

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego: 04.03.2026 r.

## PROSPEKT INFORMACYJNY

Osiedle „Niwa Park etap III” budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi zlokalizowane w Puławach przy ul. Spacerowej 3A (budynek C2) oraz Spacerowej 3B (budynek C1).



## CZEŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Żagiel Dom Sp. z o.o. KRS 0000129919	
Adres	20-719 Lublin, ul. Gęsia 31/1	
Nr NIP i REGON	NIP: 946-20-92-892	REGON: 430890647
Nr telefonu	81 444 5 444	
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:info@zagieldom.pl">info@zagieldom.pl</a>	
Nr faksu	---	
Adres strony internetowej	<a href="http://www.zagieldom.pl">www.zagieldom.pl</a>	

## II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Osiedle Orkana Residence etap 1 Lublin, ul. Hetmańskiej 5 [budynki mieszkalne wielorodzinne]
Data rozpoczęcia	02.03.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	16.09.2022 r.

#### PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	Osiedle Active City 2 Lublin, ul. Wolińskiego 15, 21 23 [budynki mieszkalne wielorodzinne]
Data rozpoczęcia	17.12.2020 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	07.12.2022 r.

#### OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

Adres	Osiedle activeCity etap 4 Lublin, ul. Wolińskiego 27 i 29 [budynki mieszkalne wielorodzinne]
Data rozpoczęcia	01.10.2023 r.
Data wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie	20.10.2025 r.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono (lub prowadzi się) postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100.000,00 zł

Przeciwko deweloperowi nie prowadzono i nie prowadzi się żadnego postępowania egzekucyjnego

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	Działka o nr ewidencyjnym 1802/190, obręb 1 - Miasto Puławy przy ulicy Spacerowej o powierzchni 0,5713ha
Numer księgi wieczystej	LU1P/00121702/0
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	DZ. KW. / LU1P / 4075 / 26 / 1 - 2026-03-04, 13:45:41 - WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ opisanej poniżej.  „Hipoteka umowna do kwoty 1 500 000zł. WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU TJ. KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI OD KAPITAŁU, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, PROWIZJE I OPŁATY PRZEWDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE, UMOWA KREDYTU W RACHUNKU BIEŻĄCYM Z DNIA 24 STYCZNIA 2022 ROKU NR 22/188/KRB/06”
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	W najbliższym sąsiedztwie tj. do 200m od granicy działki od południa dominują lasy, od północy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami, przedszkole, szkoła, boiska sportowe oraz kościół.  Uciążliwości zapachowe – spaliny samochodowe z pobliskich ulic, terminal paliw PKN Orlen.  Uciążliwości świetlne – blask uliczny, kasetony świetlne, dzwonnica kościoła.  <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy / Plan Ogólny	<p>Uchwała Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Puławy</p> <p>Uchwała dostępna pod linkiem.  <a href="https://pulawy.eu/pl/planowanie-przestrzenne/studium/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-miasto-pulawy.html">https://pulawy.eu/pl/planowanie-przestrzenne/studium/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-miasto-pulawy.html</a></p> <p>Brak uchwalonego Planu Ogólnego</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>Uchwała nr XXIV/225/16 Rady Miasta Puławy z dnia 30 czerwca 2016r w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Puławy „Kopernika”</p> <p>Dostępne pod linkiem:  <a href="https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf">https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf</a></p>
	Miejscowy plan rewitalizacji	Według informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono Miejscowego planu rewitalizacji.
	Miejscowy plan odbudowy	Według informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono planu odbudowy.
	Inne <sup>4)</sup>	Według informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takich decyzji.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jako przeznaczenie podstawowe, usługi towarzyszące, place zabaw, infrastruktura drogowa i obiekty infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające
	Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	Nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,3
	Maksymalna wysokość zabudowy	Do IV kondygnacji naziemnej

Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej
Minimalna liczba miejsc do parkowania	- Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej-1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie - Dla handlu -1 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie ustalono.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Teren inwestycji nie leży w strefie zagrożenia powodziowego.

- 3) W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.
- 4) Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:
- 1) dokonania rezerwacji obszaru inwestycji (Centralny Port Komunikacyjny),
  - 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.

Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.
---	---

	<p>Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych</p>	<p>Nie ustalono.</p>
	<p>Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie komunikacji</p>	<p>Obsługa komunikacyjna służebnością przejazdu i przechodu przez działkę I etapu inwestycji „Niwa Park” terenu inwestycji od ul. Spacerowej 3 i drogę wewnętrzną przez części działki nr 1801/191 na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.</p>
	<p>Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</p>	<p>Czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się : wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo- rowerowe.</p> <p>Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.</p> <p>Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.</p> <p>Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Uchwała nr XXIV/225/16 Rady Miasta Puławy z dnia 30 czerwca 2016r w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Puławy „Kopernika”</p> <p>Dostępne pod linkiem:  <a href="https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf">https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf</a></p>
	<p>Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy</p>	<p>Nie może być mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,3</p>

zadaniem inwestycyjnym <sup>3)</sup>	Maksymalna wysokość zabudowy	Do IV kondygnacji naziemnej
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	- Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej-1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie - Dla handlu -1 miejsca na 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Brak warunków zabudowy, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Brak warunków zabudowy, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	forma architektoniczna	Brak warunków zabudowy, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	usytuowanie linii zabudowy	Brak warunków zabudowy, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	intensywność wykorzystania terenu	Brak warunków zabudowy, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Brak warunków , jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak warunków zabudowy, jest obowiązujący plan zagospodarowania.

<sup>3)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak warunków, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak warunków, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak warunków, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak warunków, jest obowiązujący plan zagospodarowania.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>4)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Uchwała nr XXIV/225/16 Rady Miasta Puławy z dnia 30 czerwca 2016r w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Puławy „Kopernika”  Dostępne pod linkiem: <a href="https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf">https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf</a>
	studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uchwała Nr XXII/225/20 Rady Miasta Puławy z dnia 24 września 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Puławy  Uchwała dostępna pod linkiem. <a href="https://pulawy.eu/pl/planowanie-przestrzenne/studium/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-miasto-pulawy.html">https://pulawy.eu/pl/planowanie-przestrzenne/studium/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gminy-miasto-pulawy.html</a>
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Uchwała nr XXIV/225/16 Rady Miasta Puławy z dnia 30 czerwca 2016r w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Puławy „Kopernika”  Dostępne pod linkiem: <a href="https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf">https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf</a>

<sup>4)</sup> 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.

decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Dostępne pod linkiem: <a href="https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf">https://umpulawy.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/xxiv-225-16-1-29.pdf</a>
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
miejscowych planach odbudowy	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
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	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.

decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie

		dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Według najlepszej wiedzy Sprzedającego i informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach nie uchwalono takiej decyzji.
INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak <sup>5</sup>	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	<del>tak*</del>	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja AB.6740.9.632.2020 z dnia 15.10.2020 wydana przez Starostę Puławskiego.	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	

<sup>5</sup> Niepotrzebne skreślić.

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 2020 r. poz. 1333, 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Termin rozpoczęcia robót budowlanych: 15.02.2026 r. Termin zakończenia robót budowlanych: 31.12.2027 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Dwa budynki C1 i C2
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Zgodnie z załącznikiem nr 4
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiar rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu nastąpi zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne, wpłaty nabywców, kredyt inwestycyjny.
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Kredyt inwestycyjny jest w trakcie procedowania
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,45%

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Spółdzielczym Banku Powiatowym w Piaskach.          Posiadaczem rachunku jest Deweloper (Powiernik). Powierzającym, który deponuje środki pieniężne na rachunku powierniczym, zgodnie z umową deweloperską zawartą z Powiernikiem jest Nabywca lokalu mieszkalnego.          Wpłaty dokonywane są wyłącznie przez Powierzającego i wynikają z zawartej umowy deweloperskiej. Wypłat dokonuje wyłącznie Deweloper, po spełnieniu warunków określonych w umowie deweloperskiej i w umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Rachunek jest prowadzony w PLN.</p>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>Spółdzielczy Bank Powiatowy w Piaskach z siedzibą przy ul. Lubelskiej 98, 21-050 Piaski, wpisany przez Sąd Rejonowy Lublin- Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy KRS do rejestru pod nr KRS 0000019785, NIP 7130206844</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>Zgodnie z załącznikiem nr 2 do prospektu informacyjnego.</p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Zgodnie z KC cena nie podlega waloryzacji, jednak zmiana ceny mieszkania jest dopuszczalna w przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT)</li> <li>- zmiany powierzchni mieszkania po jego wykonaniu w stosunku do powierzchni zawartej w umowie deweloperskiej z zastrzeżeniem, że w przypadkach wzrostu ceny lokalu Nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej.</li> </ul>

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) 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. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

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

<p>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</p>	<p>Art. 43</p> <p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5: jeżeli umowa deweloperska albo umowa, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35, albo elementów, o których mowa w art. 36; jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej albo umowie, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2; jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską albo umowę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie wynikającym z tych umów; w przypadku gdy deweloper nie zawarł umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1; 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; w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, w terminie określonym w tym przepisie; w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11; w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15; jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.</p> <p>W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.</p> <p>W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po dokonaniu przez bank zwrotu środków</p>
---	--

zgodnie z art. 10 ust. 3.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia.

