

Data sporządzenia aktualizacji: 27 listopad, 2025 r.

(informacje dodane w wyniku aktualizacji zostały zaznaczone w treści prospektu **pogrubieniem**)

PROSPEKT INFORMACYJNY

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	Constructa Plus Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu KRS: 0001063762 <i>Dane identyfikacyjne (firma, forma prawna, numer Krajowego Rejestru Sądowego lub numer wpisu do Centralnej Ewidencji i Działalności Gospodarczej)</i>	
Adres	ul. Małopolska 12/1, 60-616 Poznań <i>Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej, adres siedziby i adres punktów, w których jest przedstawiana oferta lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych</i>	
Nr NIP i REGON	7780159598 <i>NIP, o ile został nadany</i>	632075550 <i>REGON, o ile taki posiada</i>
Nr telefonu	Tel.: 61 86 90 304, Dział sprzedaży: 731 019 519	
Adres poczty elektronicznej	sekretariat@constructa.com.pl, mieszkania@constructa.com.pl	
Nr faksu	+48 61 864 27 39	
Adres strony internetowej dewelopera	www.constructa.com.pl	

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA – HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
Spółka Constructa Plus Sp. z o.o. (KRS: 0001063762) powstała dnia 31 października 2023 r., w wyniku przekształcenia spółki Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (KRS: 0000320017) w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (KRS: 0000320017) powstała natomiast z dniem 24 grudnia 2008 r., w wyniku przekształcenia, w trybie art. 551 Kodeksu spółek handlowych, spółki Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu w spółkę komandytową. Spółka Constructa Plus sp. z o.o. (poprzednik prawny Dewelopera, działającego obecnie pod tą samą nazwą) powstała w grudniu 1993 r. Pierwsza siedziba zlokalizowana była przy ul. Woźnej 10 w Poznaniu, następnie w latach 1998 - 2009 przy ul. Łukaszewicza 43 w Poznaniu. W obecnej siedzibie – odrestaurowanej willi miejskiej - przy ul. Małopolskiej 12 w Poznaniu, działalność prowadzona jest od 2022 roku po zmianie siedziby z Małopolskiej 8 (2009-2021). W 1993 r. rozpoczęto współpracę z holenderską firmą logistyczną, należącą do Grupy Raben i zrealizowała na powierzchni około 43 ha wieloetapową inwestycję, polegającą na wybudowaniu centrum logistycznego oraz siedziby Grupy Raben w Gądkach koło Poznania.

Do końca lat dziewięćdziesiątych powstało m.in.: siedem centrów logistycznych dla Grupy Raben, główna siedziba Kulczyk-Tradex na ul. Krańcowej w Poznaniu wraz z salonami i autoryzowanymi stacjami obsługi samochodów Volkswagen i Audi w Poznaniu oraz Volkswagen, Audi i Porsche w Warszawie, hala kwiatowa z restauracją i hala chłodnicza dla Wielkopolskiej Giełdy Rolno-Spożywczej w Poznaniu, a także projekt budowlany Dolnośląskiego Centrum Hurtu Rolno-Spożywczego we Wrocławiu. W kolejnych latach wybudowała w Poznaniu przy ul. Na Miasteczku i Św. Rocha kompleks budynków mieszkalnych pod wynajem, a następnie w 2004 r. przy ul. Wojska Polskiego i ul. Śpiewaków budynki mieszkalne z lokalami na sprzedaż. W latach 2005-2009 Constructa Plus zrealizowała na terenie kraju, w systemie generalnej realizacji inwestycji, między innymi: hale magazynowe, chłodnie, cross-dock i budynki biurowe dla spółek Raben Polska, Fresh Logistics, GLS, Brohem Metal. W tym okresie również rozbudowano kompleks pałacowy w Wiejcach o zabudowania folwarczne oraz przeprowadzono kompleksową rewitalizację zabytkowego parku przypałacowego. Ponadto zrealizowano inwestycję, jaką była stacja obsługi pojazdów typu ciężkiego w Komornikach pod Poznaniem. Kolejne lata to działalność deweloperska, w tym prowadzona za pośrednictwem spółek celowych utworzonych na potrzeby konkretnych inwestycji – budowa budynków wielorodzinnych w Poznaniu m.in. przy ul. Wojska Polskiego, Śpiewaków, Kościelna, Mylna, Poznańska, Jakuba Wujka, Niedziałkowskiego, Ogrodowa. Szczegóły ostatnich przedsięwzięć Dewelopera lub spółek powiązanych (należących do grupy Constructa Plus):

