

# PROSPEKT INFORMACYJNY

dla Lokalu ...

w

przedsięwzięciu deweloperskim

## ŁÓDZKA OSIEDLE



Poraj, 21 stycznia 2025 r.

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

| DANE DEWELOPERA                      |                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Deweloper                            | Cognor Holding Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa z siedzibą w Poraju, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Częstochowie, XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000302165. |                  |
| Adres                                | ul. Zielona 26, 42-360 Poraj                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Nr NIP i REGON                       | NIP: 949-207-71-30                                                                                                                                                                                                                     | REGON: 240880601 |
| Nr telefonu                          | +48 510 22 32 97                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| Adres poczty elektronicznej          | deweloper@cognor.eu                                                                                                                                                                                                                    |                  |
| Nr faksu                             | Brak                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| Adres strony internetowej dewelopera | <a href="http://www.deweloper.cognor.eu">www.deweloper.cognor.eu</a>                                                                                                                                                                   |                  |

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

#### HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

| PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres                                                                                                       | Częstochowa, ul. Kujawska 10                                                                                                                                                                                                                                         |
| Data rozpoczęcia                                                                                            | 30.07.2020 r.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            | OSIEDLE KUJAWSKA APARTAMENTY składa się z budynku mieszkalnego wielorodzinnego – segment A i B, obejmującego 76 lokali mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu, data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 07.12.2021 r. |
| PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Adres                                                                                                       | Częstochowa, ul. Małopolska numery 104, 106, 108, 110, 104A, 106A, 108A, 110A                                                                                                                                                                                        |
| Data rozpoczęcia                                                                                            | 20.11.2017 r.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            | OSIEDLE SŁONECZNE TARASY etap I, składające się z 16 apartamentów zlokalizowanych w 8 budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z dwoma wydzielonymi lokalami w każdym, data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 28.01.2019 r.          |
| OSTATNIE UKOŃCZONE PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIE                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Adres                                                                                                       | Częstochowa, ul. Małopolska numery 102 – 102W                                                                                                                                                                                                                        |
| Data rozpoczęcia                                                                                            | 16.11.2020 r.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie                                                            | OSIEDLE SŁONECZNE TARASY etap II, składające się z 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 16.03.2022 r.                                                                                   |
| Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł | Nie                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

| INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego       | Częstochowa, ul. Łódzka 198, Łódzka 200, Łódzka 202, dz. nr 8/11, 9/1, 10/1, 11/3, 11/10, obręb 30 <sup>1 2</sup> |

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer księgi wieczystej                                                                                                                                  | CZ1C/00093509/8                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej                                                    | Brak wpisów oraz wzmianek o wnioskach                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości                                                      | Nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia                                           | Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Łódzkiej i ulicy Szajnowicza - Iwanowa; od strony południowej projektowana jest ulica przez Gminę Miasta Częstochowa. Dodatkowo od północnego wschodu inwestycji za drogą asfaltową, w sąsiedztwie Ronda 7 Dywizji Piechoty, znajduje się obiekt handlowy LIDL. |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym                           | Plan ogólny gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nie uchwalono                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                                                                        | Brak planu zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                          | Miejscowy plan odbudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nie został uchwalony przez Radę Miasta                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                          | Inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Brak                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Brak planu zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Maksymalna wysokość zabudowy                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                          | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                          | Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                                                                                                                                                                                                                                     | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią                                                                                                                                                                                                       | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                                                                                                                                                                                                                                     | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych                                                                                                                                                                                                       | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                                                                                                                                                                                                                           | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                          | Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej                                                                                                                                                                                                                                            | ----                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się                              | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>MW</b> – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;<br>przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie lokali użytkowych zajmujących wyłącznie parter budynku wielorodzinnego, niekubaturowe obiekty sportowe i rekreacyjne, zieleni urządzona, obiekty małej |

|                                                                                                                   |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p> |                                                              | <p>architektury, w tym place gier i zabaw dla dzieci, oczka wodne, ścieżki piesze i rowerowe, drogi wewnętrzne i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej.</p> <p><b>MW1</b> – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p>przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, usługi w formie lokali użytkowych zajmujących wyłącznie parter budynku wielorodzinnego lub wolno stojących budynków – wyłącznie w przypadku lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych lub pawilonów usługowo-handlowych o parametrach ustalonych - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego pawilonu usługowo-handlowego – 40 m<sup>2</sup>, przy ograniczeniu jego wysokości do 4,5 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych w zabudowie szeregowej (jako zespołów garaży) wyłącznie w północnej części terenu oznaczonego symbolem MW1, w pasie terenu o szerokości 40 m przylegającego do granicy obszaru objętego planem, z dopuszczeniem przekroczenia przez budynki garażowe wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż projektowanego przedłużenia ulicy Obrońców Westerplatte (lecz nie więcej niż o 13 m),</p> <p><b>MN2</b> - przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</p> <p>przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze, garaże i wiaty, urządzenia i obiekty rekreacyjno – wypoczynkowe w tym przydomowe baseny, oczka wodne, zieleni ozdobna i izolacyjna z obiektami małej architektury, dojścia, drogi wewnętrzne, dojazdy i urządzenia infrastruktury technicznej oraz usługi wyłącznie w formie lokali użytkowych stanowiących część budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku.</p> <p>W formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub budynków w zabudowie szeregowej.</p> <p><b>KDZ</b> - tereny komunikacji w tym tereny dróg publicznych: zbiorczych</p> <p><b>KDD</b> - tereny komunikacji w tym tereny dróg publicznych: dojazdowych</p> <p><b>KDG</b> – teren drogi publicznej klasy: główna (przedłużenie ulicy Obrońców Westerplatte).</p> |
|                                                                                                                   | Maksymalna intensywność zabudowy                             | <p><b>MW</b>- Nie określono</p> <p><b>MW1</b> – maks.2,0</p> <p><b>MN2</b> - Nie określono</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                   | Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy       | <p><b>MW</b>- Nie określono</p> <p><b>MW1</b> – maks. 2,0 , mini. 0,01</p> <p><b>MN2</b> - Nie określono</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                   | Maksymalna powierzchnia zabudowy                             | <p><b>MW</b> - Nie większa niż 35%,</p> <p><b>MW1</b> - Nie większa niż 30% lub 40% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie ścisłej</p> <p><b>MN2</b> - Nie większa niż 30%,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                   | Maksymalna wysokość zabudowy                                 | <p><b>MW</b> - Budynki do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m,</p> <p><b>MW1</b> - Budynki do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 18 m,</p> <p><b>MN2</b> - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                   | Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej | <p><b>MW</b>- 40%</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 | <b>MW1-</b> 35%, z dopuszczeniem zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie ścistej,<br><b>MN2</b> - 40%,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Minimalna liczba miejsc do parkowania                                                                           | <b>MW i MW1</b> - 1 miejsce postojowe na mieszkanie.<br><b>MW1</b> - dla zabudowy usługowej jednocześnie: - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na jedną zmianę, - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń o funkcji usługowej związanych z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży w przypadku obiektów handlowych,<br><b>MW1-</b> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, a także obiektów sportowych, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 5 do 20, - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 21 do 40, - 5% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.<br><b>MN2</b> - 1 miejsce dla budynku w zabudowie szeregowej i 2 miejsca dla budynku w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, |
| 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                                                                      | Zabudowa mieszkaniowo - usługowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | gabaryty                                                                                                        | Szerokość elewacji frontowej do 36m, całkowita wysokość budynków do 20m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 20m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | forma architektoniczna                                                                                          | Dach płaski lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 20° i kierunku kalenicy głównej w dostosowaniu do bryły budynku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | usytuowanie linii zabudowy                                                                                      | Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do Decyzji nr 167 Prezydenta Miasta Częstochowy o warunkach zabudowy z dn. 18.03.2021 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | intensywność wykorzystania terenu                                                                               | Do 35%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu                                               | Inwestycja powinna być zgodna z zasadami ochrony środowiska oraz nie przekraczać wartości dopuszczalnego poziomu hałasu oraz drgań                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią | Brak informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej                               | Warunki nie zostały określone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych | Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestycji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji                                                     | Dostęp do drogi publicznej – ulicy Łódzkiej i ulicy Szajnowicza – Iwanowa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                           | warunki i szczegółowe zasady obsługi                                                                            | Zaopatrzenie w media (energia elektryczna, woda, odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, energia ciepła) – wg wytycznych dostawców mediów.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                          |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          | w zakresie infrastruktury technicznej                    | <p>Odprowadzenie wód deszczowych – do sieci kanalizacji deszczowej.</p> <p>Gospodarowanie odpadami – należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów.</p> <p>Wymagania dot. parkowania – dla zabudowy mieszkaniowej – min. 1 mp na 1 lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej – 1 mp na 35 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej dla klienta, minimum 1 mp na 2 pracowników.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym, zawarte w: | miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego      | <p>Na wskazanym obszarze obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:</p> <p>15. MPZP obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Parkitka w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej, Obrońców Westerplatte i Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego na Parkitce.</p> <p>31. MPZP obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka – Parkitka w rejonie ulic: Nowobialskiej, Okulickiego, Łódzkiej i Poleskiej.</p> <p>35. MPZP obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka – Parkitka w rejonie ulic: Małopolskiej, Łódzkiej i Traugutta.</p> <p>50. MPZP obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka – Parkitka w rejonie ulic: Poleskiej, Łódzkiej i Obrońców Westerplatte.</p> <p>51. MPZP obszaru położonego w Częstochowie w rejonie ulic: Okulickiego i Łódzkiej.</p> <p>73. MPZP obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Częstochówka – Parkitka w rejonie ulic: Małopolskiej, Obrońców Westerplatte i Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego.</p> <p>Powyższe MPZP dostępne są na stronie Urzędu Miasta Częstochowy pod linkiem:<br/> <a href="https://www.czestochowa.pl/uchwalone-obowiazujace-zmienione-uchylone">https://www.czestochowa.pl/uchwalone-obowiazujace-zmienione-uchylone</a></p> |
|                                                                                                                                                          | decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | <p>Wydz. AAB UM Częstochowy informuje, że na wskazanym obszarze nie wydawał żadnych decyzji dotyczących budowy dróg, linii szynowych, korytarzy powietrznych, oczyszczalni ścieków, spalarni śmieci, wysypisk i cmentarzy. Na przedmiotowym terenie w przeważającej mierze zostały wydane decyzje dot. budownictwa mieszkaniowego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                          | decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach               | <p>OŚR.6220.13.2019 z dn. 10.07.2019 r. – Cz-wa, ul. Poleska, dz. nr 29/10, 29/11, 29/12, 29/13, 29/14 obr. 38 – budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi.</p> <p>OŚR.6220.127.2019 z dn. 12.02.2020 r. – budowa ulicy Traugutta w Częstochowie.</p> <p>OŚR.6220.108.2019 z dn. 12.03.2020 r. – Cz-wa, między ul. Małopolską a Obrońców Westerplatte, dz. nr 4/4, 5/4, 7/4, 8/7, 9/7, 9/8, 9/9, 10/5, 11/5, 12/1, 15/8, 16/15, 34, 36 obr. 38 – budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i handlem wraz z podziemnymi garażami i miejscami parkingowymi, budynku usługowo – rekreacyjnego, kortów tenisowych wraz z niezbędną infrastrukturą.</p> <p>OŚR.6220.7.2018 z dn. 25.06.2018 r. – Cz-wa, między ul. Małopolską a Obrońców Westerplatte, dz. nr 3/7, 4/4, 5/4, 7/4, 8/7, 9/7, 9/8, 9/9, 10/5, 11/5, 12/1, 34 obr. 38 – budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i handlem wraz z garażami podziemnymi.</p> <p>WOŚ.420.56.2019.RK1.20 z dn. 20.08.2020 r. – budowa ul. Obrońców Westerplatte od skrzyżowania z ul. Szajnowicza-Iwanowa do ul. Wrocławskiej w Częstochowie – w trakcie opracowania dokumentacja projektowo – kosztorysowa.</p>                                               |

|  |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                                                               | <p>OŚR-I.6220.117.2016 z dn. 21.12.2016 r., OŚR.6220.13.2022 z dn. 23.03.2022 r. – Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 483 w Częstochowie (odcinek od Jana Pawła II do ul. Narcyzowej) – wydane decyzje dla fragmentu inwestycji – w trakcie opracowania dokumentacja projektowo – kosztorysowa.</p> <p>W trakcie opracowania jest dokumentacja projektowo – kosztorysowa dla zadania: Rozbudowa ul. Poleskiej od ul. Nowobialskiej do zjazdu do Kaufland oraz trwają prace koncepcyjne dla zadania: Rozbudowa ul. Dekabrystów, Okulickiego, Nowobialskiej wraz z budową nowej linii tramwajowej do dzielnicy Parkitka.</p> |
|  | uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania                                                                                                                               | Teren nie jest objęty obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym przez Sejmik Województwa Śląskiego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | miejscowych planach odbudowy                                                                                                                                                  | Nie został uchwalony przez Radę Miasta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego                                                                                                                   | <p>Mapy dostępne są na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pod adresem:</p> <p>- mapy zagrożenia powodziowego:<br/> <a href="https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP">https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMZP</a><br/> - mapy ryzyka powodziowego:<br/> <a href="https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMRP">https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpMRP</a></p> <p>Teren znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.</p>                                                                                                                          |
|  | Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej                                                                                                                        | Brak wydanych decyzji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej                                                                                                                               | Brak wydanych decyzji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego                                                                                          | Na skierowane w tej sprawie zapytanie dewelopera powołany organ nie udzielił odpowiedzi lub nie był w stanie udzielić informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych                                                                                          | Na skierowane w tej sprawie zapytanie dewelopera powołany organ nie udzielił odpowiedzi lub nie był w stanie udzielić informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej                                                                                      | Brak wydanych przez Wojewodę Śląskiego decyzji oraz brak postępowań o ustalenie lokalizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej                                                                                         | Na skierowane w tej sprawie zapytanie dewelopera powołany organ nie udzielił odpowiedzi lub nie był w stanie udzielić informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej                                                                                                             | Na skierowane w tej sprawie zapytanie dewelopera powołany organ nie udzielił odpowiedzi lub nie był w stanie udzielić informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego                                                                                       | Brak wydanych przez Wojewodę Śląskiego decyzji oraz brak postępowań o ustalenie lokalizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej                                                                                            | Na skierowane w tej sprawie zapytanie dewelopera powołany organ nie udzielił odpowiedzi lub nie był w stanie udzielić informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym                                                                                                  | Na skierowane w tej sprawie zapytanie dewelopera powołany organ nie udzielił odpowiedzi lub nie był w stanie udzielić informacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

