

niniejszym udziela pełnomocnictwa i upoważnia **Dewelopera** do wykreślenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy z ksiąg wieczystych, w których wpisane będą roszczenia;-----

10. w przypadku skorzystania przez którąkolwiek z jej stron z prawa odstąpienia od niniejszej Umowy Deweloperskiej na podstawie postanowień zawartych w niniejszym akcie notarialnym, zwrot na rzecz **Strony Nabywającej** przez **Dewelopera** kwot wpłaconych na poczet cen a otrzymanych przez **Dewelopera** z powołanego powyżej otwartego rachunku powierniczego, nastąpi w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od dnia skutecznego złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu oraz zgody na wykreślenie roszczeń wynikających z niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym,-----

§ 15.

[POSTANOWIENIA DODATKOWE]

1. Strona Nabywająca oświadcza, że wyraża zgodę na: -----

- a)** zawarcie przez **Dewelopera** umowy podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej** w sposób opisany powyżej w **§3.** niniejszego aktu notarialnego i zobowiązuje się szanować i respektować prawa innych wyłącznie uprawnionych do korzystania z części **Nieruchomości Wspólnej**, a w szczególności zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie podejmować żadnych działań utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z tych uprawnień;-----
- b)** ustanawianie na **Nieruchomości i Nieruchomości Drogowej**, wszelkich służebności bądź praw użytkowania określonych powyżej w **§ 3**, w szczególności na rzecz podmiotów, których zadaniem jest

świadczenie usług w zakresie dostawy mediów, polegających na umożliwieniu dokonania czynności zmierzających do instalacji urządzeń przetwarzających i przesyłowych oraz późniejszego dostępu do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z eksploatacją i obsługą poszczególnych mediów;-----

2. W związku z powyższym **Strona Nabywająca** zobowiązuje się, że w **Umowie Przyrzeczonej** udzieli **Deweloperowi** pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw w pełnym lub częściowym zakresie takiego umocowania) do: -----

a) dokonania wszelkich czynności związanych z planowaną umową podziału do korzystania z **Nieruchomości Wspólnej**, w tym dokonywania podziału **Nieruchomości Wspólnej**,-----

b) podpisywania umów z dysponentami mediów dotyczących świadczonych przez nich usług do Inwestycji; -----

§ 16.

[INFORMACJE DODATKOWE]

1. **Strony** oświadczają, że, wszelkie zmiany w treści niniejszego aktu notarialnego w stosunku do wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej załącznik do **Prospektu** zostały w niniejszym akcie notarialnym oznaczone podkreśleniem i **Strona Nabywająca** wyraziła na nie swoją zgodę. -----

2. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że **Deweloper** wyraża zgodę na cesję przyszłej wierzytelności o zwrot na rzecz **Strony Nabywającej** przypadających jej środków, a które znajdować się będą na mieszkaniowym rachunku powierniczym, o którym mowa powyżej, na rzecz banku, który będzie kredytodawcą **Strony Nabywającej**, w

przypadku, gdyby część środków na pokrycie ceny pochodziła z kredytu udzielonego **Stronie Nabywającej**.-----

- 3. Strona Nabywająca** wyraża zgodę na przetwarzanie jej danych osobowych przez **Bank**, z którym zawarta została umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego dla przedsięwzięcia deweloperskiego będącego przedmiotem niniejszej umowy. **Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza, że poinformowano **Stronę Nabywającą**, że jej dane osobowe zbierane są wyłącznie w celu realizacji Umowy deweloperskiej, a także, iż nie będą one udostępniane innym podmiotom, z wyjątkiem podmiotów i okoliczności ich ujawniania przewidzianych w ustawie w dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe [tekst jednolity: (Dz. U. z 2023r., poz.2488) oraz innych przepisach powszechnie obowiązujących, a także że ma prawo wglądu do danych osobowych oraz ich poprawiania zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych; podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do realizacji Umowy Deweloperskiej.-----
- 4. Strona Nabywająca**, podając **Deweloperowi** swoje dane osobowe, przyjmuje jednocześnie do wiadomości, iż administratorem przekazanych danych jest **Deweloper**, a dane te zbierane są w celu realizacji niniejszej umowy. Ponadto **Strona Nabywająca** wyraża zgodę na przetwarzanie swych danych osobowych w zakresie opisanym w niniejszym ustępie. Jednocześnie **Strona Nabywająca** oświadcza, że została poinformowana o prawie dostępu do swoich danych oraz ich poprawiania.-----
- 5. Strony** ustalają, że adresy stron podane w niniejszym akcie notarialnym stanowią ich adresy do korespondencji. Strony zobowiązują się do niezwłocznego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń.-----