- 1) Adres ul. Poznańska 1 / data rozpoczęcia : 15.04.2015 / data zakończenia : 28.01.2017;
- 2) Adres: ul. Ks. Jakuba Wujka 7 i 7a, ul. Niedziałkowskiego 10 i 10a / data rozpoczęcia: 16.11.2016 / data zakończenia: 18.11.2018;
- 3) Adres: ul. Krysiewicza 3 i 3a / data rozpoczęcia: 12.10.2017 / data zakończenia: 6.08.2019;
- 4) Adres: ul. Winiarska 40 / data rozpoczęcia: 05.03.2019 / data zakończenia: 22.09.2021;
- 5) Adres: ul. Matejki 51 / data rozpoczęcia: 10.10.2019 / data zakończenia: 14.09.2021;
- 6) Adres: ul. Kościelna 23 (obecnie: ul. Barańczaka 1, 1a, 1b, 1c) / data rozpoczęcia: 9.10.2020 / data zakończenia: 05.04.2023.

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Poznańska 1, Poznań
Data rozpoczęcia	15.04.2015 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.01.2017 r.

PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Poznańska 3, Poznań
Data rozpoczęcia	15.04.2015 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.01.2017 r.

PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

Adres	ul. Krysiewicza 3 i 3a, Poznań (kamienica „Żelazko”)
Data rozpoczęcia	12.10.2017 r.
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	6.08.2019 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 ¹	Inwestycja zlokalizowana jest w Poznaniu na skrzyżowaniu ulic Poznańska i Wąska, na działkach ewidencyjnych nr 56/22, 69/2, 68, 66, 67, 64, ark. 10, obręb 0021 Jeżyce.
Numer księgi wieczystej	PO1P/00189161/8
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak wpisów w dziale IV księgi wieczystej.
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości ²	Nie dotyczy.
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia ³	Inwestycja zlokalizowana jest w zwartej, śródmiejskiej zabudowie o charakterze historycznym, w której dominują funkcje mieszkaniowe oraz usługowe. Bezpośrednie otoczenie obiektu cechuje się wysokim nasyceniem lokali usługowych, szczególnie w parterach budynków przy ulicach Wąskiej i Poznańskiej. Na wyższych kondygnacjach przeważają lokale mieszkalne oraz biurowe. W okolicy funkcjonuje szeroka gama usług, obejmująca lokale gastronomiczne, medyczne, hotele, drogerie i apteki. Znaczne nagromadzenie punktów usługowych i gastronomicznych może wiązać się z emisją zapachów oraz podwyższonym poziomem hałasu. W promieniu ok. 500 m od inwestycji zlokalizowane są placówki edukacyjne, w tym szkoły podstawowe oraz licea. Ok. 200 m od terenu inwestycji znajduje się Rynek Jeżycki – jedno z tradycyjnych miejskich targowisk, stanowiące ważny punkt handlowy i społeczny dzielnicy. W jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiega ulica Jana Henryka Dąbrowskiego, będąca jedną z głównych ulic tej części miasta, podobnie jak oddalona o ok. 500 m na wschód ulica Roosevelta. Obie ulice charakteryzują się intensywnym ruchem samochodowym i tramwajowym. Przejazdy tramwajów oraz pojazdów ciężarowych przez te dwie krzyżujące się ulice stanowią źródło typowego dla miejskiego hałasu komunikacyjnego. W odległości ok. 200 m na północ znajdują się sklepy sieci Lidl i Biedronka. W dalszej odległości, ok. 300 m za nimi, przebiega linia kolejowa, na której ruch pociągów odbywa się całodobowo i może być słyszalny w otoczeniu inwestycji. W sąsiedztwie obiektu znajdują się również istotne elementy infrastruktury publicznej oraz sakralnej. Ok. 200 m na zachód położony jest Kościół Najświętszego Serca Pana Jezusa i św. Floriana, natomiast ok. 300 m na wschód mieści się Komenda Miejska Policji. W odległości ok. 450 m, pomiędzy ul. Roosevelta a siedzibą policji, zlokalizowany jest Szpital Miejski im. Franciszka Raszei ze Szpitalnym Oddziałem Ratunkowym. Obecność tych instytucji wiąże się z częstym ruchem pojazdów uprzywilejowanych, wykorzystujących sygnały świetlne i dźwiękowe. W kierunku południowym ok. 300 m od inwestycji, przy ul. Dąbrowskiego, znajduje się Kino Rialto. W tym samym kierunku, w odległości ok. 600 m, położony jest teren Starego Zoo – popularny obiekt rekreacyjny. Z kolei ok. 800 m od inwestycji zlokalizowany jest kompleks Międzynarodowych Targów Poznańskich. Obiekt ten stanowi przestrzeń organizacji licznych wydarzeń, kongresów, imprez masowych oraz koncertów.