|                               |     |     |
|-------------------------------|-----|-----|
| Czy jest pozwolenie na budowę | Tak | Nie |
|-------------------------------|-----|-----|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne                                                                                                                                                                                                                                                                               | <div>Tak</div> <div>Nie</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                             |
| Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone                                                                                                                                                                                                                                                                               | <div>Tak</div> <div>Nie</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                             |
| Nr pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał                                                                                                                                                                                                                                                              | Decyzja nr 632 Prezydenta miasta Częstochowy z dnia 02 września 2022 roku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku                                                                                                                                                                                                                                                   | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                             |
| 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 prac budowlanych                                                                                                                                                                                                                                                            | Rozpoczęcie prac budowlanych: 01.12.2023 r.<br>Zakończenie prac budowlanych: 30.10.2025 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                             |
| Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                                                        | Liczba budynków                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Przedsięwzięcie deweloperskie „ŁÓDZKA OSIEDLE” obejmuje 3 budynki mieszkalne wielorodzinne                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Umieszczenie budynków na nieruchomości według załącznika nr 3. Budynek A i B są ze sobą połączone, natomiast pomiędzy budynkami B i C jest 17,44 m przerwy. |
| Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                     | Pomiar wg Normy PN-ISO 9836:2022-07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                             |
| Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                   | Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Środki własne dewelopera – 100%                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nie dotyczy                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,45%                                                                                                                                                       |
| Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy                                                                                                                                                                                                                                          | Zgodnie z §6 ust. 5 załączonego wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:<br>5./ Przedstawiciel Dewelopera, oświadcza, że:-----<br>a./ Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony, o którym mowa w art. 5 pkt 9 Ustawy deweloperskiej, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL 88 1140 0039 0000 4079 6100 1008, (zwany w Umowie także „Rachunkiem Powierniczym”), prowadzony dla Dewelopera przez z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy |                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Nr 407961/013/24/22/N zawartej przez Dewelopera z wymienionym bankiem w dniu 06 lutego 2024 roku, (dalej zwaną „Umową Rachunku Powierniczego”); -----</p> <p>b./ Rachunek wskazany powyżej w ust.2 (Rachunek Nabywcy) do dokonywania przez Stronę Nabywającą wpłat na poczet ceny jest indywidualnym subkontem Nabywcy przypisanym mu na podstawie Umowy Rachunku Powierniczego, bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na jego żądanie podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat z rachunku;-----</p> <p>c./ Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper, który dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek; -----</p> <p>d./ Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym, nie wcześniej niż po 30 (trzydzieści) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny określonej w umowie, w przypadku zakończenia ostatniego etapu, 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 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca. -----</p> <p>e./ Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w jego harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi Deweloper.</p> |
| Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy                                                                                                                                                                                                          | mBank S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Harmonogram zadania inwestycyjnego, w etapach                                                                                                                                                                                                                          | Zgodnie z załącznikiem nr 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji.                                                                                                                                                                                                       | Nie przewiduje się waloryzacji cen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>WARUNKI ODSZKODOWANIA 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</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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><b>Zgodnie z §5 ust. 3 i 4 załączonego wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:</b></p> <p>3./ Strony postanawiają, że w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawa odnośnie obowiązujących stawek podatku VAT podana cena, a także kwoty brutto wskazane w ust. 1, ulegną zmianie odpowiednio do skutków zmian stawek tego podatku, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej Umowy, a jeśli okaże się to konieczne, Strony zobowiązują się wzajemnie do zawarcia w tej materii stosownego aneksu oraz do uiszczenia bądź zwrotu ewentualnej różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT.</p> <p>Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie dwóch tygodni od dnia powiadomienia jej przez Dewelopera na piśmie o zmianie przepisów prawa odnośnie obowiązujących stawek podatku VAT, skutkiem której wzrosną stawki tego podatku od przedmiotów wskazanych w ust. 1 tego paragrafu.</p> <p>4./ Strony postanawiają, że Cena Lokalu powinna ulec zmianie (powiększeniu lub zmniejszeniu) w przypadku ustalenia w trakcie przeprowadzonego zgodnie z § 3 pkt „f” ostatecznego pomiaru, że jego rzeczywista powierzchnia jest większa lub mniejsza od powierzchni wskazanej § 3 pkt „d”. W takim przypadku Cenę Lokalu stanowić będzie kwota ustalona jako: iloczyn liczby metrów kwadratowych Lokalu ustalonej w trakcie ostatecznego pomiaru oraz kwoty stanowiącej iloraz Ceny Lokalu wskazanej w ust. 1 (ewentualnie zmienionej stosownie do powyższego ust. 2) i liczby metrów kwadratowych przedmiotowego Lokalu wskazanej w § 3 pkt „d”. Jeżeli Deweloper skorzysta z powyższego uprawnienia do podwyższenia ceny Nabywca, według własnego wyboru albo skorzysta z odstąpienia od umowy, albo zobowiązany będzie do zapłaty podwyższonej ceny. W razie zamiaru skorzystania</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca powinien złożyć oświadczenie w terminie 14 (czternaście) dni od poinformowania go o podwyższeniu ceny. Rozliczenie (ewentualna dopłata ze Strony Nabywającej lub zwrot części Ceny Lokalu przez Dewelopera) dokonane zostanie na podstawie postanowień Umowy Przenoszącej, zgodnie z którą Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na Rachunek Nabywcy ustalonej w wyżej wymieniony sposób reszty Ceny, albo Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu nadpłaty po wypłacie przez bank środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, lub też w takiej sytuacji bank zwróci wpłacone ponad ustaloną ostatecznie cenę środki bezpośrednio nabywcy.

Nabywca będzie zobowiązany do wpłaty w terminie 14 dni od zawarcia Umowy Przenoszącej, zwrot nadpłaty nastąpi w przeciągu 14 dni od ustawowego terminu wypłaty na poczet realizacji ostatniego etapu prac.

W przypadku opóźnienia w płatnościach Strony zobowiązane będą do zapłaty odsetek w stawce 9,00 % (dziewięć procent) w stosunku rocznym za każdy dzień opóźnienia.

Niezależnie od powyższego, w przypadku ustalenia w trakcie Ostatecznego Pomiaru Lokalu, że jego rzeczywista powierzchnia jest większa lub mniejsza od powierzchni wskazanej § 3 pkt „d”, o więcej niż 1,50 % (jeden i pięć dziesiątych procenta) tej powierzchni, Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie dwóch tygodni od dnia powiadomienia jej o tej różnicy.

**Zgodnie z §8 ust. 10 i 13 załączonego wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:**

10./ W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole, stosuje się zapisy ust. 6-8 tego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy.

13./ W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy, koszty sporządzenia opinii obciążają w całości Dewelopera, a ich rozliczenie następuje najpóźniej w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W przypadku niestwierdzenia w opinii istnienia wady istotnej jej koszty obciążają w całości Nabywcę, a ich rozliczenie następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej.

**Zgodnie z §10 ust. 1 i 2 załączonego wzoru umowy deweloperskiej stanowiącej Załącznik nr 2 do niniejszego prospektu informacyjnego:**

1./ Stosownie do art. 43 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej:

1) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia w następujących przypadkach:

- a./ jeżeli Umowa Deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów o których mowa w art. 35 Ustawy;
- b./ jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust.2 Ustawy;
- c./ jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;
- d./ jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;
- e./ jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego;

2) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w terminie, z tym że przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie tych praw, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

3) jeżeli w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper nie później niż w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia nie zawrze z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, na warunkach określonych w art. 11 ust. 1 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy.

4) w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy 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.

5) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, - poinformowania nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w okolicznościach i przy warunkach określonych w art. 12 Ustawy,

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1, to jest o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu przepisów ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego Rachunek Powierniczy.</p> <p>6) przed zawarciem Umowy Przenoszącej:</p> <p>a./ w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy - § 8 ust. 10 Umowy;</p> <p>b./ w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy i § 8 ust. 13 Umowy;</p> <p>c./ jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.</p> <p>2./ Stosownie do art. 43 Ustawy, Deweloper ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej – obejmującej nabycie Lokalu:</p> <p>1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> <p>2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 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 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.

W siedzibie Dewelopera, która zlokalizowana jest pod adresem: ul. Zielona 26, 42-360 Poraj

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w mBank S.A. prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ~~albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy~~, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 mBank S.A.,
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku, 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,
- mBank S.A. korzysta także z następujących znaków towarowych: .....

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

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

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

## CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ..... zł             |
| Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                                | ..... m <sup>2</sup> |
| Cena m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego                                                                                                                                                                                                                                                        | ..... zł             |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | 30.09.2026 r.        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Określenie położenia oraz istotnych cech domu jednorodzinnego albo budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy rezerwacyjnej albo umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym | Liczba kondygnacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Pięć kondygnacji nadziemnych (parter i IV piętra) oraz jedna kondygnacja podziemna (garaż), w części budynku A cztery kondygnacje nadziemne (parter i III piętra) oraz jedna podziemna (garaż) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Technologia wykonania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tradycyjna – szczegóły zgodnie z załącznikiem nr 5                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zgodnie z załącznikiem nr 5                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Liczba lokali w budynku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Budynek A – 55 lokali mieszkalnych<br>Budynek B – 38 lokali mieszkalnych<br>Budynek C – 38 lokali mieszkalnych                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Liczba miejsc garażowych i postojowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 106 miejsc postojowych w garażach podziemnych i 60 miejsc postojowych zewnętrznych                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dostępne media w budynku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Instalacje: CO (ciepło systemowe), woda, kanalizacja, prąd, TV, internet                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Dostęp do drogi publicznej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Dostęp do drogi publicznej - ulicy Łódzkiej i ulicy Szajnowicza-Iwanowa.                                                                                                                       |
| Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych                                                                                                                                                                                                                                                                 | Lokal mieszkalny nr .... usytuowany w budynku w Częstochowie przy ulicy Łódzkiej ... na ... piętrze / parterze / wraz z komórką lokatorską nr ..... usytuowaną w garażu podziemnym / na piętrze ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                |
| Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Lokal mieszkalny nr .... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> wraz z komórką lokatorską nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup> zlokalizowaną w garażu podziemnym / na piętrze ....., o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> wraz z prawem do wyłącznego korzystania ze stanowiska postojowego numer .... w garażu podziemnym / z zewnętrznego stanowiska postojowego numer ....</p> <p>Określenie powierzchni i układu pomieszczeń zgodnie z rzutami stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Prospektu Informacyjnego.</p> <p>Standard prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper zgodnie z załącznikiem nr 5.</p> |                                                                                                                                                                                                |
| Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Do dnia 31.12.2025 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                |
| Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej do dnia 30.09.2026 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                |
| Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinnym                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                |
| Cenę lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ..... zł                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                |
| Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                |

.....

**Załączniki:**

1. Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.<sup>3 4</sup>
3. Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).
4. Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego
5. Określenie zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper.

*Niniejszy Prospekt Informacyjny sporządzony został zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 20 maja 2021 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym w brzmieniu opublikowanym w [Dz.U.2021 poz. 1177](#).*

---

<sup>1</sup> Zmianie ulega zapis punktu III Prospektu informacyjnego w zakresie numeracji działek - dnia 25.10.2024 r. uprawomocniła się decyzja podziałowa działek. W wyniku podziału działki 8/7 powstały działki o numerach 8/10 i 8/11.

<sup>2</sup> Zmianie ulega zapis punktu III Prospektu informacyjnego w zakresie działek - dnia 21.01.2025 r. została sprzedana spółce Tauron Dystrybucja S.A. dz. 8/10 pod budowę trafostacji.

<sup>3</sup> Zmianie ulega treść załącznika nr 2 - wzór umowy deweloperskiej został uzupełniony o zapisy dotyczące podziału działek zgodnie z decyzją prawomocną z dnia 25.10.2024 r.