W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Art. 44

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, za zapłatą oznaczonej sumy.

W przypadku skorzystania przez nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1, umowa uważana jest za niezawartą, a nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.

Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 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 deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.

W terminie 30 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, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków.

Art. 45

Oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, 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.

W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej albo umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przez dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8, nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2.

#### INNE INFORMACJE

##### I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku 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 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 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 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 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 lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
- b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodę banku 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 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... [nazwa banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy], 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 2020 r. poz. 842 oraz z 2021 r. poz. 680 i 1177).

#### Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Spółdzielczego Banku Powiatowego w Piaskach z siedzibą przy ul. Lubelskiej 98, 21-050 Piaski, wpisanego przez Sąd Rejonowy Lublin- Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy KRS do rejestru pod nr KRS 0000019785, NIP 7130206844
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych, Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

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

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA [<PRODUKTY][JEŻELI ([PRODUKT.RODZAJ]=Lokal mieszkalny){

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[PRODUKT.BRUTTO]	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[PRODUKT.METRAŻ] m <sup>2</sup>	
Cena m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	[PRODUKT.CENA BRUTTO]	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	30.06.2028 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	5 (w tym nadziemnych : 4, podziemnych : 1)
	Technologia wykonania	<p>Budynek zaprojektowano w technologii żelbetowej monolitycznej.</p> <p>Opis przyjętych rozwiązań:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. fundamenty – stopy, ławy i płyty żelbetowe w technologii betonu wodoszczelnego; częściowo palowanie</li> <li>2. konstrukcja- żelbetowa</li> <li>3. ściany (murowane z elementów murowych);             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nośne – bloczki silikatowe;</li> <li>b) ostonowe –bloczki silikatowe;</li> <li>c) międzylokalowe- bloczki silikatowe;</li> <li>d) działowe w mieszkaniach- bloczki silikatowe lub gazobetonowe;</li> <li>e) w pomieszczeniach technicznych-bloczki betonowe lub silikatowe;</li> </ol> </li> <li>4. stropy - żelbetowe</li> </ol>

monolityczne z podciągami  
obwodowymi i wewnętrznymi

5. dach
  - a) nad mieszkaniami, kl.schod. i szybami windowymi - stropodach żelbetowy monolityczny, niewentylowany kryty dwoma warstwami papy na styropianie, częściowo ekstensywny.
  - b) nad garażami nieogrzewanymi – zielony intensywny w technologii dachu odwróconego
  - c) nad zjazdem do garażu - zielony ekstensywny w technologii dachu odwróconego
6. schody wewnętrzne - monolityczne żelbetowe;
7. balkony – monolityczne wspornikowe na łącznikach termicznych lub monolityczne;
8. izolacje termiczne i akustyczne:
  - a) ściany fundamentowe- polistyren ekstrudowany lub styropian hydrofobizowany;
  - b) ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych - styropian lub wełna;
  - c) stropodach – styropian samogasnący (nad mieszkaniami, kl. schod. i szybami windowymi);
  - d) stropy międzykondygnacyjne i nad garażem nieogrzewanym – styropian (2 rodzaje);
9. wentylacja – mechaniczna; w pomieszczeniach kuchennych dodatkowy pion do podłączenia okapów kuchennych
10. stolarka okienna - PCV w części mieszkalnej jednostronnie okleinowana;  
- PCV lub aluminiowe - w częściach wspólnych budynku
11. stolarka drzwiowa, drzwi:
  - a) zewnętrzne - aluminiowe lub stalowe;
  - b) w częściach wspólnych – aluminiowe, stalowe lub PCV
  - c) do śmietnika – stalowe;
  - d) do mieszkań – antywłamaniowe;
  - e) do komórek lokatorskich - ażurowe lub stalowe pełne;

		<p>f) rewizyjne do pionów instalacyjnych – stalowe; 12.elewacja - tynk cienkowarstwowy mineralny;</p> <p>orynnowanie - podciśnieniowe do środka budynku, wpusty podgrzewane.</p>
	<p>Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości</p>	<p>Wykończenie części wspólnych wewnątrz budynku:</p> <p>a) ściany – tynk gipsowy wykonywany na mokro, malowany;</p> <p>b) sufity – tynk gipsowy wykonywany na mokro, malowany; miejscami sufity podwieszane;</p> <p>c) posadzki – płytki gresowe;</p> <p>d) balustrady schodowe – ze stali nierdzewnej lub stalowe, malowane proszkowo;</p> <p>e) instalacja elektryczna oświetleniowa - kompletna, energooszczędne oprawy oświetleniowe, osprzęt podtynkowy;</p> <p>f) skrzynki pocztowe - stalowe, malowane;</p> <p>g) windy - dźwigi elektryczne, portale windowe wyłożone gresem;</p> <p>h) parapety – konglomerat.</p> <p>Wykończenie garażu :</p> <p>i) sufit – żelbetowy niemalowany; miejscami izolowany termicznie</p> <p>j) ściany konstrukcyjne - żelbetowe monolityczne, nie malowane; miejscami izolowane termicznie</p> <p>k) posadzki – posadzka betonowa zacierana;</p> <p>l) odwodnienie płyty garażu- liniowe i/lub punktowe;</p> <p>m) wentylacja - mechaniczna wyciągowa i oddymiająca;</p> <p>n) instalacje elektryczne - układane na ścianach, pod sufitami, częściowo w korytkach instalacyjnych, oświetlenie energooszczędne</p> <p>Teren wokół budynku:</p> <p>o) drogi dojazdowe - z kostki brukowej betonowej gr. 8 cm lub geokrata;</p> <p>p) chodniki - z kostki brukowej betonowej gr. 6 cm lub geokrata;</p> <p>q) zieleń – trawniki, nasadzenia ozdobne i akustyczne;</p> <p>r) oświetlenie zewnętrzne –</p>

		zlokalizowane wzdłuż ciągów komunikacji pieszej; s) plac zabaw – wyposażony w urządzenia do zabaw; wydzielone ogródki na parterze.
	Liczba lokali w budynku	lokale mieszkalne: 80
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	Stanowiska postojowe podziemne: 62 Stanowisko postojowe zewnętrzne: 36
	Dostępne media w budynku	- woda z sieci miejskiej - centralne ogrzewanie z sieci miejskiej - energia elektryczna 230V i 400V
	Dostęp do drogi publicznej	do ul. Spacerowej służebność przez drogę wewnętrzną części działki nr 1801/191
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Zgodnie z załącznikiem nr 3.	

Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	<p>Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper:</p> <p>Lokal mieszkalny:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>roboty budowlane: <ul style="list-style-type: none"> <li>tynki ścian i sufitów w pomieszczeniach mieszkalnych i kuchniach – gipsowe, wykonywane na mokro, zatarte na gładko ;</li> <li>tynki ścian i sufitów w pomieszczeniach sanitarnych – gipsowe, wykonywane na mokro, zatarte na ostro;</li> <li>podłoża pod posadzki - jastrych cementowy , wykonywany mechanicznie, zatarty na gładko;</li> <li>posadzki balkonów i tarasów - płytki gresowe;</li> <li>balustrady balkonowe - z profili stalowych z wypełnieniem ze szkła.</li> <li>parapety wewnętrzne - z konglomeratu;</li> <li>drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego kompletne –antywłamaniowe;</li> </ul> </li> <li>instalacje sanitarne:</li> </ol>	
---	--	--

- instalacja wodociągowa (woda zimna i ciepła) - podejścia do przyborów w miejscach ich projektowanego usytuowania, bez białego montażu i armatury;
- instalacja kanalizacji sanitarnej – podejścia do przyborów w miejscach ich projektowanego usytuowania, bez białego montażu;
- instalacja centralnego ogrzewania - kompletna, grzejniki płytowe (w pomieszczeniach sanitarnych - drabinkowe) z głowicami termostatycznymi;
- wentylacja – mechaniczna,

### 3. instalacje elektryczne i teletechniczne:

- instalacja elektryczna oświetleniowa - bez opraw, osprzęt podtynkowy;
- instalacja elektryczna gniazd wtykowych - kompletna, osprzęt podtynkowy;
- instalacja elektryczna siłowa - złącze zakończone puszką naścienną odgałęźną z listwą z zaciskami śrubowymi;
- instalacja sygnalizacji dzwonekowej- kompletna;
- instalacja domofonowa – kompletna (wideofon);
- instalacja teletechniczne – kable (światłowód): telefon, Internet, telewizja - prowadzone w rurach ochronnych podpodłogowo od wnęki rewizyjnej z obudową do pokoju, zakończone zestawem gniazd podtynkowych w ramce;

### SYSTEM SMART HOME

- system inteligentnej automatyzacji i zdalnego sterowania funkcjami mieszkania
- w zakres podstawowy systemu wchodzi:
- aplikacja na telefon umożliwiająca : Sterowanie oświetleniem, jednym gniazdem elektrycznym, ogrzewaniem
- zestaw czujników: ruchu, zalania, dymu

### 4. Komórka lokatorska:

- Sufity - żelbetowe bez wykończenia lub wełna mineralna w systemie garażowym;
- ściany konstrukcyjne – żelbetowe bez wykończenia;
- ściany działowe – z bloczków, częściowo ażurowe, bez wykończenia;
- posadzki - jastrych cementowy zatarty na gładko;
- drzwi – stalowe pełne lub ażurowe;
- instalacja elektryczna oświetleniowa - kompletna, oprawy oświetleniowe, osprzęt natynkowy;

### 5. Stanowisko postojowe w garażu:

- sufity – żelbetowe bez wykończenia lub wełna

	mineralna w systemie garażowym; <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany – żelbetowe, niemalowane</li> <li>• posadzki- posadzka betonowa zacierana na gładko;</li> <li>• instalacja elektryczna oświetleniowa - kompletna, oprawy oświetleniowe energooszczędne, osprzęt natynkowy;</li> <li>• wentylacja – mechaniczna, sterowana czujkami.</li> </ul>
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	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

}}[PRODUKTY>]

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

.....

Załączniki:

Załącznik nr 1: Wzór umowy deweloperskiej

Załącznik nr 2: Harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego

Załącznik nr 3: Powierzchnia i układ pomieszczeń w lokalu mieszkalnym oraz jego usytuowanie w budynku

Załącznik nr 3A: Komórka lokatorska i jej usytuowanie w budynku

Załącznik nr 3B: Stanowisko Garażowe i jego usytuowanie

Załącznik nr 3C: Miejsce Postojowe i jego usytuowanie

Załącznik nr 4: Plan zagospodarowania terenu

Załącznik nr 1: Wzór umowy deweloperskiej

Repertorium A nr \_\_\_\_\_ / 2026

## AKT NOTARIALNY

Dnia

przede mną \_\_\_\_\_ – notariuszem w Puławach, w siedzibie prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej w Puławach przy ul. Lubelskiej nr 2 D w Puławach, stawili się:---

1.

\_\_\_\_\_ – określana/określany dalej jako „**Przedstawiciel Dewelopera**”, działająca/działający jako pełnomocnik spółki pod firmą: **ŻAGIEL DOM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Lublinie (adres: 20-719 Lublin, ulica Gęsia 31 lok. 1, REGON 430890647, NIP 9462092892) – określanej dalej jako „**Deweloper**”, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000129919, co wynika z informacji udostępnionych w dniu dzisiejszym na stronie internetowej Portalu Rejestrów Sądowych <https://wyszukiwarka-krs.ms.gov.pl/>. Przedstawiciel Dewelopera działa w oparciu o pełnomocnictwo z dnia \_\_\_\_\_, udokumentowane aktem notarialnym Repertorium A nr \_\_\_\_\_ sporządzonym przez notariusza \_\_\_\_\_, które według zapewnienia Przedstawiciela Dewelopera nie wygasło.-----

Przedstawiciel Dewelopera zapewniła/zapewnił, że Deweloper nie został postawiony w stan upadłości, nie zostało wobec niego wszczęte postępowanie restrukturyzacyjne, nie toczy się postępowanie w tym przedmiocie, nie zaszły inne okoliczności które uzasadniałyby dokonanie zmiany w treści wpisów w rejestrze przedsiębiorców KRS.-----

2.

\_\_\_\_\_ – zwana/zwany dalej „**Nabywcą**” / zwani dalej łącznie „**Nabywcą**”.-----

Tożsamość stawających notariusz ustalił na podstawie powołanych dowodów osobistych, zaś dane niewynikające z okazanych dokumentów notariusz ustalił na podstawie oświadczeń-----

Nabywca oświadcza, że nie dokonał, jak i również nie złożył wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191ze zm.), co zweryfikowano przed dokonaniem czynności notarialnej objętej przedmiotowym aktem notarialnym".-----

## U M O W A D E W E L O P E R S K A

§ 1. **[Nieruchomość]** Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że:-----

1. Sąd Rejonowy w Puławach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną LU1P/00121702/0, w której to księdze w dziale I-O jako oznaczenie nieruchomości wpisano: nieruchomość gruntową stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem 1802/190 (jeden tysiąc osiemset dwa łamane przez sto dziewięćdziesiąt) o powierzchni 0,5713 ha (pięć tysięcy siedemset trzynaście metrów kwadratowych), położoną w miejscowości Puławy, obręb Miasto Puławy, województwo lubelskie, nabytej na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 03 września 2019 r., Rep. A nr 1784/2019 i umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 31 października 2019r., Rep. A nr 2330/2019 r., (zwana dalej „Nieruchomością”);-----

2. w dziale I-SP powołanej księgi wieczystej wpisano: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna, na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki gruntu numer 1802/190 objętej księgą wieczystą LU1P/00121702/0 polegająca na: prawie przejazdu i przechodu istniejącymi ciągami komunikacyjnymi oraz drogami pożarowymi; prawie współkorzystania z placu zabaw znajdującego się na działce gruntu nr 1802/191, z zastrzeżeniem, że koszty związane z bieżącym utrzymaniem, remontami i konserwacją ponosić będą właściciele lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali; prawie korzystania z infrastruktury znajdującej się na działce gruntu nr 1802/191, tj, między innymi przyłączy oraz sieci wewnętrznych instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych oraz teletechnicznych, w tym pomieszczeń technicznych zlokalizowanych w budynku oraz innej kanalizacji i infrastruktury teletechnicznej z prawem do budowy, rozbudowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury, urządzeń technicznych wraz z prawem ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy, a także dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonania czynności związanych z wykonywaniem prac zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci, z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości przez uprawnionego do stanu sprzed wykonywania prac,

3. w dziale

drugim powołanej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (Agencja Nieruchomości Rolnych), zaś Deweloper wpisany jest jako użytkownik wieczysty do dnia 11 marca 2090 roku oraz właściciel stanowiących odrębny przedmiot własności budynków i urządzeń;-----

4. dział trzeci powołanej księgi wieczystej wpisane wpisów żadnych nie zawiera,

5. w dziale czwartym powołanej księgi wieczystej wpisano hipotekę umowną do sumy 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) na rzecz BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. z siedzibą w Warszawie. W dniu 04.03.2026 złożony został wniosek o wykreślenie wzmianki DZ. KW. / LU1P / 4075 / 26 / 1 - 2026-03-04, 13:45:41 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ opisaną powyżej. Ponadto w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego objętego niniejszą umową może zostać dokonany wpis hipotek zabezpieczających umowy kredytowe zawarte przez Dewelopera w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, z zastrzeżeniem, że w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, opisana nieruchomość będzie wolna od wszelkich hipotek, względnie Deweloper, po zapłacie przez Nabywcę całej ceny, będzie dysponował zgodą na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu. Na dzień zawarcia niniejszej umowy zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności, o której mowa w art. 25 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej „**Ustawą Deweloperską**”, nie jest wymagana.-----