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

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

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

Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Zgodnie z informacją udzieloną przez AQUANET S.A. w obecnie obowiązującym „Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych będących w posiadaniu Aquanet S.A. na lata 2025-2028” przewidziane są nakłady na wykonanie dokumentacji projektowej i roboty budowlano - montażowe na wymianę sieci wodociągowej w ul Sienkiewicza (od ul. Prusa do ul. Kochanowskiego), Zwierzynieckiej (od ul. Prusa do ul. Gajowej) i Gajowej (od ul. Sienkiewicza do ul. Zwierzynieckiej). Zgodnie z informacją udzieloną przez AQUANET S.A. w obecnie obowiązującym "Planie inwestycji gospodarowania wodami opadowymi na terenie miasta Poznania na lata 2025 - 2029" przewidywane są nakłady m. in. na wykonanie dokumentacji projektowej na budowę rozwiązań zielono - niebieskiej infrastruktury na terenie projektowanego pasa rozdziału ul. Kościelnej. Natomiast zgodnie z informacją udzieloną przez Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu w promieniu 1 km od realizowanej inwestycji zostały zaplanowane inwestycje drogowe, w tym m. in. uzgodnienia inwestycji PKP – Poznańskiego Węzła Kolejowego a także budowa i przebudowa układu drogowego ulic: oznaczonej w MPZP „Jeżyce – Północ – część F w Poznaniu” symbolem 1 KD-L (ul. Barańczaka), ul. Janickiego i Dąbrowskiego, co jest związane z realizacją inwestycji niedrogowej na działkach 16/2, 20/2, 22/2, 24/2, ark. 9, obręb Jeżyce. <i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i>	
	Plan ogólny gminy	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje plan ogólny gminy, tym samym deweloper podaje informację o obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (uchwała Rady Miasta Poznania nr LXXXVIII/1670/VIII/2023 z dnia 11 lipca 2023 roku), link do strony, na której jest opublikowane studium: https://bip.poznan.pl/bip/aktualnosci/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-poznania,208625.html. Jednocześnie deweloper informuje, że Rada Miasta Poznania podjęła w dniu 3 września 2024 roku uchwałę nr VII/94/IX/204 o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego miasta Poznania.
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne ⁴	Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim

⁴ Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały, decyzje) w sprawie:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,

		obowiązuje uchwała nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 roku w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania (która zaczęła obowiązywać 5 sierpnia 2023 r). Zgodnie z ww. uchwałą, teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się w obszarze centrum i historyczne dzielnice (symbol CHD): https://edziennik.poznan.uw.gov.pl/WDU_P/2023/7054/oryginal/akt.pdf – link do treści uchwały. Na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim obowiązuje uchwała nr XXXVIII/648/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 roku w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania. https://bip.poznan.pl/bip/uchwaly/uchwala-nr-xvi-295-ix-2025-z-dnia-2025-03-11,95781/ – link do treści uchwały. Inwestycja znajduje się na terenie zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania wpisanych do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z 06.10.1982 r. i w związku z tym objęta jest ochroną konserwatorską.
--	--	---

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym ⁵	
Przeznaczenie terenu	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Maksymalna wysokość zabudowy	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