<sup>4</sup> Zmianie ulega treść załącznika nr 2 - wzór umowy deweloperskiej został zaktualizowany w części dotyczącej nieruchomości, na której prowadzone jest Przedsięwzięcie Deweloperskie, po sprzedaży działki 8/10 w dniu 21.01.2025 r. oraz wpisie służebności na rzecz Tauron Dystrybucja S.A.

$$/[\dots]$$

# AKT NOTARIALNY

Dnia [...] roku ([...]r.) w Kancelarii Notarialnej

w Częstochowie [...] przed notariuszem [...] stawili się: -----

1. [...] córka/ syn [...], według oświadczenia [...] zamieszkała/ zamieszkały: ul. [...], dowód osobisty [...], z terminem ważności do dnia [...] roku, pesel [...]. -----
2. [...] córka/ syn [...], według oświadczenia [...] zamieszkała/ zamieszkały: ul. [...], dowód osobisty [...], z terminem ważności do dnia [...] roku, pesel [...]. -----
3. [...] córka/ syn [...], według oświadczenia [...] zamieszkała/ zamieszkały: ul. [...], dowód osobisty [...], z terminem ważności do dnia [...] roku, pesel [...]. .. -----

[...] Stawające / [...] Stawający zapewniają, iż nie zachodzą żadne okoliczności powodujące obowiązek zmiany danych zamieszczonych w okazanych przez nich dokumentach tożsamości, jak również okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę ich unieważnienia. -----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie wymienionych dowodów osobistych. -----

[...] (zwana/ zwany dalej także jako („**Przedstawiciel Dewelopera**”) oświadcza, że jako pełnomocnik działa w imieniu Spółki **COGNOR HOLDING Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa** z siedzibą w Poraju (dalej zwanej także „**Deweloperem**”), pod adresem: Poraj (42-360), ul. Zielona nr 26 (dwadzieścia sześć), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000302165, NIP: 9492077130, REGON: 240880601, na mocy pełnomocnictwa, przedłożonego przy sporządzonym w [...] w dniu 09 września 2020 roku akcie notarialnym, zapisanym pod numerem repertorium [...], sporządzonego przed [...] notariuszem w Częstochowie w dniu [...], zapisanego w repertorium A pod numerem [...], udzielonego przez uprawnionych do łącznej reprezentacji Członków Zarządu COGNOR HOLDING Spółki Akcyjnej z siedzibą w Poraju pod adresem: Poraj (42-360), ul. Zielona nr 26, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000071799, NIP: 5840304383, REGON: 190028940, która to spółka jest uprawnionym do reprezentacji komplementariuszem

COGNOR HOLDING Spółka Akcyjna Spółki Komandytowej z siedzibą w Poraju, zapewnia że z treści pełnomocnictwa wynika umocowanie do składania oświadczeń i dokonywania czynności objętych niniejszą umową.-----

Przedstawiciel Dewelopera okazuje wydruki z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym według stanu na dzień [...] roku dla COGNOR HOLDING Spółka Akcyjna Spółki Komandytowej z siedzibą w Poraju oraz COGNOR HOLDING Spółka Akcyjna z siedzibą w Poraju, zapewnia, że wpisy w wymienionym Rejestrze i sposób reprezentacji Spółek nie uległy zmianie oraz, że pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane, a jego zakres nie został zmieniony. -----

Stawający oświadczają, że w niniejszej umowie: [.....] zwana/ zwany/ zwani dalej będzie/ będą również „Nabywcą”/„Nabywcami”/ „Stroną Nabywającą” oraz, że niniejsza umowa ( zwana dalej także: „Umową Deweloperską” - w zakresie, w jakim obejmuje zobowiązanie do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę, bądź ponad to zobowiązanie, zwana dalej także „Umową”), zawierana jest na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 1177), zwanej dalej również („Ustawą deweloperską” bądź „Ustawą”). -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### §1.

#### Oświadczenia Dewelopera

**Przedstawiciel Dewelopera** zapewnia, że:-----

**a./** COGNOR HOLDING Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa z siedzibą w Poraju jest deweloperem w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej, -----

**b./** Deweloper nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności czy opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa, -----

**c./** Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe określone w ustawie z 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe, -----

**d./** wobec Dewelopera nie jest prowadzone żadne z postępowań restrukturyzacyjnych wymienionych w art. 2 ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne, -----

e./ nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosków o wszczęcie wymienionych postępowań, -----

f./ nie istnieją żadne nieujawnione w niniejszej Umowie decyzje administracyjne czy orzeczenia sądowe, dotyczące Nieruchomości lub Dewelopera, mogące mieć wpływ na nabycie praw objętych Umową, -----

g./ nie istnieją wierzyciele Dewelopera, którzy mogliby żądać uznania niniejszej Umowy za bezskuteczną w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego przewidujące ochronę wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika,-----

h./ z uchwały nr [...] Zebrania Wspólników COGNOR HOLDING Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa z siedzibą w Poraju z dnia [...] roku wynika między innymi, że wspólnicy wyrazili zgodę na zawarcie umowy objętej niniejszym aktem notarialnym, zgodnie z ustalonymi w nim warunkami, ceną nieruchomości lokalowej i związanych z nią praw, -----

i./ Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług (zwanym dalej także również: „**podatkiem VAT**”), a czynności objęte Umową Deweloperską / Umową i Umową Przenoszącą w jej wykonaniu, będą objęte podatkiem VAT na podstawie przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U.z 2023 r. poz.1570) w szczególności na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 w zw. z art. 41 oraz w zw. z art. 29a ust. 8 oraz art.43 ust. 1 pkt 9 w zw. z art. 2 pkt 35 wymienionej ustawy. -----

## §2.

### **Informacja o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie.**

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

a./ Deweloper, na podstawie umowy sprzedaży i umowy przeniesienia własności zawartej dnia 14 czerwca 2021 roku, jest właścicielem nieruchomości znajdującej się w Częstochowie, o obszarze 0,9863 ha (dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe), składającej się z działek oznaczonych numerami: 9/1 (dziewięć łamane przez jeden), 10/1 (dziesięć łamane przez jeden), 11/3 (jedenaście łamane przez trzy), 11/10 (jedenaście łamane przez dziesięć) – położone przy ulicy Obrońców Westerplatte i 8/11 (osiem łamane przez jedenaście) – położonej przy ulicy Łódzkiej, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą Nr CZ1C/00093509/8 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset dziewięć łamane przez osiem), (zwanej w treści umowy także jako „**Nieruchomość**”), -----

b./ dział czwarty powołanej księgi wieczystej jest wolny od wpisów,-----

*[...] przy zawarciu w dniu / dniach [...] roku w tutejszej kancelarii, aktów notarialnych, zapisanych w repertorium A za nr [...] złożone zostały żądania wpisu w dziale trzecim księgi wieczystej Nr CZ1C/00093509/8 roszczeń o wybudowanie na Nieruchomości budynku mieszkalnego, wyodrębnienie lokali innych niż objęty niniejszą umową i przeniesienie prawa własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywców, [...] ujawnienia w dziale III powołanej księgi wieczystej tych roszczeń dotyczą widniejące w nim wzmianki,-----*

*roszczenia objęte wnioskami złożonymi w [...] pierwszych z wymienionych aktów notarialnych zostały już ujawnione w dziale trzecim powołanej księgi wieczystej pod numerami od 1 (jeden) do [...],*

*[...] ujawnienia w tym dziale pozostałych roszczeń dotyczą widniejące w nim wzmianki,-----*

*[...] za wyjątkiem wzmianki [...], która dotyczy wykreślenia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa w związku z dokonaniem rozwiązaniem umowy deweloperskiej,*

- pod numerem 53 (pięćdziesiąt trzy) w dziale trzecim powołanej księgi wieczystej wpisana jest na rzecz TAURON Dystrybucja S. A. nieodpłatna służebność przesyłu na czas nieokreślony polegająca na prawie korzystania przez uprawnionego z nieruchomości w celu budowy linii kablowych nN oraz zestawów złączowo pomiarowych, a następnie wykonywania czynności eksploatacyjnych w pełnym zakresie wynikających z przepisów prawa, prac remontowych, prac modernizacyjnych i konserwacyjnych, usuwania awarii oraz prac związanych z przebudową, a także ewentualną odbudową, likwidacją lub demontażem infrastruktury elektroenergetycznej będącej elementami sieci dystrybucyjnej, stanowiących własność wymienionej spółki akcyjnej, a ponadto na prawie swobodnego, całodobowego, nieograniczonego dostępu, w tym przechodu i przejazdu wraz z niezbędnym sprzętem i środkami transportu, w szczegółowo opisanym w treści wpisu zakresie, oznaczonym na mapie stanowiącej załącznik graficzny do aktu notarialnego dokumentującego ustanowienie tej służebności,---

c./ Nieruchomość nie jest obciążona [...] żadnymi [...] innymi prawami osób trzecich; nie jest także obciążona żadnymi prawami rzeczowymi, ograniczeniami w rozporządzaniu, należnościami podatkowymi, należnościami na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a do chwili zawarcia

niniejszej umowy do powołanej wyżej księgi wieczystej nie wpłynęły jakiegokolwiek [...] inne niż opisane wyżej wnioski, z Nieruchomości nie jest prowadzona egzekucja; -----

**d./** Przed zakończeniem Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nieruchomość może zostać obciążona niezbędnymi służebnościami gruntowymi lub przesyłu na rzecz przedsiębiorstw dostarczających media do Budynków lub właścicieli nieruchomości sąsiednich, -----

**e./** - z okazanego wypisu z rejestru gruntów wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy, według stanu na dzień 29 listopada 2023 roku, nr kancelaryjny: GK..6621.4221. 2023, nr jednostki rejestrowej G.198 (sto dziewięćdziesiąt osiem), obręb 0030,30, jednostka ewidencyjna 246401\_1, M.Częstochowa, miejscowość Częstochowa, gmina i powiat M.Częstochowa, województwo śląskie wynika, że działka: nr 9/1 ma obszar 0,1646 ha (jeden tysiąc sześćset czterdzieści sześć metrów kwadratowych), nr 10/1 ma obszar 0,1096 ha (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), nr 11/3 ma obszar 0,4060 ha (cztery tysiące sześćdziesiąt metrów kwadratowych), nr 11/10 ma obszar 0,2987 ha (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt siedem metrów kwadratowych),--

- z przedłożonego przy powołanym akcie notarialnym, zapisanym w rep A za nr ??? wypisu z rejestru gruntów wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy, według stanu na dzień 13 listopada 2024 roku, nr kancelaryjny: GK..6621.4559.2024, nr jednostki rejestrowej G.198 (sto dziewięćdziesiąt osiem), obręb 0030,30, jednostka ewidencyjna 246401\_1, M.Częstochowa, miejscowość Częstochowa, gmina i powiat M.Częstochowa, województwo śląskie wynika, że działka, nr 8/11 ma obszar 0,1618 ha (jeden tysiąc sześćset osiemnaście metrów kwadratowych), -----

-wymienione wyżej działki są oznaczone jako grunty orne, -----

- w okazanym piśmie sporządzonym przez Naczelnika Wydziału Funduszy Europejskich i Rozwoju Urzędu Miasta Częstochowy w dniu 02 stycznia 2025 roku, stwierdzono, że Rada Miasta Częstochowy nie podjęła uchwał na podstawie art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji, a tym samym nie uchwaliała prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 11 ust. 5 pkt 1 oraz Specjalnych Stref Rewitalizacji, o których mowa w art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, -----

- Nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej – ulicy Łódzkiej i ulicy Szajnowicza – Iwanowa; od strony południowej Nieruchomości projektowana jest przez Gminę Miasto Częstochowa ulica, której czas wykonania nie został jednak określony, -----

-nie toczy się żadne postępowanie administracyjne ani sądowe dotyczące własności bądź posiadania Nieruchomości. -----

### **§3.**

**Określenie położenia oraz istotnych cech budynku, lokalu, powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, pozwolenia na budowę, terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego.**

**Przedstawiciel Dewelopera** oświadcza nadto, że: -----

a./ Na opisanej wyżej Nieruchomości, Deweloper prowadzi przedsięwzięcie deweloperskie w ramach projektu deweloperskiego „Łódzka Osiedle” (w treści umowy zwane także jako: **„Przedsięwzięcie Deweloperskie”**), polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych w dokumentacji projektowej symbolami A, B, C, (zwanych w treści umowy również **„Budynkami”**), zawierających także lokale usługowe i garaże podziemne, o pięciu bądź sześciu kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. W Budynku A, znajdować będzie się 55 (pięćdziesiąt pięć) lokali mieszkalnych i 39 (trzydzieści dziewięć) komórek lokatorskich, a w Budynkach B i C po 38 (trzydzieści osiem) lokali mieszkalnych oraz komórki lokatorskie w ich kondygnacjach podziemnych - 28 (dwadzieścia osiem) w Budynku B i 38 (trzydzieści osiem) w Budynku C. Na pierwszych kondygnacjach Budynków oprócz lokali mieszkalnych znajdować będą się lokale usługowe - 5 (pięć) w Budynku A i po 3 (trzy) w Budynkach B i C. W kondygnacjach podziemnych mieścić się będą także hale garażowe (dalej zwane także jako: **„Garaże”**) - stanowiące Nieruchomość Wspólną, zawierające pomieszczenia techniczne, jednostki klimatyzatorów dla niektórych lokali na pierwszej kondygnacji, rowerownie oraz 106 (sto sześć) stanowisk postojowych - 45 (czterdzieści pięć) w hali pod Budynkiem A, 34 (trzydzieści cztery) w hali pod Budynkiem B oraz 27 (dwadzieścia siedem) w hali pod Budynkiem C. W ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego wybudowana także będzie infrastruktura - w szczególności w postaci 60 (sześćdziesięciu) zewnętrznych miejsc postojowych, wewnętrznej komunikacji – dojazdów i chodników, miejsca gromadzenia odpadów, oświetlenia, ogrodzenia części Nieruchomości, urządzenia zieleni oraz instalacji i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu. -----

Komórki lokatorskie, stanowić będą pomieszczenia przynależne do niektórych samodzielnych lokali.