6. **Strony** ustalają, że **Strona Nabywająca** może, w formie aktu notarialnego, zawrzeć umowę cesji praw i przejęcia zobowiązań („umowa wskazania”) wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej z dowolną osobą fizyczną, która to osoba wejdzie w ogół praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, z zastrzeżeniem uzyskania pisemnej zgody **Dewelopera** na zawarcie takiej umowy z określonym podmiotem. W przypadku zawarcia umowy wskazania wszelkie kwoty wpłacone na poczet cen przez **Stronę Nabywającą** na rzecz Dewelopera zostaną zaliczone na poczet wzajemnych rozliczeń **Dewelopera** oraz tej osoby, która wejdzie w ogół praw i zobowiązań **Strony Nabywającej**. -----

7. **Strony**, dla ułatwienia wzajemnych kontaktów i przekazania sobie nawzajem informacji związanych z wykonaniem umów objętych niniejszym aktem notarialnym podają następujące adresy poczty elektronicznej: -----

- do **Dewelopera**: ; -----

- do **Strony Nabywającej**: .-----

8. Notariusz poinformował **Stawających** o treści obowiązujących przepisów: -----

•**art. 626⁴** kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej; -----

•ustawy o własności lokali,-----

•ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,-----

•ustawy o księgach wieczystych i hipotece,-----

•ustawy Kodeks Cywilny, a w szczególności o treści:-----

art.95§2. Kodeksu Cywilnego zgodnie z którym, czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. -----

§ 18.

[KOSZTY CZYNNOŚCI]

Strony postanawiają, że opłaty notarialne oraz sądowe należne w związku z zawarciem niniejszej umowy ponoszą strony po połowie, natomiast opłaty notarialne, sądowe oraz koszty wypisów należne w związku z zawarciem umów przyrzeczonych ponosi **Strona Nabywająca**, za wyjątkiem wypisów wydawanych na rzecz **Dewelopera**, których koszt ponosi **Deweloper**. -----

§ 19.

[ZAŁĄCZNIKI]

Załącznikiem do niniejszego aktu notarialnego jest kopia Prospektu (wraz z załącznikami do niego) oraz wydruk powołanej powyżej księgi wieczystej. -----

§ 20.

[ROSZCZENIE – WPIS DO KSIĘGI WIECZYTEJ]

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony zażądały, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: -----

- **wpisu w dziale III księgi wieczystej KW numer WA3M/00541125/4**

roszczeń wynikających z niniejszej umowy na rzecz Strony Nabywającej, to jest wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu,-----

§ 21.

[OPŁATY]

Pobrano:-----

-opłaty sądowej:-----

• **od wniosku o wpis praw i roszczeń** na podstawie art. 7 §2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (*tekst jednolity: Dz.U. z 2022 roku, poz.1799*) oraz §2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (*tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1645*) oraz art.43 pkt) 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (*tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku, poz. 1144*), -----**150,00 złotych**

taksy notarialnej:-----

- na podstawie §3 w związku z §6 pkt 15a) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (*tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz.1473*) -----

----- **złotych**

RAZEM:

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

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany

BILANS TERENU

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem i zarazem powierzchnia działki nr 41/6 w obrębie 4-16-22 : 1400 m²

Pow. zabudowy projektowanego budynku jednorodzinnego dwulokalowego nr 1 : 137,41 m²

Pow. zabudowy projektowanego budynku jednorodzinnego dwulokalowego nr 2 : 137,41 m²

Powierzchnia utwardzona kostką brukową : miejsca parkingowe i podejścia do budynków, miejsce gromadzenia odpadów stałych: 142,12 m²

Razem powierzchnia zainwestowana : 416,94 m² (29,78 %)

Razem powierzchnia biologicznie czynna : 983,06 m² (70,22 %) warunek spełniony

Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy (max. 0,20) :