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

i krajobrazu	
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Przeznaczenie terenu	W promieniu 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: <u>Uchwała nr XXIV/324/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lutego 2016 w roku sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jeżyce - Północ" część D w Poznaniu.</u> Plan ten ustala w promieniu 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim tereny o następującym przeznaczeniu: 1) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, 2) ZP – teren zieli urządzonej, 3) 1KD – L, 2KD – L, 3KD – L – tereny dróg publicznych. <u>Uchwała nr VII/84/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 26 lutego 2019 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jeżyce - Północ" część C w Poznaniu.</u> Plan ten ustala w promieniu 100 m od granic terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim tereny o następującym przeznaczeniu: 4) 6MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, 5) UK – teren zabudowy usługowej sakralnej, 6) ZP – teren zieli urządzonej.
Maksymalna intensywność zabudowy	1) 5,4, 2) nie dotyczy, 3) nie dotyczy, 4) 8,6, 5) 3,0, 6) nie dotyczy.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	1) nie dotyczy, 2) nie dotyczy, 3) nie dotyczy, 4) nie dotyczy,

	5) nie dotyczy, 6) nie dotyczy.
Maksymalna powierzchnia zabudowy	1) 90% dla działek narożnikowych, 70% dla pozostałych działek, 2) nie dotyczy, 3) nie dotyczy, 4) 65% 5) 35%, 6) nie dotyczy.
Maksymalna wysokość zabudowy	1) nie większą niż 20,0 m, z zastrzeżeniem, że dla akcentu urbanistycznego podwyższenie o nie więcej niż 4,0 m, 2) nie dotyczy, 3) nie dotyczy, 4) nie większą niż 20,0 m, z zastrzeżeniem, że dla akcentu urbanistycznego podwyższenie o nie więcej niż 4,0 m, 5) budynku kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusa i św. Floriana nie większą niż 56,0 m, budynku zlokalizowanego od strony terenu KD-D nie większą niż 9,0 m, 6) nie dotyczy.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	1) 1%, 2) 45% 3) nie dotyczy, 4) 20%, 5) 30%, 6) 90%.
Minimalna liczba miejsc do parkowania	1) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 2) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, 3) na terenie 1KD-L jest zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, na terenie 3KD-L jest zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów, 2KD-L nie dotyczy, 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: a) na każde mieszkanie w budynku wielorodzinnym: 1 stanowiska postojowego w tym 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 mieszkań, b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 11 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 7 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, d) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 10 stanowisk postojowych, w tym 1 dla zaopatrzonych w kartę parkingową, e) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 12 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, f) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 23 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, g) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 12 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

	h) na każde 10 łóżek w szpitalach: 3 stanowiska postojowe, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i) na każde 100 łóżek w hotelach: 20 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, j) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. b-i: 30 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: a) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej biur lub urzędów: 10 stanowisk postojowych, b) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 15 stanowisk postojowych, c) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych lub szkolnictwa wyższego: 20 stanowisk postojowych, d) na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 stanowisk postojowych, e) na każde 100 miejsc w teatrach lub kinach oraz w salach konferencyjnych, widowiskowych lub wystawienniczych: 5 stanowisk postojowych, f) na każde 100 miejsc w miejscach zgromadzeń: 5 stanowisk postojowych, g) na każde 10 łóżek w szpitalach: 2 stanowiska postojowe, h) na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. a-g: 15 stanowisk postojowych. Dla obsługi zabudowy usługowej nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 3-4. 5) tak jak w punkcie 4. Powyżej, 6) zakazuje się lokalizacji naziemnych stanowisk postojowych dla samochodów.
--	--

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

Funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją usługową i handlową.
Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu:	Budynek mieszkalny wielorodzinny z wydzielonymi lokalami usługowo-handlowymi oraz infrastrukturą garażową.
Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
Gabaryty	<u>Szerokość elewacji frontowej</u>: w celu kontynuacji zabudowy pierzejowej ustala się: 1) od strony ul. Poznańskiej – 55-57 m, 2) od strony ul. Wąskiej – 29-31 m. <u>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej</u>, jej gzymsu lub attyki: 1) od strony ul. Poznańskiej: a) na styku z działką nr 62 (ul. Poznańska 8/10) ustala się wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie 16-17 m, w nawiązaniu do gzymsu dachowego budynku przy ul. Poznańskiej 8/10,