Do lokali mieszkalnych położonych na parterze Budynków B i C będą przylegały tarasy, do pozostałych lokali mieszkalnych przylegać będą balkony. -----

Z własnością każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego związany będzie stosowny udział w gruncie, to jest w Nieruchomości oraz w częściach Budynków i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali (zwane w treści umowy, także jako: **„Nieruchomość Wspólna”**), który to udział zostanie ustalony według zasad określonych w art.3 ust.5 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 r. poz.1048), a właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych we wszystkich trzech budynkach tworzyć będą wspólnotę mieszkaniową, -----

Części Nieruchomości Wspólnej, przyznane do wyłącznego korzystania właścicielom poszczególnych lokali (dalej także: **„Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczone do Podziału”**) będą stanowiły

Stanowiska Postojowe w Garażach, Zewnętrzne Stanowiska Postojowe, Balkony oraz położne na poziomie gruntu Tarasy, które zostaną przyznane do wyłącznego korzystania właścicielom lokali mieszkalnych do których bezpośrednio przylegają, a także części elewacji Budynków pomiędzy parterem i pierwszym piętrem, znajdujące się nad lokalami użytkowymi (dalej także: „**Powierzchnia Elewacji Zajętych Pod Tablice Reklamowe**”), które będą przyznane do wyłącznego korzystania nabywcom lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, istniejącym w dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynków, zlokalizowanym na parterze, na której to powierzchni mogą zostać umieszczone nośniki reklamy wizualnej, w tym także podświetlane. -----  
Położenie Budynków na Nieruchomości oznaczone zostało na planie sytuacyjnym znajdującym się w prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu. -----

Istotne cechy projektowanych Budynków to w szczególności: powierzchnia zabudowy 2.442,75 m<sup>2</sup> (dwa tysiące czterysta czterdzieści dwa i siedemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), w tym

[...] Budynku A: 1.127,22 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc sto dwadzieścia siedem i dwadzieścia dwie setne metra kwadratowego),

[...] Budynku B: 665,92 m<sup>2</sup> (sześćset sześćdziesiąt pięć i dziewięćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego),

[...] Budynku C: 649,61 m<sup>2</sup> (sześćset czterdzieści dziewięć i sześćdziesiąt jeden setnych metra kwadratowego),

kubatura 41.896,39 m<sup>3</sup> (czterdzieści jeden tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć i trzydzieści dziewięć setnych metra sześciennego), w tym

[...] Budynku A: 18.642,21 m<sup>3</sup> (osiemnaście tysięcy sześćset czterdzieści dwa i dwadzieścia jeden setnych metra sześciennego),

[...] Budynku B: 11.659,72 m<sup>3</sup> (jedenaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć i siedemdziesiąt dwie setne metra sześciennego),

[...] Budynku C: 11.594,46 m<sup>3</sup> (jedenaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery i czterdzieści sześć setnych metra sześciennego),

powierzchnia użytkowa 13.927,17 m<sup>2</sup> (trzynaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem i siedemnaście setnych metra kwadratowego), w tym

[...] Budynku A: 5.983,33 m<sup>2</sup> (pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy i trzydzieści trzy setne metra kwadratowego),

[...] Budynku B 4.064,94 m<sup>2</sup> (cztery tysiące sześćdziesiąt cztery i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego),

[...] Budynku C: 3.878,90 m<sup>2</sup> (trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt osiem i dziewięćdziesiąt setnych metra kwadratowego),

-powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych 7.544,01 m<sup>2</sup> (siedem tysięcy pięćset czterdzieści cztery i jedna setna metra kwadratowego), w tym

[...] w Budynku A 3.128,94 m<sup>2</sup> (trzy tysiące sto dwadzieścia osiem i dziewięćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego),

[...] w Budynku B 2.207,62 m<sup>2</sup> (dwa tysiące dwieście siedem i sześćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego),

[...] w Budynku C 2.207,45 m<sup>2</sup> (dwa tysiące dwieście siedem i czterdzieści pięć setnych metra kwadratowego),

powierzchnia lokali użytkowych 1.314,64 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc trzysta czternaście i sześćdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), w tym

[...] w Budynku A: 667,37 m<sup>2</sup> (sześćset sześćdziesiąt siedem i trzydzieści siedem setnych metra kwadratowego),

[...] w Budynku B: 332,85 m<sup>2</sup> (trzysta trzydzieści dwa i osiemdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego),

[...] w Budynku C 314,42 m<sup>2</sup> (trzysta czternaście i czterdzieści dwie setne metra kwadratowego),

powierzchnia hali garażowych 2.950,25 m<sup>2</sup> (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt i dwadzieścia pięć setnych metra kwadratowego), w tym

[...] pod Budynkiem A: 1.234,22 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc dwieście trzydzieści cztery i dwadzieścia dwie setne metra kwadratowego),

[...] pod Budynkiem B: 992,03 m<sup>2</sup> (dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa i trzy setne metra kwadratowego),

[...] pod Budynkiem C: 724,00 m<sup>2</sup> (siedemset dwadzieścia cztery metry kwadratowe) (trzysta czternaście i czterdzieści dwie setne metra kwadratowego),

b./ prace budowlane prowadzone są na podstawie okazanej ostatecznej, nie zaskarżonej decyzji nr 632 (sześćset trzydzieści dwa), wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy w dniu 02 września 2022 roku, znak AAB.6740.2.77.2022 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, sprostowanej postanowieniem z 08 listopada 2023 roku. -----

Zgodnie z okazanym zawiadomieniem wydanym z upoważnienia Prezydenta Miasta Częstochowy w dniu 18 maja 2023 roku, GK.6624.77.2023, oznaczone w projekcie stanowiącym załącznik do powołanej decyzji nr 632 Budynki A, B, C, otrzymały kolejno adresy: ul Łódzka nr 198, nr 200 i nr 202. -----

c./ prace budowlane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zostały rozpoczęte dnia 01 grudnia 2023 roku i zostaną zakończone do dnia 30 października 2025 roku; poprzez zakończenie robót budowlanych rozumie się dokonanie wpisu do dziennika budowy informującego o zakończeniu robót oraz potwierdzenie tego wpisu przez Dewelopera; -----

d./ w Budynku A / B / C (dalej także „**Budynek**”) znajdować się będzie między innymi:-----  
- położony na [...] kondygnacji – parterze / [...] piętrze lokal mieszkalny, oznaczony numerem [...], będący przedmiotem niniejszej umowy, o projektowanej powierzchni użytkowej [...] m<sup>2</sup> ([...]), składający się z następujących pomieszczeń o projektowanej powierzchni użytkowej: pokój dzienny z aneksem kuchennym [...] m<sup>2</sup>([...]), sypialnia [...] m<sup>2</sup> ([...]), łazienka [...] m<sup>2</sup> ([...]), korytarz [...] m<sup>2</sup> ([...]) oraz z pomieszczenia przynależnego komórki lokatorskiej nr [...] o projektowanej powierzchni [...] m<sup>2</sup> [...]), położonego na [...] kondygnacji / w Garażu (dalej także: „**Lokal**”) - to jest o łącznej powierzchni lokalu i pomieszczenia przynależnego [...] ; do Lokalu

przylega [...] taras o projektowanej powierzchni [...] m<sup>2</sup> ( [...] (dalej także: „**Taras**”) / [...] balkon o projektowanej powierzchni [...] m<sup>2</sup> ( [...] (dalej także: „**Balkon**”), -----

e./ Usytuowanie Lokalu w Budynku, układ wchodzących w skład Lokalu pomieszczeń [...] w tym pomieszczenia przynależnego, położenie [...] Balkonu / [...] Tarasu, rzut odpowiedniej kondygnacji Budynku, usytuowanie Budynku na Nieruchomości,

[...] rzut Garażu z zaznaczeniem stanowiska postojowego nr [...] o powierzchni [...] (dalej także: „**Stanowisko Postojowe**”)

[...] oznaczenie zewnętrznego miejsca postojowego nr [...] o powierzchni [...] (dalej także: „**Zewnętrzne Miejsce Postojowe**”)

[...] oznaczenie położenia Tarasów i Zewnętrznych Miejsc Postojowych,

zostały przedstawione graficznie w prospekcie informacyjnym i na rzutach i mapach, stanowiących załącznik do niniejszej umowy -----

f./ Pomiar powierzchni lokali, w tym Lokalu, po wybudowaniu Budynków, a przed zawarciem Umowy Przenoszącej, zostanie dokonany w sposób odpowiadający normie PN ISO 9836: 2022-07, z uwzględnieniem wliczenia do niej 100,00 % (sto procent) powierzchni o wysokości równej lub większej od 2,20 m, 50,00 % (pięćdziesiąt procent) powierzchni o wysokości od 1,40 m. do 2,20 m.; niewliczenia powierzchni o wysokości mniejszej od 1,40 m. oraz niewliczenia do powierzchni Lokalu przylegającego do niego balkonu, z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>, -----

g./ szczegółowy opis zakresu technologii wykonania i standardu prac wykończeniowych Budynków i Lokalu do których wykonania zobowiązany jest Deweloper na podstawie Umowy, znajduje się w załącznikach do prospektu informacyjnego, stanowiącego załącznik do niniejszego aktu. -----

#### §4.

##### **Informacja o zgodzie banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezcieżarowe przeniesienie na nabywcę własności Lokalu.**

Deweloper w wypadku zawarcia umów kredytu, (pożyczki) lub innych umów o podobnym celu lub skutku, w celu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, które zabezpieczone zostaną hipoteką na

Nieruchomości, zobowiązuje się przedłożyć do Umowy Przenoszącej zgodę banku lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienie własności na Nabywcę po wpłacie przez niego pełnej ceny.-----

## §5.

### **Zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę i cena nabycia.** **Umowne prawo odstąpienia**

1. Deweloper zobowiązuje się do wybudowania Budynku, a następnie do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności Lokalu o cechach charakterystycznych i parametrach oznaczonych w §3 tego aktu na rzecz Strony Nabywającej wraz z niezbędnymi do korzystania z niego prawami, w szczególności z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, bez jakichkolwiek obciążeń, z wyłączeniem ewentualnych służebności przesyłu lub gruntowych oraz ograniczeń wynikających z ustanowienia praw do wyłącznego korzystania z poszczególnych Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczonych do Podziału na rzecz innych nabywców nieruchomości lokalowych zgodnie z warunkami określonymi w Umowie, za cenę [...] ([...] złotych) zawierającą należny podatek od towarów i usług VAT (dalej także: **Cena**), a Strona Nabywająca zobowiązuje się ustanowić wraz z Deweloperem odrębną własność Lokalu, Lokal ten wraz ze związanymi z nim prawami za wskazaną Cenę nabyć i dokonać wraz z Deweloperem podziału do korzystania (quoad usum) Nieruchomości Wspólnej, w taki sposób, że Nabywca otrzyma do wyłącznego korzystania przylegający do Lokalu [...] Balkon / [...] Taras / [...] oraz Stanowisko Postojowe nr [...] w Garażu/ [...] Zewnętrzne Miejsce Postojowe nr [...] na Nieruchomości, a pozostałe Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczone do Podziału otrzyma do wyłącznego korzystania Deweloper i na pozostałych warunkach opisanych w dalszej części umowy. -----

*Strona Nabywająca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa,*

*a nabycie nastąpi do jej majątku osobistego za środki pochodzące z tego majątku.*-----

*Strona Nabywająca oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje umowny ustrój rozdzielności majątkowej,*

*że jest panną,/ że jest kawalerem,/ że jest rozwiedziona.*-----

2./ Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że Wskazana wyżej Cena zawiera podatek VAT, według stawki na dzień zawarcia Umowy, tj. według stawki 8% (osiem procent). -----

3./ Strony postanawiają, że w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawa odnośnie obowiązujących stawek podatku VAT podana cena, a także kwoty brutto wskazane w ust. 1, ulegną zmianie odpowiednio do skutków zmian stawek tego podatku, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej Umowy, a jeśli okaże się to konieczne, Strony zobowiązują się wzajemnie do zawarcia w tej materii stosownego aneksu oraz do uiszczenia bądź zwrotu ewentualnej różnicy w cenie wynikającej ze zmiany stawek podatku VAT. -----

Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie dwóch tygodni od dnia powiadomienia jej przez Dewelopera na piśmie o zmianie przepisów prawa odnośnie obowiązujących stawek podatku VAT, skutkiem której wzrosną stawki tego podatku od przedmiotów wskazanych w ust. 1 tego paragrafu. -----

4./ Strony postanawiają, że Cena Lokalu powinna ulec zmianie (powiększeniu lub zmniejszeniu) w przypadku ustalenia w trakcie przeprowadzonego zgodnie z § 3 pkt „f” Ostatecznego Pomiaru, że jego rzeczywista powierzchnia jest większa lub mniejsza od powierzchni wskazanej § 3 pkt „d”. W takim przypadku Cenę Lokalu stanowić będzie kwota ustalona jako: iloczyn liczby metrów kwadratowych Lokalu ustalonej w trakcie Ostatecznego Pomiaru oraz kwoty stanowiącej iloraz Ceny Lokalu wskazanej w ust. 1 (ewentualnie zmienionej stosownie do powyższego ust. 2) i liczby metrów kwadratowych przedmiotowego Lokalu wskazanej w § 3 pkt „d”. -----

Jeżeli Deweloper skorzysta z powyższego uprawnienia do podwyższenia ceny Nabywca, według własnego wyboru albo skorzysta z odstąpienia od umowy, albo zobowiązany będzie do zapłaty podwyższonej ceny. W razie zamiaru skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca powinien złożyć oświadczenie w terminie 14 (czternaście) dni od poinformowania go o podwyższeniu ceny. -----