§ 2. 1. Na Nieruchomości Deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą: NIWA PARK ETAP III (zwane dalej także „Przedsięwzięciem Deweloperskim”) polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (zwanymi dalej „Budynkami”), oznaczonych jako budynek C1 i budynek C2, o **czterech** kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, budynki zlokalizowane w Puławach przy ul. Spacerowej 3A (budynek C2) oraz Spacerowej 3B (budynek C1). Na kondygnacjach podziemnych zlokalizowane będą stanowiące część nieruchomości wspólnej Podziemne Garaże Wielostanowiskowe, w których znajdować się będą miejsca postojowe, komórki lokatorskie oraz boksy garażowe (łącznie 62 (sześćdziesiąt dwa) miejsca postojowe, po 31 (trzydzieści jeden) miejsc postojowych w każdym z budynków). Przedsięwzięcie Deweloperskie prowadzone jest na podstawie okazanej notariuszowi ostatecznej nr AB.6740.9.9.632.2020 z dnia 15 października 2020 wydanej przez Starostę Puławskiego, z której wynika, że na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14

czerwca 1960r - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020r poz. 256 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 20.08.2020r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla: ŻAGIEL DOM Sp. z o.o. obejmujące budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w skład którego wchodzi: budynek mieszkalny wielorodzinny A z częścią usługową składający się z dwóch segmentów realizowany w etapie I, budynek mieszkalny wielorodzinny B składający się z dwóch segmentów, realizowany w II etapie, budynek mieszkalny wielorodzinny C1 oraz budynek mieszkalny wielorodzinny C2, realizowane w III etapie wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczą, energetyczną, oświetleniową i telekomunikacyjną a także infrastrukturą drogową wraz z parkingami terenowymi i obiektami małej architektury w Puławach przy ul. Spacerowej na działce nr ewid.: 1802/173, wg projektu autorstwa mgr inż. arch. Konrada Tanasiewicza, posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej nr Wa-348/90, wpisanego na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod nr MA-0840. Na dzień dzisiejszy nie jest prowadzone żadne postępowanie administracyjne zmierzające do jej uchylenia lub stwierdzenia nieważności i nie występują przesłanki uzasadniające kiedykolwiek prowadzenie tego typu postępowań administracyjnych.

**3.** Wszystkie Segmenty wybudowane w ramach Zadań Inwestycyjnych tworzyć będą jedną wspólnotę mieszkaniową. -----

**4.** na przedmiotowej działce znajdować się będzie 36 (trzydzieści sześć) miejsc postojowych na zewnątrz oraz na kondygnacji – 1 w budynku znajdować się będzie 62 (sześćdziesiąt dwa) miejsca postojowe podziemne, -----

**5.** w dziale III księgi wieczystej oznaczonej LU1P/00121703/7 wpisano ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatną na czas nieokreślony służebność gruntową na rzecz kaźdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego: działki gruntu nr 1802/190, objętej księgą wieczystą LU1P/00121702/0, polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącymi ciągami komunikacyjnymi oraz drogami pożarowymi przez działkę nr 1802/192 oraz polegająca na prawie korzystania z infrastruktury znajdującej się na działce gruntu nr 1802/192, tj. między innymi przyłączy oraz sieci wewnętrznych instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych oraz teletechnicznych, przepompowni, w tym pomieszczeń technicznych zlokalizowanych w budynku oraz innej kanalizacji i infrastruktury teletechnicznej z prawem do budowy, rozbudowy, eksploatacji, naprawy i konserwacji infrastruktury, urządzeń technicznych wraz z prawem ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy, a także dostępu do nieruchomości (w tym wejścia i wjazdu sprzętem) w celu wykonania czynności związanych z wykonaniem prac zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń i sieci, z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości przez uprawnionego do stanu

sprzed wykonywania prac, przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności,-----

6. przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przeznaczenie podstawowe, usługi towarzyszące, place zabaw, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej, przeznaczenie uzupełniające, maksymalna wysokość zabudowy – do IV kondygnacji naziemnej.-----

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia: W najbliższym sąsiedztwie tj. do 200m od granicy działki od południa dominują lasy, od północy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami, przedszkole, szkoła, boiska sportowe oraz kościoły. Uciążliwości zapachowe - spaliny samochodowe z pobliskich ulic, terminal paliw PKN Orlen. Uciążliwości świetlne - blask uliczny, kasetony świetlne, dzwonnica kościoła. -----

7. Technologia wykonania:-----

Budynek zaprojektowano w technologii żelbetowej monolitycznej. -----

Opis przyjętych rozwiązań:-----

1.fundamenty - stopy, ławy i płyty żelbetowe w technologii betonu wodoszczelnego; częściowo palowanie,-----

2. konstrukcja- żelbetowa.-----

3. ściany (murowane z elementów murowych);-----

a) nośne - bloczki silikatowe; -----

b) ostonowe -bloczki silikatowe;-----

c) międzylokalowe- bloczki silikatowe;-----

d) działowe w mieszkaniach- bloczki silikatowe lub gazobetonowe;-----

e) w pomieszczeniach technicznych-bloczki betonowe lub silikatowe; -----

4. stropy - żelbetowe monolityczne z podciągami obwodowymi i wewnętrznymi;-----

5. dach;-----

a) nad mieszkaniem, kl.schod. i szybami windowymi - stropodach żelbetowy monolityczny, niewentylowany kryty dwoma warstwami papy na styropianie, częściowo ekstensywny; -----

b) nad garażami nieogrzewanymi - zielony intensywny w technologii dachu odwróconego; -----

c) nad zjazdem do garażu - zielony ekstensywny w technologii dachu odwróconego;

6. schody wewnętrzne - monolityczne żelbetowe; -----

7. balkony - monolityczne wspornikowe na łącznikach termicznych lub monolityczne;

8. izolacje termiczne i akustyczne:-----

a) ściany fundamentowe- polistyren ekstrudowany lub styropian hydrofobizowany; ---

b) ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych - styropian lub wełna; -----

c) stropodach - styropian samogasnący (nad mieszkaniami, kl. schod. i szybami windowymi);  
-----

d) stropy międzykondygnacyjne i nad garażem nieogrzewanym - styropian (2 rodzaje);  
-----

9. wentylacja – mechaniczna; w pomieszczeniach kuchennych dodatkowy pion do podłączenia okapów kuchennych, -----

10. stolarka okienna - PCV w części mieszkalnej jednostronnie okleinowana; -----

- PCV lub aluminiowe - w częściach wspólnych budynku;-----

11 .stolarka drzwiowa, drzwi:-----

a) zewnętrzne - aluminiowe lub stalowe;-----

b) w częściach wspólnych - aluminiowe, stalowe lub PCV; -----

c) do śmietnika - stalowe; -----

d) do mieszkań - antywłamaniowe; -----

e) do komórek lokatorskich - ażurowe lub stalowe pełne;-----

f) rewizyjne do pionów instalacyjnych - stalowe;-----

12.elewacja - tynk cienkowarstwowy mineralny;-----

orynowanie - podciśnieniowe do środka budynku, wpusty podgrzewane.-----

Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości; -----

Wykończenie części wspólnych wewnątrz budynku: -----

a) ściany - tynk gipsowy wykonywany na mokro, malowany; -----

b) sufity - tynk gipsowy wykonywany na mokro, malowany; miejscami sufity podwieszane;  
-----

- c) posadzki - płytki gresowe; -----
- d) balustrady schodowe - ze stali nierdzewnej lub stalowe, malowane proszkowo;-----
- e) instalacja elektryczna oświetleniowa - kompletna, energooszczędne oprawy oświetleniowe, osprzęt podtynkowy; -----
- f) skrzynki pocztowe - stalowe, malowane;-----
- g) windy - dźwigi elektryczne, portale windowe wyłożone gresem; -----
- h) parapety - konglomerat.-----
- Wykończenie garażu : -----
- i) sufit - żelbetowy niemalowany; miejscami izolowany termicznie; -----
- j) ściany konstrukcyjne - żelbetowe monolityczne, nie malowane; miejscami izolowane termicznie
- k) posadzki - posadzka betonowa zacierana; -----
- l) odwodnienie płyty garażu- liniowe i/lub punktowe;-----
- m) wentylacja - mechaniczna wyciągowa i oddymiająca; -----
- n) instalacje elektryczne – układane na ścianach, pod sufitami, częściowo w korytkach instalacyjnych, oświetlenie energooszczędne
- Teren wokół budynku: -----
- o) drogi dojazdowe - z kostki brukowej betonowej gr. 8 cm lub geokrata; -----
- p) chodniki - z kostki brukowej betonowej gr. 6 cm lub geokrata; -----
- q) zieleń - trawniki, nasadzenia ozdobne i akustyczne; -----
- r) oświetlenie zewnętrzne - zlokalizowane wzdłuż ciągów komunikacji pieszej;-----
- s) plac zabaw - wyposażony w urządzenia do zabaw; -----
- wydzielone ogródki na parterze.-----
- Dostępne media w budynku: -----
- woda z sieci miejskiej,-----
  - centralne ogrzewanie z sieci miejskiej,-----
  - energia elektryczna 230V i 400V.-----