	b) dopuszcza się stopniowe zwiększenie wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku w kierunku zbiegu ulicy Poznańskiej Wąskiej do maks. wysokości 20,5-22,5 m, 2) od strony ul. Wąskiej: a) od strony działki nr 65 (ul. Kościelna 1/ul. Wąska), na długości min.11 m ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie 13,5-15 m i wysokość w najwyższym punkcie dachu 16-17 m, przy czym ostatnią kondygnację należy wycofać o min. 1,0 m względem obowiązującej linii zabudowy, z zachowaniem możliwości wysunięcia ścian szczytowych, b) dla pozostałej części budynku ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie 17-18 m i wysokość w najwyższym punkcie dachu 20,5-22,5 m, jednocześnie nie wyżej niż kalenica przy ul. Poznańskiej 8/10, przy czym ostatnią kondygnację należy wycofać o min 1,0 m względem obowiązującej linii zabudowy, z zachowaniem możliwości wysunięcia ścian szczytowych.
Forma architektoniczna	<u>Dach łamany:</u> 1) od strony ul. Poznańskiej - dach stromy o spadku połaci dachowej do 55°, w pozostałej części dach płaski o spadku do 12°; 2) od strony ul. Wąskiej – dach płaski o spadku do 12°. Zabudowa zwarta, pierzejowa.
Usytuowanie linii zabudowy	1) <u>od strony ul. Poznańskiej:</u> a) ustala się obowiązującą linię zabudowy pokrywającą się z frontową granicą działek nr 64, 66, 67, 69/2; b) z uwagi na przebieg granic działek, które nie tworzą linii prostej, dopuszcza się cofnięcie elewacji frontowej budynku z linii zabudowy o maks. 1 m; c) dopuszcza się wysunięcie wykuszy, logii, balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na głębokość maks. 2,5 m i szerokość stanowiącą maks. 2/3 szerokości elewacji frontowej; na pozostałej części elewacji dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych wykuszy o głębokości do 0,6 m; 2) <u>od strony ul. Wąskiej:</u> a) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości od 1,6 m do 2,0 m od granicy działki 69/2; b) dopuszcza się wysunięcie wykusza przed obowiązującą linię zabudowy na głębokość sięgającą max 2,0 m i szerokość stanowiącą maks. 2/3 szerokości elewacji frontowej; na pozostałej części elewacji dopuszcza się realizację jednokondygnacyjnych wykuszy o głębokości do 0,6 m.
Intensywność wykorzystania terenu	Ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu od 70% do 81,3%, lecz nie więcej niż 1090 m² powierzchni zabudowy.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	1) Przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na Środowisko. 2) Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – nie dotyczy.

	3) Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000 – nie dotyczy.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Teren, na którym planowana jest inwestycja jest elementem zespołów urbanistyczno-architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania, wpisanych do rejestru zabytków pod nr A239 z dnia 6 października 1982 r. i w związku z tym objętych ochroną konserwatorską. Inwestor winien uwzględnić warunki wynikające z uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pismem z dnia 22 czerwca 2021 r. i 15 grudnia 2021 r. nr MKZ-X.6730,4,11,2021.O Miejski Konserwator Zabytków określił następujące wskazania konserwatorskie dla przedmiotowej inwestycji: 1) w obrębie wnioskowanych nieruchomości dopuszcza się budowę budynku mieszkalno-usługowo-handlowego z garażem podziemnym; 2) linia zabudowy frontowej powinna kontynuować linię zabudowy pierzejowej od strony ulic: Poznańskiej i Wąskiej; 3) wysokość nowoprojektowanego budynku od strony ul. Poznańskiej nie może przekraczać kalenicy budynku przy ul. Poznańskiej 8/10; 4) wysokość budynku od strony ul. Wąskiej należy stopniowo obniżać tak, aby nie powstała dysproporcja wysokościowa pomiędzy nowoprojektowanym budynkiem a budynkiem przy ul. Kościelnej 18; 5) w granicach dopuszczalnej wysokości powinny mieścić się także urządzenia i instalacje techniczne, które nie mogą być widoczne z przestrzeni publicznych miasta; 6) dopuszcza się dach o dowolnej formie; 7) przy dachu płaskim ostatnią kondygnację budynku należy wycofać o co najmniej 1,5m; 8) nowoprojektowany budynek powinien współgrać z historyczną zabudową w sąsiedztwie; 9) dopuszcza się loggie, z możliwością częściowego wysunięcia płyty poza obrys budynku, wykusze i dachy zielone; 10) w projekcie należy uwzględnić miejsce na umieszczenie ewentualnych napisów, tablic i oznakowani; 11) w nowej zabudowie należy zastosować wysokiej jakości materiały wykończeniowe; 12) teren, na którym zlokalizowano inwestycję znajduje się w strefie występowania stanowiska archeologicznego AZP 52-27/24, Poznań-Jeżyce, stan. 164. i w związku z tym, Inwestor zobowiązany jest zlecić prace archeologiczne monitujące oraz zabezpieczające i dokumentacyjnie towarzyszące budowlanym pracom ziemnym; 13) na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu; 14) w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych lub obiektów, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami przez ekipę budowlaną