Rozliczenie (ewentualna dopłata ze Strony Nabywającej lub zwrot części Ceny Lokalu przez Dewelopera) dokonane zostanie na podstawie postanowień Umowy Przenoszącej, zgodnie z którą Nabywca będzie zobowiązany do zapłaty na Rachunek Nabywcy ustalonej w wyżej wymieniony sposób reszty Ceny, albo Deweloper będzie zobowiązany do zwrotu nadpłaty po wypłacie przez bank środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, lub też w takiej sytuacji bank zwróci wpłacone ponad ustaloną ostatecznie cenę środki bezpośrednio nabywcy.- Nabywca będzie zobowiązany do wpłaty w terminie 14 dni od zawarcia Umowy Przenoszącej, zwrot nadpłaty nastąpi w przeciągu 14 dni od ustawowego terminu wypłaty na poczet realizacji ostatniego etapu prac. -----

W przypadku opóźnienia w płatnościach Strony zobowiązane będą do zapłaty odsetek w stawce 9,00 % (dziewięć procent) w stosunku rocznym za każdy dzień opóźnienia. -----

Niezależnie od powyższego, w przypadku ustalenia w trakcie Ostatecznego Pomiaru Lokalu, że jego rzeczywista powierzchnia jest większa lub mniejsza od powierzchni wskazanej § 3 pkt „d”, o więcej niż 1,50 % (jeden i pięć dziesiątych procenta) tej powierzchni, Strona Nabywająca będzie mogła od niniejszej Umowy odstąpić w terminie dwóch tygodni od dnia powiadomienia jej o tej różnicy. -----

## §6.

**Zobowiązanie nabywcy do spełnienia świadczenia pieniężnego, wysokość i terminy spełniania świadczeń pieniężnych przez Nabywcę wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, informacja o zawarciu umowy rezerwacyjnej i wysokości opłaty rezerwacyjnej oraz informacje dotyczące mieszkaniowego rachunku powierniczego, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku oraz kosztach jego prowadzenia, zasady naliczania i przekazywania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. --**

1./ Nabywca będzie dokonywał wpłat na poczet Ceny zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości odpowiadającej faktycznemu stopniowi zrealizowania poszczególnych jego etapów, według znajdującego się w prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego aktu harmonogramu, określającego procent kosztów danego etapu, a także przewidywane daty zakończenia poszczególnych etapów. -----

2./ Deweloper poinformuje Nabywcę na trwałym nośniku - wiadomości email wysłanej na wskazany poniżej przez Nabywcę adres poczty elektronicznej bądź listem poleconym o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określając w szczególności numer zakończonego etapu, a Nabywca najpóźniej w terminie 10 ( dziesięciu ) dni od otrzymania tej informacji od Dewelopera zobowiązuje się dokonać wpłaty na poczet Ceny zgodnie z następującym harmonogramem:-----

- Ukończenie I etapu - 19,00 % (dziewiętnaście procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...] brutto ( po uwzględnieniu zaliczenia na poczet Ceny opłaty rezerwacyjnej związanej z Lokalem), -----
- Ukończenie II etapu - 14,00 % (czternaście procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...]brutto, -----
- Ukończenie III etapu - 11,00 % (jedenaste procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...] brutto, -----
- Ukończenie IV etapu 14,00 % (czternaście procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...] brutto, -----
- Ukończenie V etapu - 12,00 % (dwanaście procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...]brutto, -----
- Ukończenie VI etapu - 10,00 % (dziesięć procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...]brutto, -----
- Ukończenie VII etapu - 10,00 % (dziesięć procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...]brutto, -----
- Ukończenie VIII etapu - 10,00 % (dziesięć procent) Ceny, tj. kwota w wysokości [...]brutto, -----

z tym że etapy od I do [...] zostały już faktycznie ukończone, a wobec tego Nabywca zobowiązuje się do zapłaty [...] % ([...]procent) Ceny, tj. kwoty w wysokości [...] brutto [...] ( po uwzględnieniu zaliczenia na poczet Ceny opłaty rezerwacyjnej związanej z Lokalem) najpóźniej w terminie 10 (dziesięć) dni od dnia zawarcia Umowy; -----

[...] Na poczet pierwszej wpłaty tytułem Ceny, Strony zaliczają uiszczoną przez Nabywcę na rzecz Dewelopera opłatę rezerwacyjną w kwocie [...] zł ([...]), po zawarciu umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu Ustawy, dotyczącej Lokalu, którą to opłatę Deweloper przekaże na Rachunek Nabywcy nie później niż w terminie 7 (siedem) dni od dnia zawarcia Umowy.-----

[...] Pomędzy Stronami zawarta była umowa rezerwacyjna, w rozumieniu Ustawy, dotycząca Lokalu, przy której Nabywca nie ponosił na rzecz Dewelopera opłaty rezerwacyjnej. -----

[...] Strony nie zawierały umowy rezerwacyjnej, w rozumieniu Ustawy, dotyczącej Lokalu. -----

2./ Wpłaty powyższe dokonywane będą na wymieniony otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer: [...] prowadzony przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie ( zwany także jako: „**Rachunek Nabywcy**”).-----

3./ Za datę zapłaty na rzecz Dewelopera przez Nabywcę należności wynikającej z Umowy uznaje się dzień wpływu tej należności na Rachunek Nabywcy.-----

4./ W przypadku opóźnienia w płatnościach Strona Nabywająca zobowiązana będzie do zapłaty odsetek w stawce 9,00 % (dziewięć procent) w stosunku rocznym.-----

5./ Przedstawiciel Dewelopera, oświadcza, że: -----

a./ Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony, o którym mowa w art. 5 pkt 9 Ustawy deweloperskiej, tj. otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o numerze PL 88 1140 0039 0000 4079 6100 1008, (zwany w Umowie także „**Rachunkiem Powierniczym**”), prowadzony dla Dewelopera przez z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy Nr 407961/013/24/22/N zawartej przez Dewelopera z wymienionym bankiem w dniu 06 lutego 2024 roku, (dalej zwaną „**Umową Rachunku Powierniczego**”); -----

b./ Rachunek wskazany powyżej w ust.2 (Rachunek Nabywcy) do dokonywania przez Stronę Nabywającą wpłat na poczet ceny jest indywidualnym subkontem Nabywcy przypisanym mu na

podstawie Umowy Rachunku Powierniczego, bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na jego żądanie podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat z rachunku; -----

c./ Koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego ponosi Deweloper, który dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek;-----

d./ Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym, nie wcześniej niż po 30 (trzydzieści) dniach od dnia zawarcia Umowy i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny określonej w umowie, w przypadku zakończenia ostatniego etapu, 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 w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.-----

e./ Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w jego harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z Rachunku Powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji. Koszty kontroli ponosi Deweloper. -----

6./ Podstawą wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest wartość wpłaty na Rachunek Powierniczy dokonanej przez Nabywcę w związku z realizacją Umowy, zgodnie z zasadami określonymi powyżej w ust. 1 i 2 i wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera w wypadku przekazania na ten rachunek opłaty rezerwacyjnej w rozumieniu Ustawy i iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45 % obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, ustalonej zgodnie z art. 49 ust. 7 i 8 Ustawy; składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, nie podlega zwrotowi, termin wyliczenia składki przez Dewelopera, jej wpłaty do banku i odprowadzenia do wymienionego Funduszu, określa przepis art. 49 ust. 5 Ustawy.-----

## § 7.

**Oświadczenie Nabywcy o odbiorze prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, zapoznaniu się z ich treścią i o poinformowaniu Nabywcy przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami.**-----

1./ Strona Nabywająca oświadcza, że: -----

a./ odebrała od Dewelopera prospekt informacyjny na trwałym nośniku – papierze , stanowiący także załącznik do niniejszej umowy wraz z załącznikami określającymi w szczególności: harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego w etapach, technologię wykonania budynku, specyfikację prac wykończeniowych części wspólnych, standard wykończenia mieszkań i lokali użytkowych, projekt zagospodarowania terenu, rzuty kondygnacji, wzór umowy deweloperskiej i zapoznała się z jego treścią, -----

b./ została poinformowana przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z następującymi dokumentami: -----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; -----
- aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera;-----
- pozwoleniem na budowę; -----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata; -----
- projektem budowlanym; -----
- decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu ( po nastąpieniu tego zdarzenia);-----

2./ Przedstawiciel Dewelopera oświadcza, że w prospekcie informacyjnym oraz jego załącznikach doręczonym Stronie Nabywającej do dnia dzisiejszego nie nastąpiły żadne zmiany. -----

## § 8.

**Termin i sposób zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego, termin odbioru i wydanie lokalu.**-----

Strony postanawiają, że: -----

1./ Strony zobowiązane są przystąpić do odbioru Lokalu po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, (zwanej dalej: „**Pozwoleniem**”), jednakże nie później niż w dniu 31 sierpnia 2026 roku, dokładny termin odbioru Lokalu zostanie wyznaczony przez Dewelopera z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem na trwałym nośniku – w wiadomości email wysłanej na wskazany w Umowie adres poczty elektronicznej Nabywcy lub pismem przesłanym listem poleconym bądź przekazany osobiście, z takim samym wyprzedzeniem. -----

2./ Odbiór Lokalu ( dalej także: „**Odbiór**”) będzie odbywał się w obecności Nabywcy lub osoby przez niego upoważnionej na piśmie i w obecności Dewelopera lub osoby upoważnionej na piśmie. Przy odbiorze może również uczestniczyć przedstawiciel Generalnego Wykonawcy i inspektor nadzoru.-----

3./ Z Odbioru sporządza się protokół ( dalej także: „**Protokół**”), do którego Nabywca może zgłosić wady. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania Odbioru przez Nabywcę w przypadku

stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. -----

4./ Deweloper jest obowiązany w terminie 14 (czternaście) dni od dnia podpisania Protokołu przekazać Nabywcy na papierze lub na innym trwałym nośniku – w wiadomości email wysłanej na wskazany w Umowie adres poczty elektronicznej Nabywcy, informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy. Oświadczenia, o których mowa w zdaniu poprzednim Deweloper może złożyć do treści Protokołu.-----

5./ Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.-----

6./ Deweloper jest obowiązany w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia podpisania Protokołu usunąć uznane wady. -----

7./ Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----

8./ Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera.-----

9./ Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia w jego trakcie, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole; odmowa Odbioru w tej sytuacji, nie wpływa na bieg terminu wyznaczonego przez Nabywcę do przeniesienia praw z Umowy w wypadku niedochowania przez Dewelopera terminu określonego dla tego w Umowie. ----

10./ W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole, stosuje się zapisy ust. 6-8 tego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy. -----

11./ W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się zapisy ust. 2-9 tego paragrafu.-----

12./ Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy; w takiej sytuacji bieg terminu określonego w ust. 9 tego paragrafu, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego.-----

13./ W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy, koszty sporządzenia opinii obciążają w całości Dewelopera, a ich

rozliczenie następuje najpóźniej w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W przypadku niestwierdzenia w opinii istnienia wady istotnej jej koszty obciążają w całości Nabywcę, a ich rozliczenie następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej. -----

14./ Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu do dnia zawarcia Umowy Przenoszącej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi, w tej sytuacji odpowiednie zastosowanie mają zapisy ust. 4-8 tego paragrafu, z tym że bieg wskazanych w nich terminów rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

15./ Z chwilą podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Lokalu następuje jego wydanie, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę świadczeń z tytułu Ceny oraz ewentualnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy z tytułu odsetek, określonych w § 10 ust. 6 pkt 2 Umowy, uzgodnionego wynagrodzenia za Prace Aranżacyjne, do których w tym czasie będzie zobowiązany na podstawie niniejszej Umowy, -----

16./ Nabywca zobowiązany jest bezpłatnie udostępnić Lokal Deweloperowi w celu usunięcia uznanych przez Dewelopera wad. -----

17./ Od momentu wydania Strona Nabywająca ponosić będzie wszelkie koszty związane z wydanym Lokalem (w tym mediów w nim zużywanych) oraz utrzymaniem Nieruchomości Wspólnej, bądź zwrócić Deweloperowi poniesione przez niego wydatki w tym zakresie.-----

18./ Od momentu wydania Lokalu Nabywca uprawniony będzie do dokonywania w nim prac wykończeniowych. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia od umowy przez Dewelopera z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, jest on zobowiązany przywrócić lokal do stanu poprzedniego w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni.-----

19./ W zakresie nieuregulowanym w Umowie i w Ustawie do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne Lokalu, a także wzajemnej odpowiedzialności Stron za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej umowy stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny.