137,41 + 137,41 / 1400 = 0,1963 < 0,20 warunek spełniony

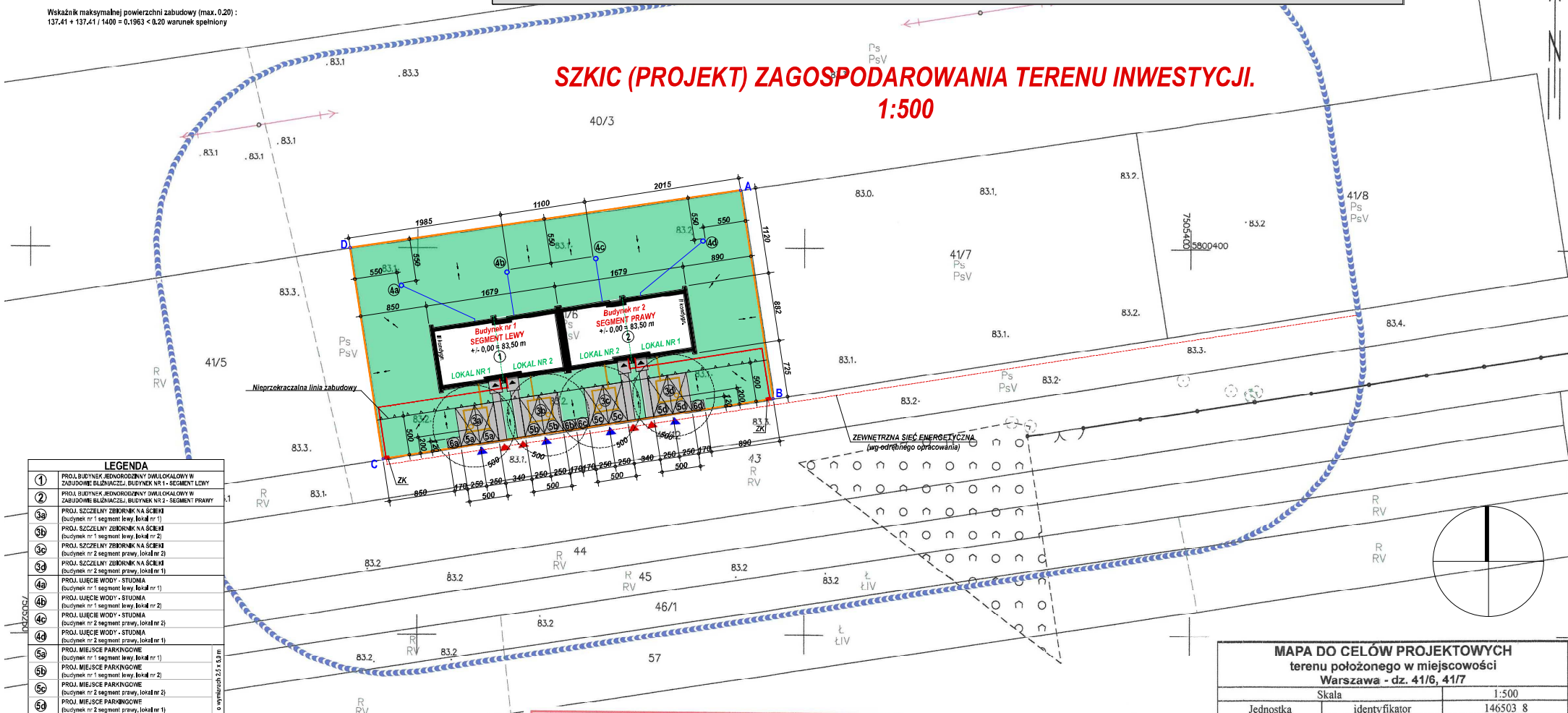
INWESTYCJA: DWA BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ (SEGMENT LEWY I PRAWY)

INWESTOR: FRAXIS Sp. z o.o., 01-625 Warszawa, ul. Adama Mickiewicza 55

LOKALIZACJA: Jednostka ewid.: 146503_8, Obręb ewid.: 146503_8.1622, Dzielnica : Bałoleka, działka o nr ewid.: 41/6, ul. Kroczevska, Powiat: warszawski, Województwo : mazowieckie