	należy, zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu; 15) na prace budowlane należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie przed wystąpieniem o decyzję pozwolenia na budowę do Wydziału Urbanistyki i Architektury UMP. Projekt decyzji i warunkach zabudowy został przekazany do uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków. W wymaganym terminie Miejski Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska w formie postanowienia; zatem zgodnie z art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać, że projekt decyzji o warunkach zabudowy został przez niego uzgodniony.
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	W Poznaniu obowiązuje Uchwała Nr LXXXVIII/167/VIII/2023 rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania. Jest ona aktem prawa miejscowego. Dlatego planowane obiekty małej architektury, tablice reklamowe i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia, niewymagające uzyskania warunków zabudowy, muszą być zgodnie z jej ustaleniami.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<u>Dostęp do drogi publicznej:</u> bezpośredni z ul. Wąskiej oraz z ul. Poznańskiej (droga publiczna). <u>Obsługa komunikacyjna</u> zgodnie z opinią wydaną przez Zarząd Dróg Miejskich nr IPO.481.443.1.2021 otrzymaną 25 sierpnia 2021 r.: 1) obsługa komunikacyjna działek 56/16, nr 56/22, nr 64, nr 66, nr 67, nr 68, nr 69/2, ark.10, obręb Jeżyce na których planowana jest budowa budynku mieszkalno-usługowo-handlowego z garażem podziemnym może odbywać się z ul. Wąskiej (droga publiczna) jednym nowym zjazdem usytuowanym możliwie jak najdalej od skrzyżowania ulic Poznańska/Wąska i Wąska/Kościelna – funkcjonującym wyłącznie w relacjach prawoskrętnych; 2) inwestor, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2020 poz. nr 470) jest zobowiązany do uzyskania decyzji administracyjnej ZDM na lokalizację i budowę nowego zjazdu z ul. Wąskiej; 3) projekt drogowy budowy zjazdu z ul. Wąskiej wraz z przebudową chodnika w ul. Wąskiej na odcinku od kościelnej do ul. Poznańskiej, opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 z dnia 2016.01.29) należy uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowo-handlowego z garażem podziemnym; 4) realizacja ww. robót drogowych należy w całości do inwestora planowanej zabudowy i musi być wykonana przed oddaniem budynku mieszkalno-usługowo-handlowego z garażem podziemnym do użytkowania; 5) wszystkie projektowane wejścia do budynku oraz do lokali usługowo-handlowych z pasa drogowego ul. Wąskiej i ul. Poznańskiej muszą odbudować się z poziomu chodnika – nie wyrażamy zgody na lokalizowanie w chodniku (a także w całym pasie drogowym) jakichkolwiek schodów, podestów i pochylni – ww. elementy, jeżeli będą konieczne, muszą być usytuowane w całości poza liniami rozgraniczającymi ulicę Wąskiej/Poznańskiej; 6) Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na wykorzystanie wskazanych w wniosku działek 56/33, 56/19, 56/20, 56/22, ark.10, obręb Jeżyce, które stanowią pas drogowy ul. Wąskiej na stałe obiekty budowlane, z wyłączeniem balkonów lub wykuszy zlokalizowanych na wysokości minimum 2,5mm nad chodnikiem i 4,60m nad zjazdem;