### **§9.**

#### **Termin przeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy**

1./ Strony postanawiają, że zawarcie umowy ustanowienia i przeniesienia na Nabywców odrębnej własności Lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z [...] Balkonu / [...] Tarasu / [...] oraz Stanowiska Postojowego nr [...] w Garażu/ [...] Zewnętrznego Miejsca Postojowego nr [...] (zwanej w treści Umowy: „**Umową Przenoszącą**”), nastąpi najpóźniej w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia Odbioru Lokalu i od uzyskania przez Dewelopera zaświadczenia od właściwego organu, że Lokal spełnia wymagania samodzielnego lokalu w rozumieniu art.2 ustawy o własności lokali oraz wypisu z kartoteki lokali, po zapłacie przez Stronę Nabywającą przewidzianych w Umowie, przed

przeniesieniem własności, zobowiązań wobec Dewelopera, z tytułu Ceny, z uwzględnieniem jej ewentualnej zmiany w przypadku opisanym w §5 ust. 3 i ust. 4 Umowy oraz ewentualnych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy z tytułu odsetek i kary umownej, określonych w § 10 ust. 6 pkt 2 i 3 Umowy, uzgodnionego wynagrodzenia za Prace Aranżacyjne, a także określonych w § 8 ust. 18 Umowy kosztów związanych z utrzymaniem Lokalu i Nieruchomości od momentu wydania Lokalu nie później jednak niż do dnia 30 września 2026 roku. -----

2./ Dokładny termin zawarcia Umowy Przenoszącej zostanie wskazany przez Dewelopera z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem w wiadomości email wysłanej na wskazany w Umowie adres poczty elektronicznej Nabywcy lub pismem przesłanym listem poleconym bądź przekazanym osobiście, z takim samym wyprzedzeniem. -----

3./ Termin zawarcia Umowy Przenoszącej może ulec przesunięciu w przypadku zmiany, na wniosek Strony Nabywającej, w aranżacji i wyposażeniu Lokalu, o termin niezbędny dla ich realizacji, uzgodniony pomiędzy stronami. -----

## **§10.**

**Określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej o których mowa w art. 43 Ustawy, a także warunków zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę w razie skorzystania z tego prawa oraz określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej.** -----

1./ Stosownie do art. 43 Ustawy, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej: -----

1) w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia w następujących przypadkach: -----

a./ jeżeli Umowa Deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów o których mowa w art. 35 Ustawy; -----

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

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

d./ jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----

e./ jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----

2) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w terminie, z tym że przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie tych praw, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

3) jeżeli w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper nie później niż w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia wypowiedzenia nie zawrze z innym bankiem umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, na warunkach określonych w art. 11 ust. 1 Ustawy, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. -----

4) w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy 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. -----

5) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2, - poinformowania nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 10 dni o zawarciu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w okolicznościach i przy warunkach określonych w art. 12 Ustawy, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy, to jest o spełnieniu warunku gwarancji w rozumieniu przepisów ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji wobec banku prowadzącego Rachunek Powierniczy. -----

6) przed zawarciem Umowy Przenoszącej: -----

a./ w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy - § 8 ust. 10 Umowy; -----

b./ w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy i § 8 ust. 13 Umowy; -----

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

2./ Stosownie do art. 43 Ustawy, Deweloper ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej – obejmującej nabycie Lokalu: -----

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

2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do Odbioru lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania

w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

**3./W** przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia także i wynikającego z Umowy jest ona uważana za niezawartą, a Nabywcy nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. -----

**4./1)** Deweloper zwraca Nabywcy środki wypłacone przez bank z Rachunku Powierniczego w związku z realizacją Umowy nie później niż w terminie 30 dni: -----

- od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy;-----

- od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przez Dewelopera - pomniejszone o należne: karę umowną i odsetki; -----

**2)** W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie art. 43 Ustawy, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

**3)** W przypadku rozwiązania Umowy innego niż na podstawie art. 43 Ustawy, Strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na Rachunku Powierniczym; bank wypłaca te środki w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu powołanych oświadczeń, -----

**4)** Zwrot i wypłata środków w opisanych wyżej sytuacjach nastąpi na wskazany przez Stronę Nabywającą rachunek bankowy nr [...] z zastrzeżeniem, że w przypadku zawarcia umowy cesji wierzytelności na rzecz banku udzielającego kredytu Stronie Nabywającej na zakup Lokalu, środki przypadające Stronie Nabywającej zostaną przebrane na rachunek wskazany w umowie cesji. Strona Nabywająca zobowiązana jest do niezwłocznego informowania banku i Dewelopera o zmianie wyżej wymienionego rachunku. -----

**5./1)** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----

**2)** W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej w sytuacji ujawnienia w księdze wieczystej, roszczenia banku o ustanowienie na jego rzecz hipoteki, dla zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego Nabywcy, jest on zobowiązany najpóźniej w terminie 14 dni od złożenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu doręczyć mu sporządzoną w prawidłowej formie zgodę banku na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej; -----

**3)** W przypadku odstąpienia przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej, Nabywca jest obowiązany najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania oświadczenia Dewelopera: wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy,

przedkładając stosowne oświadczenie w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a w razie zaistnienia sytuacji określonej w pkt 2 przedłożyć opisaną tam zgodę wierzyciela, -----

**6./1)** W przypadku niedochowania terminów określonych w ust. 5 pkt 2 i 3 tego paragrafu Nabywca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości w wysokości 9 % Ceny w stosunku rocznym za każdy dzień opóźnienia. -----

**2)** W przypadku opóźnienia w płatnościach na poczet Ceny, Strona Nabywająca zobowiązana będzie do zapłaty odsetek w stawce 9,00 % (dziewięć procent) w stosunku rocznym za każdy dzień opóźnienia. --

**3)** W przypadku niestawienia się w wyznaczonym terminie Nabywcy do Odbioru oraz Umowy Przenoszącej, z innego powodu niż działanie siły wyższej, Deweloper może naliczyć karę umowną w wysokości 9 % Ceny w stosunku rocznym za każdy dzień opóźnienia. -----

**4)** Niedochowanie przez Dewelopera terminu przedstawienia Lokalu do Odbioru, a także terminu zawarcia Umowy Przenoszącej, powoduje obowiązek zapłaty przez Dewelopera na rzecz Strony Nabywającej kary umownej w wysokości 9 % Ceny w stosunku rocznym za każdy dzień opóźnienia. ---

**5)** Zastrzeżenie w Umowie kar umownych nie wyłącza uprawnienia Stron do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## **§11.**

### **Dopuszczalność cesji praw z umowy.**

W przypadku, gdy jedna ze Stron niniejszej umowy wyrazi wolę przeniesienia praw i obowiązków z niej wynikających na osobę trzecią, wówczas druga strona winna wyrazić na to zgodę, z tym zastrzeżeniem, że Nabywcy prawo cesji przysługuje od daty, w której dokona wpłaty na poczet Ceny, co najmniej jej 35% (trzydziestu pięciu procent), a Deweloperowi po zrealizowaniu III etapu zgodnie z powołanym wyżej harmonogramem. Jeżeli wymienione warunki zostaną spełnione, obie strony umowy oraz osoba trzecia sporządzą i podpiszą dokumenty w takiej formie i treści, aby osiągnąć skutek przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Wszelkie koszty dokonania cesji poniesie ta strona, która przeniosła prawa i obowiązki z umowy bądź osoba trzecia. -----

## **§12.**

### **Postanowienia dodatkowe.**

Strony zgodnie postanawiają, że: -----

**1./** Nabywca ma prawo wstępu na teren budowy w ustalonych z Deweloperem terminach wyłącznie w obecności upoważnionej przez Dewelopera osoby i tylko w godzinach wykonywania pracy na budowie.-----

2./ Strona Nabywająca może nie później niż 60 (sześćdziesiąt) dni przed rozpoczęciem wykonywania przez Dewelopera danego zakresu prac, zgodnie z harmonogramem wystąpić do Dewelopera o dokonanie zmian rozwiązań zawartych w dokumentacji projektowej dotyczącej Lokalu, w szczególności w zakresie przebiegu instalacji lub układu ścian działowych, o ile zmiany te będą możliwe w świetle obowiązujących przepisów, zgodne z zasadami sztuki budowlanej, nie będą skutkować koniecznością zmian dokumentacji formalnoprawnej przedsięwzięcia deweloperskiego, a autor projektu architektonicznego Budynku nie sprzeciwi się ich wprowadzeniu („Prace Aranżacyjne”). Wprowadzenie tych zmian wymaga zawarcia odrębnej umowy określającej w szczególności wynagrodzenie za wprowadzenie tych zmian (uwzględniające wszystkie ich koszty). W przypadku, gdy zmiany te będą powodowały także zmianę powierzchni Lokalu, strony zawrą aneks do niniejszej umowy, w którym zwiększą Cenę o wynagrodzenie za wprowadzenie tych zmian (uwzględniające wszystkie ich koszty). -----

3./ Strony przyjmują, jako zasadę bezwzględnie obowiązującą dokonywanie uzgodnień zmian o których mowa powyżej tylko w formie wspólnie podpisanych i zaakceptowanych protokołów uzgodnień, a w sprawach zmiany niniejszej umowy, w formie aneksów. Żadne wnioski dostarczane bezpośrednio na budowę lub przekazywane Deweloperowi bądź jego przedstawicielowi telefonicznie nie będą uwzględnione, a ich akceptacja nie będzie następowała pocztą elektroniczną. -----

4./ W przypadku finansowania nabycia przedmiotu niniejszej umowy przez Stronę Nabywającą z kredytu bankowego udzielonego przez bank hipoteczny Strona Nabywająca zobowiązuje się dostarczyć Deweloperowi kopię wniosku o wpis roszczenia banku hipotecznego o ustanowienie hipoteki na jego rzecz (wraz z prezentatą Sądu) w terminie 3 dni od daty złożenia w/w wniosku w Sądzie oraz zgodę na jego wykreślenie, najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przenoszącej i pokryć koszty opłaty sądowej związanej z jego wykreśleniem. -----

5./ Deweloper jest uprawniony do ustanawiania na Nieruchomości niezbędnych służebności przesyłu i gruntowych w tym w szczególności na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich, na rzecz podmiotów świadczących media, na warunkach według swojego uznania, a także do przeprowadzenia wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury przedsięwzięcia, -----

6./ Na Nieruchomości Deweloper, będzie posiadał prawo zainstalowania (w miejscu wedle swojego wyboru) i korzystania z szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych oraz przenośnego kontenera biurowego do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach projektu deweloperskiego. Na co Nabywca wyraża zgodę, z zachowaniem uprawnień wspólnoty mieszkaniowej wynikających z ustawy o własności lokali. -----

7./ Strona Nabywająca zapewnia, że została poinformowana, że: -----

- na Nieruchomości, po wybudowaniu Budynków i infrastruktury poza Garażami i wyznaczonymi zewnętrznymi miejscami postojowymi, nie będzie możliwości parkowania ani zatrzymywania pojazdów, -----

-w lokalach usługowych, może być prowadzona różnego rodzaju działalność, w szczególności: salon, butik, restauracja, kawiarnia, bank, instytucja finansowa, biuro, apteka, placówka opieki zdrowotnej, lokal usługowy oferujący towary spożywcze i konsumpcyjne (w tym napoje alkoholowe) z możliwością całodobowego funkcjonowania, co nie wyłącza uprawnień wspólnoty mieszkaniowej wynikających z ustawy o własności lokali.-----

8./ wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.-----

9./ w sprawach, które nie zostały uregulowane mocą postanowień niniejszej Umowy, zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym zwłaszcza Ustawy oraz Kodeksu cywilnego. --

10./ informacja o administrowaniu i przetwarzaniu danych przez Dewelopera związanych z umową, zawarta jest w załączniku do niniejszego aktu. -----

Strony poinformowane przez notariusza o treści przepisu art. 36<sup>4</sup> ust. 7 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. 2023 poz. 146 ze zmianami), wnoszą o dokonanie czynności bez przedłożenia przy akcie notarialnym odpisów bądź wydruków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego z ksiąg wieczystych, mających moc dokumentów wydawanych przez sąd. -----

### **§13.**

#### **Sposób zarządzania i korzystania z nieruchomości wspólnej.**

1./ Od daty wydania Lokalu Stronę Nabywającą obciążały będą koszty określone w art. 13 i art. 14 Ustawy o własności lokali, ponoszone w związku z używaniem i utrzymywaniem Lokalu i części wspólnych z uwzględnieniem przekazanych Stronie Nabywającej [...] Balkon / [...] Tarasu / [...] oraz Stanowiska Postojowego nr [...] w Garażu/ [...] Zewnętrznego Miejsca Postojowego nr [...], przy czym podatki i inne opłaty publicznoprawne, Strona Nabywająca będzie zobowiązana ponosić od dnia zawarcia Umowy Przenoszącej.-----

2./ W umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w Budynkach oraz przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu, zostanie określony w trybie art. 18 powołanej Ustawy o własności lokali sposób zarządu Nieruchomością Wspólną; sprawowanie zarządu może zostać powierzone Deweloperowi lub wskazanej przez niego osobie, z zachowaniem uprawnień wspólnoty mieszkaniowej wynikających z ustawy o własności lokali do wyboru zarządcy po jej powstaniu. -----

3./ Strona Nabywająca oświadcza, że wyraża zgodę na określenie sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu zlokalizowanego w Budynku oraz przeniesienia na nabywcę własności tego lokalu w zakresie Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczonych do Podziału, na mocy, którego nabywca otrzyma do wyłącznego korzystania, zgodnie z zawartą przez niego umową: balkon albo taras, stanowisko postojowe, zewnętrzne miejsce postojowe, część elewacji nad lokalem, a prawo do korzystania z pozostałych Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczonych do Podziału–otrzyma Deweloper jako właściciel pozostałych lokali. Nabywca wyraża zgodę na zawieranie dalszych umów o takim samym zakresie

z nabywcami kolejnych lokali, -----

4./ Nabywca oświadcza, że udziela Deweloperowi pełnomocnictwa na dokonanie w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali w Budynku i jej przeniesienia, określenia sposobu korzystania (quoad usum) i wyraża zgodę na dokonanie dalszego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w zakresie Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczonych do Podziału, polegającego na przyznaniu ich do wyłącznego korzystania, na warunkach indywidualnie określonych w umowach zwartych przez nabywców innych lokali z Deweloperem, poszczególnym nabywcom lokali w Budynkach w ramach udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z lokalami (z tym, że Balkony oraz Tarasy zostaną przyznane do wyłącznego korzystania właścicielom lokali mieszkalnych do których bezpośrednio przylegają, a określone części Powierzchni Elewacji Zajętych Pod Tablice Reklamowe do wyłącznego korzystania właścicielom lokali użytkowych nad którymi się znajdują); -----