Zakres i standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper: -----

Lokal mieszkalny:-----

1. roboty budowlane:-----

- tynki ścian i sufitów w pomieszczeniach mieszkalnych i kuchniach - gipsowe, wykonywane na mokro, zatarte na gładko ;-----
- tynki ścian i sufitów w pomieszczeniach sanitarnych - gipsowe, wykonywane na mokro, zatarte na ostro;-----
- podłoża pod posadzki - jastrych cementowy , wykonywany mechanicznie, zatarty na gładko;-----
- posadzki balkonów i tarasów - płytki gresowe;-----
- balustrady balkonowe - z profili stalowych z wypełnieniem ze szkła.-----
- parapety wewnętrzne - z konglomeratu;-----
- drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego kompletne -antywłamaniowe;-----

2. instalacje sanitarne:-----

- instalacja wodociągowa (woda zimna i ciepła) - podejścia do przyborów w miejscach ich projektowanego usytuowania, bez białego montażu i armatury; -----
- instalacja kanalizacji sanitarnej - podejścia do przyborów w miejscach ich projektowanego usytuowania, bez białego montażu;-----
- instalacja centralnego ogrzewania - kompletna, grzejniki płytowe (w pomieszczeniach sanitarnych - drabinkowe) z głowicami termostatycznymi; -----
- wentylacja - mechaniczna,-----

3. instalacje elektryczne i teletechniczne:-----

- instalacja elektryczna oświetleniowa - bez opraw, osprzęt podtynkowy;-----
- instalacja elektryczna gniazd wtykowych - kompletna, osprzęt podtynkowy;-----
- instalacja elektryczna siłowa - złącze zakończone puszką naścienną odgałęźną z listwą z zaciskami śrubowymi;-----
- instalacja sygnalizacji dzwonekowej- kompletna;-----
- instalacja domofonowa - kompletna (wideofon);-----

- instalacja teletechniczne – kable (światłowód): telefon, Internet, telewizja - prowadzone w rurach ochronnych podpodłogowo od wnęki rewizyjnej z obudową do pokoju, zakończone zestawem gniazd podtynkowych w ramce; -----

#### SYSTEM SMART HOME

- system inteligentnej automatyzacji i zdalnego sterowania funkcjami mieszkania,-----
- w zakres podstawowy systemu wchodzi:-----
- aplikacja na telefon umożliwiająca : Sterowanie oświetleniem, jednym gniazdem elektrycznym, ogrzewaniem, -----
- zestaw czujników: ruchu, zalania, dymu, -----

#### 4. Komórka lokatorska:-----

- Sufity - żelbetowe bez wykończenia lub wełna mineralna w systemie garażowym; --
- ściany konstrukcyjne - żelbetowe bez wykończenia;-----
- ściany działowe - z bloczków, częściowo ażurowe, bez wykończenia;-----
- posadzki - jastyrych cementowy zatarty na gładko;-----
- drzwi - stalowe pełne lub ażurowe;-----
- instalacja elektryczna oświetleniowa - kompletna, oprawy oświetleniowe, osprzęt natynkowy; -----

#### 5. Stanowisko postojowe w garażu:-----

- sufity - żelbetowe bez wykończenia lub wełna mineralna w systemie garażowym; ---
- ściany - żelbetowe, niemalowane; -----
- posadzki- posadzka betonowa zacierana na gładko; -----
- instalacja elektryczna oświetleniowa - kompletna, oprawy oświetleniowe energooszczędne, osprzęt natynkowy; -----
- wentylacja - mechaniczna, sterowana czujkami. -----

**8.** działka nie leży na terenie zdegradowanym, obszarze rewitalizacji, obszarze Specjalnej Strefy rewitalizacji; -----

**9.** Spółka jest podatnikiem podatku VAT, przyrzeczona czynność związana jest z prowadzoną działalnością gospodarczą i potwierdzona zostanie fakturami VAT;-----

**10.** nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego lub załączników, w okresie od doręczenia ich nabywcom a dniem dzisiejszym; -----

**11.** sposób reprezentacji Spółki nie uległ zmianie od chwili pobrania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców okazanego przy niniejszym akcie oraz że nie zachodzą żadne ograniczenia ani wyłączenia w jego uprawnieniach do reprezentowania Spółki, stan wpisów w rejestrze przedsiębiorców Spółki od chwili pobrania informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców do chwili obecnej nie uległ zmianie; -----

**12.** Spółka jest deweloperem w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 16.09.2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 Nr 232 poz. 1377); -----

**13.** do dokonania niniejszej czynności nie jest wymagana zgoda żadnego organu Spółki;-----

**14.** Spółka nie została postawiona w stan likwidacji ani upadłości ani nie toczy się postępowanie w tym przedmiocie, nie zaszły inne okoliczności po stronie Spółki, które uzasadniałyby dokonanie zmiany w treści wpisów w rejestrze przedsiębiorców: -----

**15.** harmonogram, zgodnie z którym realizowane będzie przedsięwzięcie deweloperskie, przedstawiony szczegółowo w załączniku do Prospektu Informacyjnego, odpowiada wymogom ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i obejmuje 8 etapów: -----

- I etap – 12,70% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego - do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (31-03-2026 r.),  
-----

- II etap – 10,27% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego - do dnia trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (31-07-2026 r.),  
-----

- III etap – 10,15% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia trzydziestego pierwszego października dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (31-10-2026 r.), -----

- IV etap – 10,04% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego - do dnia trzydziestego pierwszego stycznia dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31-01-2027 r.),  
-----

- V etap – 10,32% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31-03-2027 r.),  
-----

- VI etap – 13,98% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego - do dnia trzydziestego pierwszego maja dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31-05-2027 r.),

-----  
- VII etap – 18,18% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego - do dnia trzydziestego pierwszego lipca dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31-07-2027 r.),  
-----

- VIII etap 14,36% całkowitych kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego – do dnia trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego siódmego roku (31-12-2027 r.).  
-----

**§ 3.** Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że:-----

1. Deweloper ma prawo przyznać miejsca postojowe znajdujące się w Podziemnych Garażach Wielostanowiskowych oraz Parkingach Zewnętrznych poza Budynkiem nabywcom poszczególnych lokali do ich wyłącznego, nieodpłatnego i bezterminowego korzystania na podstawie umowy o podział nieruchomości wspólnej do używania.----

2. Deweloper ma prawo przyznać właścicielom lokali znajdujących się na parterze Budynku prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej przydomowe ogródki zaznaczone na załączniku do Prospektu Informacyjnego.-----

3. Deweloper zastrzega sobie prawo do obciążenia Nieruchomości, na warunkach według własnego uznania, bezterminowymi służebnościami:-----

- przesyłu na rzecz właścicieli urządzeń przesyłowych posadowionych na Nieruchomości;-----
- gruntowymi polegającymi na prawie przejazdu i przechodu po wszystkich projektowanych na Nieruchomości ciągach komunikacyjnych na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości sąsiednich;-----

4. Deweloper zastrzega sobie prawo oddania wybranych części nieruchomości wspólnej (m.in. części elewacji oraz części stropu przeznaczone na montaż szyldów, banerów reklamowych, klimatyzatorów oraz urządzeń wentylacyjnych, paneli fotowoltaicznych, tarasy i pylony reklamowe) właścicielom niektórych lokali do ich wyłącznego korzystania na podstawie umowy o podział nieruchomości wspólnej do używania (*quoad usum*).-----

5. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany pozwolenia na budowę oraz zmian w projekcie technicznym Budynku oraz w projekcie zagospodarowania Nieruchomości niepomniejszających ustalonego pomiędzy stronami standardu wykonania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przy czym jakiegokolwiek zmiany dotyczące Lokalu Mieszkalnego będą wymagały uzyskania uprzedniej zgody Nabywcy.-----

§ 4. Przedstawiciel Dewelopera oświadczył ponadto, że Nieruchomość wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich, które nie zostały ujawnione przez wpis bądź wzmiankę o wniosku o wpis w księdze wieczystej, zaś roszczenia tak ujawnione nie dotyczą zdefiniowanego niżej Lokalu Mieszkalnego, nie toczy się względem Nieruchomości żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne oraz administracyjne, za wyjątkiem normalnych postępowań administracyjnych prowadzonych w toku Przedsięwzięcia Deweloperskiego.