16-22

SZKIC (PROJEKT) ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI.
1:500



LEGENDA	
1	PROJ. BUDYNEK JEDNORODZINNY DWULOKALOWY W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ, BUDYNEK NR 1 - SEGMENT LEWY
2	PROJ. BUDYNEK JEDNORODZINNY DWULOKALOWY W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ, BUDYNEK NR 2 - SEGMENT PRAWY
3a	PROJ. SZCZEGÓLNY ZBIORNIK NA ŚCIEKI (budynki nr 1 i 2)
3b	PROJ. SZCZEGÓLNY ZBIORNIK NA ŚCIEKI (budynki nr 1 i 2)
3c	PROJ. SZCZEGÓLNY ZBIORNIK NA ŚCIEKI (budynki nr 1 i 2)
3d	PROJ. SZCZEGÓLNY ZBIORNIK NA ŚCIEKI (budynki nr 1 i 2)
4a	PROJ. WŁĄCZ. WODY - STUDNIA (budynki nr 1 i 2)
4b	PROJ. WŁĄCZ. WODY - STUDNIA (budynki nr 1 i 2)
4c	PROJ. WŁĄCZ. WODY - STUDNIA (budynki nr 1 i 2)
4d	PROJ. WŁĄCZ. WODY - STUDNIA (budynki nr 1 i 2)
5a	PROJ. MIEJSCE PARKINGOWE (budynki nr 1 i 2)
5b	PROJ. MIEJSCE PARKINGOWE (budynki nr 1 i 2)
5c	PROJ. MIEJSCE PARKINGOWE (budynki nr 1 i 2)
5d	PROJ. MIEJSCE PARKINGOWE (budynki nr 1 i 2)
6a	PROJ. MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW (budynki nr 1 i 2)
6b	PROJ. MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW (budynki nr 1 i 2)
6c	PROJ. MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW (budynki nr 1 i 2)
6d	PROJ. MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW (budynki nr 1 i 2)
7	TRAWNIK
8	TEREN UTWARDZONY KOSTKĄ BRUKOWĄ
9	OBIEKT ODDZIELNY
10	INSTALACJA ENERGETYCZNA
11	INSTALACJA KANALIZACYJNA
12	INSTALACJA WODY
13	GRANICZĄCA DZIAŁKA
14	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
15	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
16	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
17	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
18	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
19	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
20	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
21	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
22	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
23	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
24	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
25	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
26	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
27	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
28	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
29	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
30	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
31	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
32	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
33	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
34	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
35	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
36	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
37	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
38	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
39	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
40	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
41	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
42	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
43	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
44	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
45	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
46	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
47	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
48	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
49	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
50	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
51	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
52	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
53	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
54	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
55	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
56	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
57	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
58	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
59	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
60	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
61	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
62	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
63	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
64	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
65	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
66	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
67	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
68	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
69	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
70	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
71	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
72	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
73	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
74	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
75	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
76	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
77	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
78	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
79	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
80	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
81	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
82	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
83	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
84	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
85	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
86	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
87	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
88	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
89	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
90	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
91	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
92	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
93	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
94	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
95	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
96	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
97	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
98	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
99	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ
100	WŁĄCZ. NA DZIAŁKĘ

Oświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomą odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.	
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych	BG-WOZ-OZ.6640.13151.2023.PGE
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie	Prezydent m. st. Warszawa
Wykonawca prac geodezyjnych	GEOMAPA Przedsiębiorstwo Geodezyjne Justyna Dutkalska
Numer oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji	Protokół Weryfikacji Nr BG-WOZ-OZ.6640.13151.2023.PGE 100181 z dnia 07.11.2023.
Imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac	mgr inż. Justyna Dutkalska Nr uprawnień 20807

Wykonawca pracy geodezyjnej	GEOMAPA Przedsiębiorstwo Geodezyjne Justyna Dutkalska ul. Warszawska 99/8, 05-123 Olszewska Stara tel. 501 625 184, 501 704 794 rafal.geomapa@wp.pl justyna.geomapa@wp.pl NIP:5361645028, REGON: 141916617
Imię i Nazwisko oraz nr upraw. zawod. kierownika pracy geodezyjnej	mgr inż. Justyna Dutkalska upr. zaw. 20807
	Nr. rob. wyk.275/2023

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH terenu położonego w miejscowości Warszawa - dz. 41/6, 41/7		
Skala		1:500
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	146503_8
	nazwa	Dzielnica Bałoleka
Obręb ewidencyjny	identyfikator	146503_8.1622
	nazwa	4-16-22
Ulica		Kroczevska
Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej		BG-WOZ-OZ.6640.13151.2023.PGE
Oznaczenie układu	współ. prostokąt. płask.	PL-2000
	wysokościowego	PL-EVRF2007-NH
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji.		Linia koloru niebieskiego
Oznaczenia i symbole graficzne obiektów innych niż te, które występują na mapie zasadniczej.		Brak
Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.		
Data oraz imię i nazwisko osoby, która oprac. mapę		mgr inż. Błażej Ostrowski Data: 07.11.2023