Z zachowaniem uprawnień wspólnoty mieszkaniowej wynikających z ustawy o własności lokali, korzystanie z Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczonych do Podziału, otrzymanych do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali w Budynkach, będzie nieodpłatne, z tym, że:-----

- posiadacze stanowisk i miejsc postojowych ponosić będą koszty ich utrzymania, a nadto zobowiązani będą do korzystania z nich wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem oraz utrzymania w estetycznym stanie,-----

- utrzymanie elewacji balkonów, barierek, tynku, konstrukcji płyty balkonowej i tarasu będzie należało do wspólnoty mieszkaniowej w pozostałym zakresie koszty utrzymania balkonów i tarasów ponosić będą ich posiadacze.-----

- Właściciele lokali użytkowych ponosić będą koszty utrzymania i konserwacji Powierzchni Elewacji Zajętych Pod Tablice Reklamowe,-----

- wjazdy na Nieruchomość nie będą ograniczone.-----

Strony ustalają ponadto, że uprawnieni do wyłącznego korzystania ze Stanowisk Postojowych w Garażach i Zewnętrznych Miejsc Postojowych będą mogli przenosić roszczenia w tym zakresie na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, pod dowolnym tytułem prawnym, a przeniesienie tych praw nie będzie uważane za zmianę podziału do korzystania (quoad usum) wymagającą zgody pozostałych właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, -----

Nabywcy, na zasadach wynikających z niniejszej umowy, w ramach nabytego udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z Lokalem, będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania ze [...] Stanowiska Postojowego nr [...] w Garażu, / [...] Zewnętrznego Miejsca Postojowego nr [...] oraz [...] Balkon/ [...] Tarasu bezpośrednio przylegającego do Lokalu. -----

**5./** Nabywca zobowiązuje się w umowie przeniesienia własności powtórzyć udzielone zgody i pełnomocnictwa oraz złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na korzystanie przez innych nabywców lokali z przyznanych im do wyłącznego korzystania Części Nieruchomości Wspólnej Przeznaczonych do Podziału, innych niż objętych niniejszą umową oraz oświadczyć, że nie będzie zgłaszać w przyszłości w stosunku do nich roszczeń, będzie się powstrzymywał od działań, które korzystanie przez innych właścicieli lub współwłaścicieli mogłoby czynić niemożliwym czy utrudnionym. -----

**6./** Nabywca wyraża zgodę, na ujawnienie roszczeń wynikających z określenia sposobu i podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej we właściwych księgach wieczystych, w tym także na ujawnienie po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu, roszczenia na rzecz Dewelopera, wynikającego z wyżej określonego sposobu zarządu i korzystania z nieruchomości to jest: uprawnienia do zawierania umów o podział do korzystania z Nieruchomości w opisanym zakresie, do czasu zbycia ostatniego lokalu, wpis którego to roszczenia, przy zbyciu ostatniego lokalu Deweloper zobowiązuje się wykreślić z księgi wieczystej. -----

**7./** Nabywca oświadcza, że: -----

**1)** Wyrazi w Umowie Przenoszącej zgodę na podział lokali lub połączenie lokali, (do czasu zakończenia Przedsięwzięcia Deweloperskiego, o ile nie wpłynie to na zakres jego udziału w Nieruchomości Wspólnej), w przypadku gdyby którykolwiek z właścicieli lokali wchodzących w skład Budynków będzie chciał dokonać takiego podziału lokalu lub połączenia, -----

**2)** Strona Nabywająca wyrazi w Umowie Przenoszącej zgodę na: -----

**a./** przebudowę, rozbudowę, remonty wspólnie użytkowanej infrastruktury, w tym drogowej i instalacji, przyłączy oraz innych sieci dostarczających media na Nieruchomość Wspólną, -----

**b./** ustanawianie lub zmianę służebności gruntowych lub przesylu związanych z infrastrukturą i zapewnieniem dostarczania mediów na Nieruchomość Wspólną i do Budynków zgodnie z warunkami określonymi przez dostawców, w tym w częściach wspólnych budynków i do nieruchomości

sąsiednich, umieszczeniem elementów instalacji wentylacji / klimatyzacji położonych w Budynkach lokali, a także na ustanawianie i zmianę w razie konieczności tych służebności w celach związanych z infrastrukturą i zapewnieniem dostarczania mediów, -----

c./ na zmianę wysokości związanego z nabytym lokalem udziału w Nieruchomości Wspólnej w sytuacji, gdy udział ten będzie wymagał korekty stosownie do treści art.3 ustawy o własności lokali, ---

**3)** Strona Nabywająca udzieli Deweloperowi, osobom przez niego wskazanym i zarządcy lub zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (po powołaniu) pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych i faktycznych, związanych ze zgodami objętymi niniejszym paragrafem oraz zobowiąże się, że udzielonych zgód i pełnomocnictw nie odwoła do dnia 31 grudnia 2027 roku, a tak ustanowieni pełnomocnicy będą mogli reprezentować inne osoby, działać jako druga strona umów, udzielać dalszych pełnomocnictw. -----

## **§14.**

### **Zawiadomienia i kontakty.**

**1./** Zawiadomienia dokonywane w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą miały formę pisemną i będą doręczane osobiście lub listownie lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, na adresy Stron podane w komparycji (adres e-mail poniżej) niniejszego aktu. -----

**2./** Strona Nabywająca zobowiązuje się do powiadomienia Dewelopera o zmianie adresu do korespondencji/adresu e-mail Strony Nabywającej w terminie 14 (czternastu) dni od takiej zmiany, a w przypadku nieobecności do ustanowienia w przewidzianej prawem formie pełnomocnika dla skutecznej realizacji postanowień zawartej umowy. -----

**3./** Strona Nabywająca wyraża zgodę na otrzymywanie drogą elektroniczną na wskazane w niniejszej umowie adresy e-mail, faktur wystawionych zgodnie z obowiązującymi przepisami w formacie PDF, a dotyczy to również faktur korygujących i duplikatów faktur, oraz zobowiązuje się do przesłania na adres, z którego otrzymała fakturę, potwierdzenia otrzymania faktury. -----

**4./** Strona Nabywająca zobowiązuje się do przesłania na adres poczty elektronicznej, z którego otrzymała korespondencję związaną z realizacją Umowy, potwierdzenia jej otrzymania. - -----

**5./** Strony wskazują następujące adresy e-mail do korespondencji:-----

**-Deweloper:** deweloper@cognor.eu,-----

**-Strona Nabywająca:** [...],-----

z tym, że wszelkie postanowienia i uzgodnienia mogące wpływać na zakres obowiązków stron umowy wymagają potwierdzenia w formie pisemnej. -----

**6./** Koszty niniejszej umowy ponoszą strony w częściach równych. -----

Administratorem danych osobowych jest Kancelaria Notarialna – Notariusz Marek Królak

w Częstochowie. Dane są przetwarzane w celu świadczenia usług notarialnych oraz obsługi Stron czynności notarialnych. Podanie danych osobowych wynika z obowiązku prawnego. Podstawą przetwarzania danych jest rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000), że zgodnie z przepisami, osoba której dane osobowe będą przetwarzane ma prawo do: wglądu do swoich danych i ich poprawiania, wnioskowania o zmianę treści danych, ich usunięcie, przeniesienie, zaprzestanie przetwarzania, cofnięcia zgody lub wniesienia skargi do organu nadzorczego. Dane będą przetwarzane przez czas wynikający z przepisów prawnych. -----

Kontakt z administratorem danych: notariuszmarekkrolak@wp.pl.-----

## **§15.**

### **Wnioski wieczysto księgowe.**

1./ Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art.79 pkt 8a i art.92 ust.4 ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku do Sądu Rejonowego w Częstochowie Wydziału Ksiąg Wieczystych obejmującego żądanie o wpis w dziale III księgi wieczystej Nr CZ1C/00093509/8 roszczenia na rzecz Nabywcy o wybudowanie na objętej nią nieruchomości budynków, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego nr [...] i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na Nabywcę. -----

2./ Notariusz poinformował o treści art.626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a także o treści art.626<sup>10</sup> §1<sup>1</sup> i §1<sup>2</sup> kpc, to jest o możliwości zrzeczenia się przez stronę zawiadomienia o wpisie do księgi wieczystej oraz o możliwości złożenia wniosku o doręczenie zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie.-----

## **§16.**

### **Zwolnienie z obciążenia**

Strona Nabywająca zwalnia z przysługujących jej roszczeń wymienionych w §15 niniejszego aktu pozostałe lokale wyodrębnione z budynków posadowionych na nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr CZ1C/00093509/8 i wyraża zgodę na ich odłączenie z wymienionej księgi wieczystej bez obciążenia przysługującym jej roszczeniem. -----

## §17.

### Oplaty.

1. Pobrano i naliczono od kwoty [...]: -----  
- wynagrodzenie notariusza na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości -----  
z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej -----  
(Dz.U.2020 poz.1473 .j. ze zm.) z §6 ust.15a..... [...] zł  
- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie -----  
art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług-----  
(Dz.U. z 2023 r. poz. 1527)- 23%..... [...] zł  
- opłatę sądową na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku-----  
o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2022 poz.1125 j.t.)-----  
\*z art.43 pkt 3..... [...] zł  
- opłatę za umieszczenie w Repozytorium (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego,  
przeznaczonego dla Szefa KAS - na podstawie art. 84a §5 ustawy Ordynacja podatkowa oraz na  
podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku - .....5,00 zł,-  
Razem: [...]zł

Słownie [...]. -----

2. Podane w ust.1 niniejszego paragrafu kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczysto księgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (łącznie w kwocie 246,00 złotych) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

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

Zawarta w niniejszym akcie umowa nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, jako nie wymieniona w art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj.Dz.U. z 2022 r. poz. 111).-----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