-----

§ 5. **[Prospekt Informacyjny]** 1. Szczegółowy opis Zadania Inwestycyjnego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zawarty jest w Prospekcie Informacyjnym stanowiącym wraz z załącznikami integralną część niniejszej umowy. Kopia prospektu wraz z kopią załączników stanowią załącznik do niniejszego aktu. -----

2. Nabywca oświadczył, iż przed dniem zawarcia niniejszej umowy odebrał od Dewelopera Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami oraz oświadczył, iż zapoznał się z treścią tego Prospektu i został poinformowany o możliwości zapoznania się w siedzibie Dewelopera z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej dalej także „Ustawą”. -----

3. Przedstawiciel Dewelopera i Nabywca oświadczyli, iż przed dniem zawarcia niniejszej umowy strony: zawarły umowę rezerwacyjną, na podstawie której Nabywca uiszczył na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w kwocie/ nie zawarły umowy rezerwacyjnej.

-----

4. W terminie siedmiu dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, Deweloper przekaze na Rachunek Powierniczy uiszczoną przez Nabywcę opłatę rezerwacyjną.-----

§ 6. **[Przedmiot Umowy]** 1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **Lokal Mieszkalny** oznaczony w Prospekcie Informacyjnym **numerem budowlanym** \_ położony na \_ kondygnacji (\_ piętrze) Budynku, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej \_ m<sup>2</sup>, składający się z \_, do którego przynależeć będzie **komórka lokatorska nr** \_ o powierzchni m<sup>2</sup> [o ile przewidziano].-----

Nabywcy, jako współwłaścicielowi nieruchomości wspólnej, przysługiwać będzie, wynikające z określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (podział do używania), nieodpłatne i bezterminowe uprawnienie do korzystania z wyłączeniem

pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej z **miejsca postojowego** w Podziemnym Garażu Wielostanowiskowym / na Parkingu Zewnętrznym **oznaczonego numerem** \_ na załączniku numer \_ do Prospektu Informacyjnego [o ile przewidziano]; nieodpłatne i bezterminowe uprawnienie do korzystania z wyłączeniem pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej z **przydomowego ogródka** oznaczonego na załączniku do Prospektu Informacyjnego, części dachu / elewacji w garażu podziemnym celem umieszczenia jednostki zewnętrznej klimatyzatora. [o ile przewidziano].-----

**2.** Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego mierzona będzie według normy PN-ISO 9836:2015-12 (dalej: „Powierzchnia Użytkowa”).-----

**3.** Lokal Mieszkalny wykonany będzie zgodnie ze standardem wykończenia określonym w Prospekcie Informacyjnym. Rzut Lokalu Mieszkalnego, jego umiejscowienie w budynku, powierzchnia i układu pomieszczeń oraz harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego (zwany dalej „Harmonogramem”) zawierają załączniki do Prospektu Informacyjnego.

**4.** Z własnością Lokalu Mieszkalnego związany będzie udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej opisaną w §1 Nieruchomość oraz części Budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku przez właścicieli poszczególnych lokali, obliczony zgodnie z normą wynikającą z art.3 ustawy o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2015, poz. 1892). -----

**5.** Nabywca został poinformowany o uregulowaniach ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w szczególności o treści art. 7, zgodnie z którym z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę, którą to opłatę ponosi się przez okres 20 lat od przekształcenia, zaś zgodnie z art. 11 ust. 1 obowiązek wnoszenia opłaty rocznej obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, w odniesieniu do której istnieje roszczenie o opłatę, począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości.----

**§ 7. [Rachunek Powierniczy] 1.** Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że Deweloper, na podstawie okazanej notariuszowi umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ roku, zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w Spółdzielczym Banku Powiatowym z siedzibą w Piaskach nr \_\_\_\_\_, -----

**2.** Zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na Rachunku Powierniczym są następujące: -----

- 1)** Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu niniejszej umowy.-----
- 2)** Deweloper ma prawo dysponować środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego wyłącznie w celu finansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego prowadzony jest ten rachunek.-----
- 3)** nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w Harmonogramie oraz ceny lokalu mieszkalnego albo ceny lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym. W przypadku zakończenia ostatniego etapu zadania inwestycyjnego, określonego w ich Harmonogramie, bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów zadania inwestycyjnego przed wypłatą środków pieniężnych; -----
- 4)** przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie.-----
- 5)** Prawo wypowiedzenia umowy prowadzenia Rachunku Powierniczego przysługuje wyłącznie bankowi i tylko z ważnych powodów; Bank informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o terminie, w którym wypowiedział umowę Rachunku Powierniczego, w terminie 10 dni od dnia jej wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy Rachunku Powierniczego Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank. Przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana. -----

6) W przypadku odstąpienia na podstawie od umowy deweloperskiej 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.-----

3. Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper.-----

**§ 8. [Deweloperski Fundusz Gwarancyjny] 1.** Deweloper na mocy art. 49 Ustawy zobowiązuje się do wyliczenia i odprowadzania od każdej wpłaty Nabywcy na Rachunek Powierniczy bezzwrotnej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, stanowiący wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym, 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), jako zabezpieczenie wypłaty środków pieniężnych Nabywcy w przypadkach wskazanych w Ustawie.

2. Składka stanowi iloczyn stawki procentowej w wysokości 0,45 % (zero i czterdzieści pięć setnych procenta) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku (Dz.U. z 2022 roku, poz. 1341) oraz wartości wpłaty Nabywcy;-----

3. Deweloper dokonuje płatności bezzwrotnej składki do banku prowadzącego Rachunek Powierniczy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uiszczenia wpłaty i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera.-----

**§ 9.** Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że zobowiązuje się do wybudowania Budynku, wyodrębnienia Lokalu Mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności na Nabywcę wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz prawami związanymi na podstawie umowy zwanej dalej „**Umową Przyrzeczoną**” – w stanie wolnym od wszelkich nieobjętych niniejszą umową obciążeń, a Nabywca oświadczył, że zobowiązuje się Lokal ten wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej nabyć za zapłatą ustalonej ceny w §10.-----

**§ 10. [Cena]** Strony uzgodniły, że: -----

1. ustala się cenę za Lokal Mieszkalny na kwotę    **zł** brutto, w tym podatek od towarów i usług według stawki 8 % (osiem procent). **[jeśli przewidziano]** Cena zawiera cenę za komórkę lokatorską w kwocie    **zł** oraz prawo do korzystania z miejsca postojowego w kwocie    **zł**. Cena została oparta na cenie jednostkowej za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni Lokalu Mieszkalnego wynoszącej    **zł**;-----

2. jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu będzie mniejsza od wskazanej w §6, Cena Lokalu Mieszkalnego zostanie odpowiednio zmniejszona biorąc za podstawę cenę jednostkową za m<sup>2</sup>.-----

3. w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu będzie większa od powierzchni wskazanej w §6, Cena Lokalu Mieszkalnego może zostać odpowiednio podwyższona biorąc za podstawę cenę jednostkową za m<sup>2</sup>.-----

4. Cena może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty całej Ceny. W takim przypadku należne raty Ceny przypadające do zapłaty po dniu wejścia w życie zmiany stawki tego podatku zostaną odpowiednio podwyższone albo obniżone o kwotę wynikającą ze zmiany tej stawki.-----

**§ 11. [Płatność]** 1. Nabywca zobowiązuje się do zapłaty Ceny na Rachunek Powierniczy w następujących ratach:-----

1) rata w wysokości \_\_\_\_\_ po zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego tj \_\_\_\_\_ zł \_\_\_\_\_ do dnia \_\_\_\_\_,-----

2) rata w wysokości \_\_\_\_\_ po zakończeniu II etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego tj \_\_\_\_\_ zł \_\_\_\_\_ do dnia \_\_\_\_\_,-----

2. Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy po otrzymaniu od Dewelopera powiadomienia o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w Harmonogramie, wysłanego Nabywcy w formie pisemnej albo pocztą elektroniczną wysłaną na wskazany w niniejszej umowie adres poczty elektronicznej.