T - PROJ. PRZESZTAŁCENIA  
TRAFOSTACJA

PLANOWANA  
ZABUDOWA  
WIELORODZINNA -  
MW

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA JEDNORODZINNA

ISTNIEJĄCA  
ZABUDOWA  
HANDLOWO-  
USŁUGOWA

ISTNIEJĄCA  
ZABUDOWA  
JEDNORODZINNA

BUDYNEK C

BUDYNEK B

BUDYNEK A

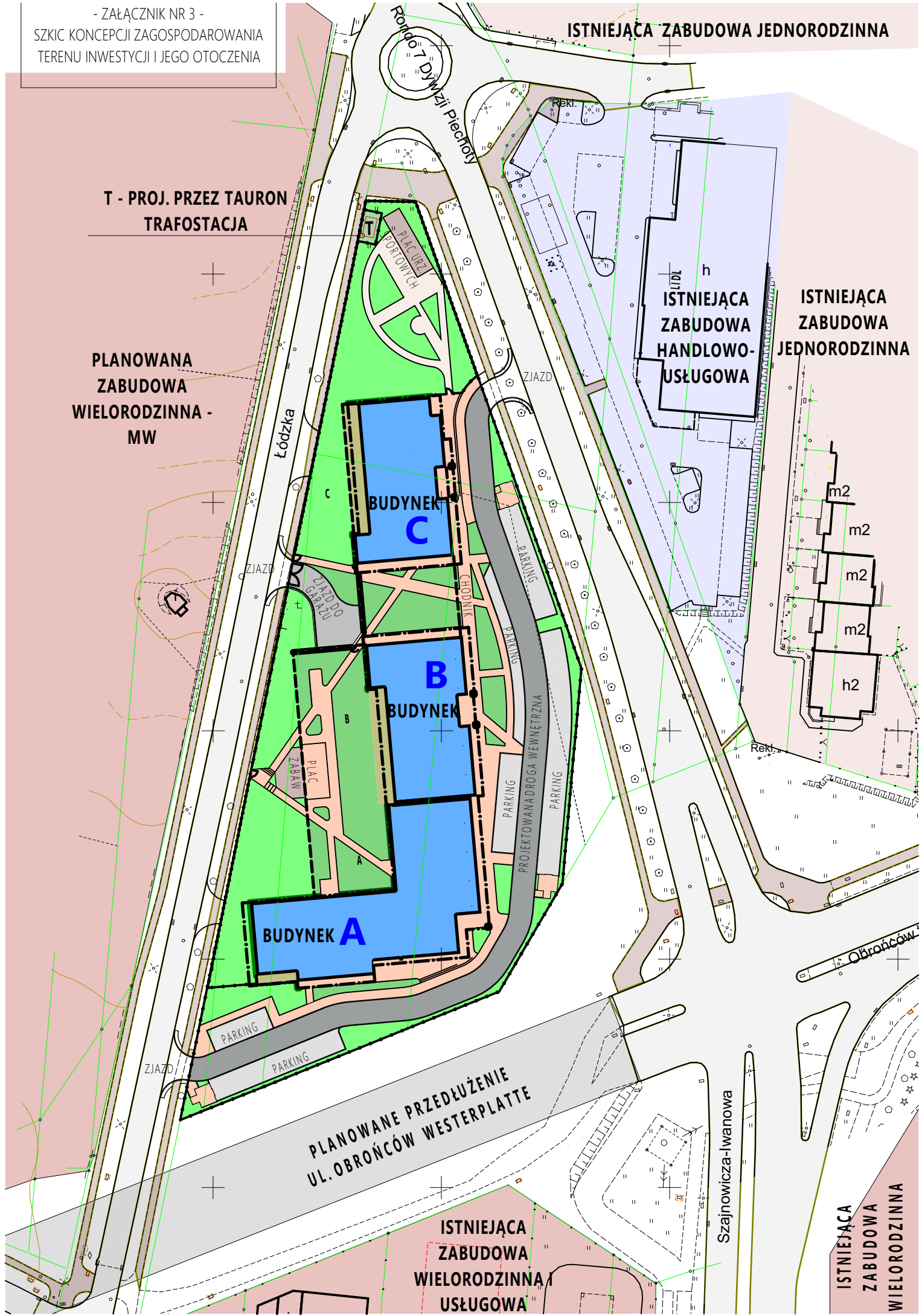
PLANOWANE PRZEDŁUŻENIE  
UL. OBRONCÓW WESTERPLATTE

ISTNIEJĄCA  
ZABUDOWA  
WIELORODZINNA  
USŁUGOWA

ISTNIEJĄCA  
ZABUDOWA  
WIELORODZINNA

Szajnowicza-Iwanowa

m2  
m2  
m2  
h2



| Zakres rzeczowy poszczególnych Etapów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Wartość % kosztów przedsięwzięcia | Termin realizacji |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <p><b>Etap I</b></p> <p>Zakup ziemi<br/> Dokumentacja projektowa<br/> przygotowanie placu budowy, ogrodzenie, zaplecze<br/> Roboty ziemne – wykopy pod budynkami A,B i C</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 19%                               | sty.24            |
| <p><b>Etap II</b></p> <p>Płyta fundamentowa – budynek A,B i C<br/> Ściany piwnic – budynek A,B i C<br/> Strop piwnic - budynek A,B i C<br/> Ściany nośne i strop parteru – budynek A<br/> Ściany nośne i strop parteru – budynek B<br/> Ściany nośne parteru – budynek C<br/> Ściany nośne I piętra – budynek A<br/> Roboty ziemne – obsypki budynek A, B i C</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14%                               | kwi.24            |
| <p><b>Etap III</b></p> <p>Strop I piętra – budynek A<br/> Ściany nośne i strop II piętra – budynek A<br/> Ściany nośne III piętra – budynek A<br/> Ściany nośne i strop I piętra – budynek B<br/> Ściany nośne i strop II piętra – budynek B<br/> Ściany nośne III piętra – budynek B<br/> Strop parteru – budynek C<br/> Ściany nośne i strop I piętra – budynek C<br/> Ściany nośne i strop II piętra – budynek C<br/> Roboty ziemne, konstrukcja żelbetowa (płyta, ściany, strop) poziom -1 poza obrysem budynków</p>                                                                                                                                                                                                 | 11%                               | lip.24            |
| <p><b>Etap IV</b></p> <p>Strop III piętra – budynek A<br/> Strop III piętra – budynek B<br/> Ściany nośne i strop IV piętra – budynek A<br/> Ściany nośne i strop V piętra – budynek A<br/> Ściany nośne i strop IV piętra – budynek B<br/> Ściany nośne i strop V piętra – budynek B<br/> Ściany nośne i strop III piętra – budynek C<br/> Ściany nośne i strop IV piętra – budynek C<br/> Ściany nośne i strop V piętra – budynek C<br/> Ściany działowe – budynek A<br/> Ściany działowe – budynek B<br/> Pokrycie dachu – budynek A<br/> Instalacja wentylacji (piony wentylacyjne) - budynek A<br/> Kanalizacja deszczowa wewnętrzna – budynek A<br/> Kanalizacja sanitarna wewnętrzna (piony) - budynek A</p>      | 14%                               | paź.24            |
| <p><b>Etap V</b></p> <p>Ściany działowe – budynek C<br/> Pokrycie dachu – budynek B<br/> Pokrycie dachu – budynek C<br/> Instalacja wentylacji (piony wentylacyjne) - budynek B<br/> Instalacja wentylacji (piony wentylacyjne) - budynek C<br/> Kanalizacja deszczowa wewnętrzna – budynek B<br/> Kanalizacja deszczowa wewnętrzna – budynek C<br/> Kanalizacja sanitarna wewnętrzna (piony) - budynek B<br/> Kanalizacja sanitarna wewnętrzna (piony) - budynek C<br/> Instalacje elektryczne wewnętrzne (okablowanie) – budynek A, B,C<br/> Centralne ogrzewanie (rozprowadzenie) – budynek A,B i C<br/> Tynki - budynek A<br/> Stolarka okienna pcv - budynek A,B i C<br/> Stolarka aluminiowa - budynek A,B i C</p> | 12%                               | lut.25            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| <p>Etap VI</p> <p>Tynki - budynek B,C<br/> Wylewki - budynek A, B,C<br/> Kanalizacja sanitarna wewnętrzna – budynek A, B, C<br/> Instalacja wodna i hydrantowa wewnętrzna – budynek A,B, C<br/> Windy – budynek A, B, C<br/> Elewacja (ocieplenie, siatka, klej) – budynek A , B i C</p>                                                                                                                                                                                                                 | 10% | maj.25 |
| <p>Etap VII</p> <p>Elewacje (tynk, płytki elewacyjne) budynek A, B i C<br/> Stolarka drzwiowa wewnętrzna – budynek A,B,C<br/> Wykończenie klatek, korytarzy – budynek A<br/> Płytki balkonach - budynek A,B,C<br/> Balustrady na balkonach - budynek A,B,C<br/> Instalacje elektryczne wewnętrzne (oprawy świetlne, domofon, oświetlenie techniczne) – budynek A<br/> Centralne ogrzewanie (grzejniki) – budynek A, B, C<br/> Kanalizacja deszczowa zewnętrzna<br/> Kanalizacja sanitarna zewnętrzna</p> | 10% | lip.25 |
| <p>Etap VIII</p> <p>Elewacje (okładzina elewacyjna na parterze) budynek A, B i C<br/> Wykończenie klatek, korytarzy – budynek B,C<br/> Instalacje elektryczne wewnętrzne (oprawy świetlne, domofon, oświetlenie techniczne) – budynek B, C<br/> Drogi - chodniki<br/> Tarasy zewnętrzne (parter)<br/> Ogrodzenie (w tym bramy wjazdowe, furtki)<br/> Zieleń<br/> Prace porządkowe</p>                                                                                                                    | 10% | paź.25 |

## BUDYNEK

- Płyta fundamentowa: wylewana, zbrojona.
- Ściany piwnic i fundamentowe: ściany żelbetowe wylewane na mokro, w technologii „biała wanna”
- Ściany zewnętrzne: ściany z pustaków ceramicznych Wienerberger Porotherm lub Leir Thermopor; łączone spoiną na zaprawie cementowo wapiennej, ocieplenie styropianem i wełną mineralną na ścianach o podwyższonych wymaganiach przeciwpożarowych.
- Ściany wewnętrzne nośne /międzylokalowe/: ściany z pustaków ceramicznych Wienerberger Porotherm 25/37,5 AKU lub Leir Thermopor 25/37,5 AKU S i żelbetowe.
- Ściany wewnętrzne działowe: ściany z pustaków ceramicznych Wienerberger Porotherm lub Leir Thermopor 11,5 lub żelbetowe lub z betonu komórkowego
- Strop nad garażami: strop żelbetowy
- Strop międzypiętrowy: strop żelbetowy
- Stropodach: strop żelbetowy, folia paroizolacyjna, warstwa spadkowa – styropian, ocieplenie - styropianem, pokrycie membrana PCV mocowana mechanicznie
- Tarasy nad garażami przestrzeń wspólna: w technologii stropodachu odwróconego. Strop żelbetowy, warstwa spadkowa, membrana PCV lub 2x papa termozgrzewalna, styropian, geowłóknina, warstwa wegetatywna lub płytki betonowe, gresowe na podstawkach dystansowych
- Schody międzykondygnacyjne: żelbetowe wylewane, monolityczne lub prefabrykowane
- Wykończenie elewacji: tynk silikonowy barwiony w masie, na fragmentach płytka klinkierowa, na parterze w obrębie lokali usługowych płyty elewacyjne ze spieków kwarcowych
- Obróbki blacharskie i orynnowanie: blacha powlekana
- Stolarka okienna: PCV, trójszybowe, rozwieralno-uchylne/rozwieralne/fix w kolorze złoty dąb.
- Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe zewnętrzne aluminiowe z przeszkleniem

## ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- Zjazdy, chodniki, droga wewnętrzna, z kostki betonowej 6 i 8 cm.
- Zjazd do garażów podziemnych z ulicy Łódzkiej -beton szcztokowany
- Zagospodarowana część wspólna terenu, trawniki, kruszywa, nasadzenia drzew i krzewów.
- Oświetlenie zewnętrzne w postaci latarni i słupków oświetleniowych.
- Ogrodzenie budynku: w części panelowe (przęsła) w części panelowa siatka systemowa (ocynkowane, malowane proszkowo) oraz elementy żelbetowe
- Zjazd do garażu zamknięty bramami z napędem (sterowanie pilotem) oraz furtką
- Z drogi wewnętrznej dostęp do trzech wiat na odpadki stałe

## WYKOŃCZENIE LOKALI MIESZKALNYCH

Stan deweloperski, który obejmuje:

- Instalacja elektryczna bez osprzętu
- Okablowanie RTV i teleinformatyczne /kablowe i światłowodowe/, zakończone puszką
- Instalacja wodno-kanalizacyjna zakończona podejściami z korkiem
- Instalacja CO z grzejnikami z zaworami termostatycznymi
- Wentylacja hybrydowa,
- Tynki gipsowe lub cementowo - wapienne,
- Wylewka betonowa, warstwa posadzkowa: folia, styropian, jastrych cementowy
- Słuchawka domofonowa,
- Stolarka okienna: PCV, okna trójszybowe, rozwieralno-uchylne, w okleinie drewnopodobnej, montaż bez parapetów wewnętrznych, parapety zewnętrzne z blachy powlekanej, w ramiakach kratki nawiewników okiennych,
- Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe, pełne, klasa RC2, z panelami bocznymi i górnym,
- Balkony i tarasy z posadzką z płytek tarasowych na podkładkach, balustrady stalowe malowane proszkowo,
- Balkony i tarasy indywidualnie oświetlone,

## WYKOŃCZENIE LOKALI USŁUGOWYCH

- Podstawowa tymczasowa rozdzielnica elektryczna,
- Oświetlenie ewakuacyjne wyjścia,
- Instalacja wodno-kanalizacyjna zakończona podejściami z korkiem,
- Instalacja CO z grzejnikami z zaworami termostatycznymi,
- Gotowość do montażu wentylacji mechanicznej,
- Tynki gipsowe lub cementowo- wapienne,
- Strop bez wykończenia,
- Wylewka betonowa, warstwy posadzkowe: folia, styropian, jastrych cementowy
- W części lokali stolarka okienna: okna PCV, trójszybowe, rozwieralno-uchylne, w okleinie drewnopodobnej, montaż bez parapetów wewnętrznych, parapety zewnętrzne z blachy powlekanej
- Fasady w konstrukcji aluminiowej z drzwiami wejściowymi,
- Taras z posadzką z płytek tarasowych na podkładkach (dotyczy lokalu nr 9),

## WYKOŃCZENIE PRZESTRZENI WSPÓLNYCH / KORYTARZE, KLATKI SCHODOWE, GARAŻE/

- Przed wejściami do klatek wiatrołapy z wycieraczkami systemowymi
- Wiatrołapy okładane płytami elewacyjnymi w kolorze szarym
- Panele, videodomofonowe
- Oświetlenie wewnętrzne zmierzchowe.
- Numeracja mieszkań w obrębie drzwi do lokali mieszkalnych
- Tynki gipsowe lub cementowo- wapienne, z tynkiem ozdobnym i malowane farbą emulsyjną
- Posadzki i schody z płytek gresowych
- Skrzynki na listy przy wejściu na klatki schodowe
- Stolarka okienna: PCV, trójszybowe, rozwieralno-uchylne, rozwieralne/fix w okleinie drewnopodobnej, klamki wyposażone w zamek
- Parapety wewnętrzne granitowe lub z konglomeratu

- Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe i ewakuacyjne z klatek schodowych, przeszklone w konstrukcji aluminiowej w kolorze szarym z bezpiecznym szkleniem, oznaczenia bezpieczeństwa podkreślające szklenie drzwi
- Balustrady stalowe, malowane proszkowo
- Portale wind okładane płytami elewacyjnymi wielkogabarytowymi w kolorze szarym
- Windy obsługują wszystkie kondygnacje budynku i garaże
- Garaże:
  - z wydzielonymi, numerowanymi stanowiskami
  - posadzka betonowa
  - ściany wewnętrzne garażów, żelbetowe
  - słupy i ściany końcowe malowane w kontrastowe pasy lub zabezpieczone narożnikami
  - bramy garażowe: brama segmentowa z napędem (sterowanie pilotem) i brama przesuwna p. pożarowa
  - sygnalizacja przekroczenia stężenia CO i LPG
  - wysokość bram garażowych 210 i 220 cm – nieprzekraczalna całkowita wysokość pojazdów 200 cm, wysokość pod najniższym elementem w garażu min. 200 cm
- Rowerownie:
  - dwie rowerownie dostępne ze zjazdu do garażów
  - posadzka betonowa
  - ściany wewnętrzne, żelbetowe
  - drzwi wejściowe z kontrolą dostępu