Jeżeli w dacie płatności raty dany etap Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie zostanie zakończony, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty danej raty Ceny w terminie siedmiu dni od otrzymania od Dewelopera powiadomienia o zakończeniu danego etapu.----

3. Deweloper jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku przekroczenia przez Nabywcę terminów zapłaty określonych w niniejszej umowie.-----

4. Za datę zapłaty rozumie się datę wpływu środków pieniężnych na Rachunek Powierniczy.-----

**§ 12. [Termin zakończenia budowy]** Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, iż prace budowlane w ramach Zadania Inwestycyjnego zostały rozpoczęte w dniu 15 lutego 2026 roku, a ich zakończenie nastąpi do dnia 31 grudnia 2027 roku.-----

**§ 13. [Termin Przeniesienia Własności]** Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego ósmego roku (30-06-2028 r.). Deweloper dokona pierwszego zawiadomienia o proponowanym terminie i miejscu zawarcia Umowy Przyrzeczonej pocztą elektroniczną lub telefonicznie. W przypadku niezgodnienia przez strony terminu i miejsca w opisanym w zdaniu poprzednim sposób Deweloper wezwie Nabywcę do zawarcia Umowy Przyrzeczonej listem poleconym wysłanym do Nabywcy na adres korespondencyjny wskazany w komparycji niniejszego aktu. W terminie siedmiu dni od otrzymania takiego wezwania Nabywca może wystąpić Deweloperowi swoją propozycję terminu i miejsca zawarcia Umowy Przyrzeczonej, która będzie wiążąca dla stron, o ile termin ten nie będzie dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni, a siedziba notariusza będzie mieścić się na terenie miasta Lublin.-----

**§ 14. [Zmiany lokatorskie] 1.** Nabywca jest uprawniony złożyć zlecenie zmian lokatorskich o ile nie wpłynie to negatywnie na termin zakończenia innych prac w Budynku. Zmiany lokatorskie winny być zgodne z przepisami obowiązującego prawa oraz warunkami technicznymi realizacji inwestycji. W zleceniu określony zostanie zakres prac dodatkowych bądź zamiennych, odrębne wynagrodzenie za prace dodatkowe oraz sposoby zapłaty za wyżej wymienione. Deweloper może odmówić wyrażenia zgody na wykonanie zlecenia zmian w przypadku, gdy ze względu na stopień zaawansowania budowy, wykonanie zlecenia zmian objętych wnioskiem Nabywcy byłoby technicznie niemożliwe lub nadmiernie utrudnione.-----

**2.** W przypadku zmian lokatorskich mających wpływ na zmianę projektowanej powierzchni Lokalu Mieszkalnego (np. usunięcie niektórych ścian działowych lub ich dobudowanie), wynikająca z tych zmian różnica powierzchni nie spowoduje zmiany Ceny.-----

**§ 15. [Odbiór techniczny lokalu] 1.** Zawarcie Umowy Przyrzeczonej poprzedzone jest odbiorem technicznym Lokalu Mieszkalnego przez Nabywcę. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy. Nabywca zostanie zaproszony do odbioru technicznego Lokalu Mieszkalnego telefonicznie lub za pośrednictwem poczty e-mail w terminie do 30

(trzydzieści) dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem. -----

2. Odbiór lokalu odbywa się na zasadach określonych w art. 41 Ustawy. -----

3. Z odbioru, o którym mowa w ust.1, sporządza się protokół („Protokół Odbioru”). Usunięcie wad zostanie stwierdzone protokołem podpisanym przez Strony. -----

4. Do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi. -----

**§ 16. [Wydanie Lokalu] 1.** Strony ustalają, że wydanie Lokalu Mieszkalnego nastąpi po podpisaniu przez strony protokołu bezusterkowego odbioru technicznego Lokalu, zapłacie przez Nabywcę całej Ceny oraz po podpisaniu Umowy Przyrzeczonej. Termin wydania strony ustalą w Umowie Przyrzeczonej, przy czym termin ten nie będzie dłuższy niż 7 (siedem) dni od zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Z okoliczności wydania Lokalu Mieszkalnego zostanie sporządzony Protokół Przekazania Lokalu.-----

**2.** Od chwili wydania Lokalu na Nabywcę przejdą wszelkie korzyści i ciężary oraz ryzyko jego przypadkowego uszkodzenia. -----

**3.** W przypadku nieuzasadnionej odmowy albo uchylania się przez Nabywcę od odbioru Lokalu Mieszkalnego, Nabywca zobowiązany jest do ponoszenia wyżej wymienionych opłat z chwilą upływu 30 (trzydzieści) dni od daty wystania pisemnego wezwania do dokonania powyższej czynności. -----

**§ 17. [Prawo Odstąpienia Nabywcy] 1.** Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia: -----

- jeżeli umowa nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;-----
- 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;-----
- jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-

- jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
- jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.

**2.** Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:-----

- a) w przypadku niezawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie określonym w §13. W takim przypadku przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi siedmiodniowy termin na zawarcie Umowy Przyrzeczonej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia; -----
- b) 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 po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy; -----
- c) 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 w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia.-----
- d) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy.-----
- e) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu Mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----
- f) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;-----
- g) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----

**3.** Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy rzeczywista powierzchnia Lokalu będzie mniejsza o ponad 2 % (dwa procent) od powierzchni projektowanej - w terminie 14 (czternaście) dni od dnia powzięcia informacji o

ostatecznej powierzchni Lokalu Mieszkalnego. Prawo odstąpienia nie przysługuje Nabywcy w przypadku, gdy różnica powierzchni wynika ze zmian lokatorskich wprowadzonych na jego Zlecenie.-----

4. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania pisemnego powiadomienia od Dewelopera o wysokości kwoty dopłaty w przypadku zwiększenia się Ceny w związku ze zwiększeniem rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu lub w związku z podwyższeniem stawki podatku od towarów i usług (VAT).-----
5. Oświadczenie woli o odstąpieniu jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej umowy i jest złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

**§ 18. [Prawo Odstąpienia Dewelopera] 1.** Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

2. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu Mieszkalnego lub podpisania Umowy Przyrzeczonej pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie ust.1 i ust.2 niniejszego paragrafu, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej umowy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie czternastu dni od dnia odstąpienia od umowy przez Dewelopera.-----

**§ 19. [Zwrot wpłaconych środków] 1.** Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 (trzydzieści) 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.-

2. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy na podstawie zgodnego porozumienia Stron warunkiem wypłaty środków pieniężnych z rachunku powierniczego będzie przedłożenie Bankowi zgodnych oświadczeń stron Umowy o sposobie podziału środków

zgrupowanych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym sporządzone w formie aktu notarialnego; środki pieniężne zostaną wypłacone Nabywcy lub Deweloperowi zgodnie z oświadczeniami Stron.-----

**§ 20. [Kary umowne]. 1.** W przypadku zwłoki Nabywcy w dostarczeniu zgody, o której mowa w §18 ust.3, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Dewelopera kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od całej Ceny liczonych za każdy dzień zwłoki zaokrąglonych w tym celu do czwartego miejsca po przecinku. -----

**2.** W przypadku zwłoki Dewelopera z zawarciem Umowy Przyrzeczonej Nabywca jest uprawniony do żądania zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od całej Ceny liczonych za każdy dzień zwłoki zaokrąglonych w tym celu do czwartego miejsca po przecinku. Deweloper nie pozostaje w zwłoce z zawarciem Umowy Przyrzeczonej począwszy od dnia, w którym dysponuje zaświadczeniem o samodzielności Lokalu oraz innymi dokumentami umożliwiającymi przystąpienie do Umowy Przyrzeczonej, chyba, że pomimo posiadania takich dokumentów odmawia zawarcia z Nabywcą Umowy Przyrzeczonej.

**3.** Każda ze stron jest uprawniona do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.-----

**§ 21.** Notariusz pouczył strony o treści art.64 K.c. w zw. z treścią art. 1047 K.p.c., a w szczególności o tym, że w przypadkach wskazanych w §18 ust.2 i §19 ust.2 każda ze stron może sędownie dochodzić zawarcia Umowy Przyrzeczonej.-----

**§ 22. 1.** Strony ustalają, że zawiadomienia będą wysyłane na adresy korespondencyjne podane w komparycji niniejszego aktu. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania się o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego zmianę. -----

**2.** Adresy poczty elektronicznej do korespondencji i numery telefonów:-----

a) Deweloper: adres poczty elektronicznej: info@zagieldom.pl, tel. 814445444;

b) Nabywca: adres poczty elektronicznej: \_, tel. \_-----

**3.** Nabywca wyraża zgodę / nie wyraża zgody na otrzymywanie faktur VAT drogą elektroniczną.-----

**§ 23.** Notariusz poinformowała Stawających, iż wykonując nałożony na nią ustawowo obowiązek, złoży w dniu dzisiejszym w systemie teleinformatycznym ksiąg wieczystych wniosek Nabywcy o wpisanie na jego rzecz w dziale trzecim księgi wieczystej LU1P/00121702/0 roszczenia o wybudowanie na działce gruntu nr 1802/190 (jeden tysiąc osiemset dwa łamane przez sto dziewięćdziesiąt) o powierzchni 0,5713 ha (pięć tysięcy

siedemset trzynaście metrów kwadratowych), położoną w miejscowości Puławy, obręb Miasto Puławy, województwo lubelskie, budynku \_, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego numer \_ o powierzchni użytkowej \_ m<sup>2</sup> i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z niego, a w tym prawa do korzystania z miejsca postojowego nr/ przydomowego ogródka... - do dnia 30 czerwca 2027 roku - na podstawie niniejszej umowy. -----

**§ 24.** Przedstawiciel Dewelopera oświadczył, że w okresie od doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, do zawarcia niniejszej umowy, nie wprowadzono żadnych zmian do treści tego prospektu informacyjnego wraz załącznikami. -----

**§ 25.** Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego.

**§ 26.** Nabywca ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy Przyrzeczonej. -----

**§ 27.** Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponoszą strony po połowie. -----

**§ 28.** Do zapłaty na podstawie: -----

- art.43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – za wpis roszczenia – 150 zł [opłatę sądową zaewidencjonowano w Repertorium A pod numerem wniosku wieczystoksięgowego]; -----
- §3, §5 i §6 p. 15 a) rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – \_ zł; -----
- art.146aa ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku podatku od towarów i usług – 23% – \_ zł. -----

Razem do zapłaty \_ zł. -----

Powyższa kwota nie obejmuje wynagrodzenia notariusza brutto za sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego i kosztów sporządzenia wypisów niniejszego aktu, które podane zostaną wraz z podstawą prawną ich pobrania na każdym z wypisów. -----

Notariusz pouczył Stawających, iż ostateczna decyzja odnośnie wysokości opłat sądowych należy do właściwego sądu oraz o treści art. 626<sup>4</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym w przypadku wniosku składanego przez notariusza obowiązek jego poprawienia lub uzupełnienia spoczywa na stronie czynności notarialnej. -----

**AKT TEN ODCZYTANO, PRZYJĘTO I PODPISANO.** -----

## Załącznik nr 2: Harmonogram realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego

Numer etapu	Działanie	Termin zakończenia prac	Udział % w inwestycji
I etap	Koszty poniesione przed rozpoczęciem budowy. BUDYNEK C1 Roboty ziemne, Fundamenty. BUDYNEK C2 Roboty ziemne, Fundamenty.	31/03/2026	12,70
II etap	BUDYNEK C1 Roboty ziemne, Fundamenty, Konstrukcja żelbetowa. BUDYNEK C2 Roboty ziemne, Fundamenty, Konstrukcja żelbetowa. ROBOTY ZEWNĘTRZNE Przyłącza	31/07/2026	10,27
III etap	BUDYNEK C1 Roboty ziemne, Konstrukcja żelbetowa, Izolacje przeciwwilgociowe. BUDYNEK C2 Roboty ziemne, Konstrukcja żelbetowa, Izolacje przeciwwilgociowe.	31/10/2026	10,15
IV etap	BUDYNEK C1 Konstrukcja żelbetowa, Roboty murowe, Przyłącza BUDYNEK C2 Konstrukcja żelbetowa, Roboty murowe,	31/01/2027	10,04
V etap	BUDYNEK C1 Konstrukcja żelbetowa, Roboty murowe, Instalacje sanitarne wewnętrzne, Instalacje elektryczne i teletechniczne. BUDYNEK C2 Konstrukcja żelbetowa, Roboty murowe, Instalacje sanitarne wewnętrzne, Instalacje elektryczne i teletechniczne.	31/03/2027	10,32

<p><b>VI etap</b></p>	<p>BUDYNEK C1  Roboty murowe,  Pokrycie dachu,  Stolarka okienna,  Elewacje,  Instalacje sanitarne wewnętrzne,  Instalacje elektryczne i teletechniczne,  BUDYNEK C2  Roboty murowe,  Pokrycie dachu,  Stolarka okienna,  Elewacje,  Instalacje sanitarne wewnętrzne,  Instalacje elektryczne i teletechniczne,</p>	<p>31/05/2027</p>	<p>13,98</p>
<p><b>VII etap</b></p>	<p>BUDYNEK C1  Pokrycie dachu,  Stolarka okienna,  Elewacje,  Instalacje sanitarne wewnętrzne,  Instalacje elektryczne i teletechniczne,  Tynki wewnętrzne,  Posadzki,  BUDYNEK C2  Pokrycie dachu,  Stolarka okienna,  Elewacje,  Instalacje sanitarne wewnętrzne,  Instalacje elektryczne i teletechniczne,  Tynki wewnętrzne,  Posadzki,  ROBOTY ZEWNĘTRZNE  Przyłącza,</p>	<p>31/07/2027</p>	<p>18,18</p>
<p><b>VIII etap</b></p>	<p>BUDYNEK C1  Elewacje,  Instalacje sanitarne wewnętrzne,  Instalacje elektryczne i teletechniczne,  Posadzki,  Stolarka drzwiowa.  Wykończenie części wspólnych,  Wykończenie balkonów,  Windy  BUDYNEK C2  Elewacje,  Instalacje sanitarne wewnętrzne,  Instalacje elektryczne i teletechniczne,  Posadzki,  Stolarka drzwiowa,  Wykończenie części wspólnych,  Wykończenie balkonów.  Windy  ROBOTY ZEWNĘTRZNE  Przyłącza,  Oświetlenie terenu, drogi i chodniki,  Mała architektura,  Zieleń.</p>	<p>31/12/2027</p>	<p>14,36</p>

[<PRODUKTY][

][JEŻELI ([PRODUKT.RODZAJ]=Lokal mieszkalny){

<b>ZAŁĄCZNIK NR 3 - POWIERZCHNIA I UKŁAD POMIESZCZEŃ W LOKALU MIESZKALNYM ORAZ JEGO USYTUOWANIE W BUDYNKU</b>	
<b>[PRODUKT.INWESTYCJA] - [PRODUKT.ETAP]</b>	
<b>[PRODUKT.RODZAJ]</b> <b>[PRODUKT.NUMER]</b>	Kondygnacja: <b>[PRODUKT.PIĘTRO]</b>
Nr w projekcie technicznym: <b>[PRODUKT.NUMER PROJEKTOWY]</b>	Klatka: <b>[PRODUKT.KLATKA]</b>
Powierzchnia użytkowa: <b>[PRODUKT.METRAŻ]</b> m <sup>2</sup>	
[PRODUKT.RYSUNEK Plan lokalu \$SZEROKOŚĆ=600;WYSOKOŚĆ=400]	

}}[JEŻELI ([PRODUKT.RODZAJ]=Komórka){

**ZAŁĄCZNIK NR 3A - KOMÓRKA LOKATORSKA I JEJ USYTUOWANIE W BUDYNKU****[PRODUKT.INWESTYCJA] - [PRODUKT.ETAP]**

[PRODUKT.RODZAJ]

**[PRODUKT.NUMER]**Kondygnacja: **[PRODUKT.PIĘTRO]**Nr w projekcie technicznym: **[PRODUKT.NUMER  
PROJEKTOWY]**Klatka: **[PRODUKT.KLATKA]**Powierzchnia użytkowa: **[PRODUKT.METRAŻ]** m<sup>2</sup>

[PRODUKT.RYSUNEK Plan lokalu \$SZEROKOŚĆ=600;WYSOKOŚĆ=400]



**ZAŁĄCZNIK NR 3C – MIEJSCE POSTOJOWE I JEGO USYTUOWANIE**

**[PRODUKT.INWESTYCJA] - [PRODUKT.ETAP]**

**[PRODUKT.RODZAJ]**

**[PRODUKT.NUMER]**

[PRODUKT.RYSUNEK Umiejscowienie \$SZEROKOŚĆ=600;WYSOKOŚĆ=400]

}}[

][PRODUKTY>]