	7) zniszczenie w czasie realizacji ww. inwestycji nie drogowej nawierzchni utwardzonych ul. Wąskiej i ul. Poznańskiej oraz innych dróg, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacyjna placu budowy, muszą być odtworzone w całości kosztem i staraniem inwestora uzgadnianej obecnie zabudowy przed oddaniem budowa budynku mieszkalno-usługowo-handlowego do użytkowania. Zakres powyższych odtworzeń należy wyprzedzająco uzgodnić z Zarządem Dróg Miejskich. Nadto, inwestor jest zobowiązany do utrzymania przez cały okres prowadzonych prac budowlanych, związanych z realizacją ww. zabudowy nawierzchni sąsiednich jezdni i/lub chodników (w tym ulic, którymi będzie prowadzona obsługa komunikacji placu budowy) w należyłym stanie technicznym i czystości; 8) Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na sytuowanie miejsc postojowych, koniecznych dla planowanej inwestycji w pasach przyległych obecnych i docelowych dróg administrowanych przez ZDM. Niedopuszczalne jest zatrzymywanie się pojazdów w czasie załadunku i rozładunku towarów do części usługowo-handlowej na pasach ruchu (jezdniami) oraz chodnikach przyległych ulic, poza miejscami wyznaczonymi do parkowania.
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	<u>Zasilanie w energię elektryczną:</u> zgodnie z wydanymi Warunkami Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operat sp. z o.o. nr 47090/2022/OD5/ZR1; 50593/2022/OD5/ZR1; z dnia 1 września 2022r. – uzbrojenie terenu w sieć elektroenergetyczną jest wystarczające <u>Zasilanie w wodę:</u> zgodnie z opinią AQUANET S.A. nr DW/IBM/959/85289/2022 z dnia 20 września 2022r. w ilości Qdśr=20,0 m3/d, i qs=3,3 dm3/s oraz na wewnętrzne cele p.poż w ilości qs=3,0 dm3/s – uzbrojenie terenu w sieć wodociągową jest wystarczające; <u>Odprowadzenie ścieków bytowych:</u> zgodnie z opinią AQUANET S.A. nr DW/IBM/959/85289/2022 z dnia 20 września 2022r. i DW/IBM/959/17439/2023 z dnia 17 lutego 2023r. w ilości Qdśr=20 m3/d – uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej jest wystarczające; <u>Gospodarowanie odpadami:</u> zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Poznania – przyjętym uchwałą Nr LII/968/VIII/2021 Rady Miasta Poznania - w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Poznania z dnia 28 września 2021r. <u>Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:</u> zgodnie z warunkami technicznymi AQUANET RETENCJA Sp. z o.o. nr DW/WO/91513/2022 WO/80-1-KD/210/2022 z dnia 11 października 2022r. <u>Inne media:</u> zgodnie z opinią wydaną przez Veolia Energia Poznań S.A. nr HRSR/DK-1056/2023 z dnia 20 listopada 2023r. uzbrojenie w sieć ciepłą – jest wystarczające.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Brak wytycznych w decyzji o warunkach zabudowy.
Nadziemna intensywność zabudowy	Ustala się od 70% do 81,3%, lecz nie więcej niż 1090 m ² powierzchni zabudowy.
Wysokość zabudowy	<u>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej</u>, jej gzymsu lub attyki: 1) od strony ul. Poznańskiej: a) na styku z działką nr 62 (ul. Poznańska 8/10) ustala się wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie 16-17 m, w nawiązaniu do gzymsu dachowego budynku przy ul. Poznańskiej 8/10;

	b) dopuszcza się stopniowe zwiększenie wysokości elewacji frontowej, jaj gzymsu lub attyki budynku w kierunku zbiegu ul. Poznańskiej wąskiej do maks. wysokości 20,5-20,5 m; 2) od strony ul. Wąskiej: a) od strony działki nr 65 (ul. Kościelna 18/ ul. Wąska), na długości min. 11 m ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki na poziomie 13,5 – 15 m i wysokość w najwyższym punkcie dachu 16-17 m , przy czym ostatnią kondygnację należy wycofać o min 1,0 m względem obowiązującej linii zabudowy, z zachowaniem możliwości wysunięcia ścian szczytowych; b) dla pozostałej części budynku ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jaj gzymsu lub attyki na poziomie 17-18 m i wysokość w najwyższym punkcie dachu 20,5-22,5 m, jednocześnie nie wyżej niż kalenica przy ul. Poznańskiej 8/10, przy czym ostatnią kondygnację należy wycofać o min 1,0 m względem obowiązującej linii zabudowy, z zachowaniem możliwości wysunięcia ścian szczytowych.
--	--

Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym⁶, zawarte w:

miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	<u>W obrębie 1 km obowiązują m. in. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przewidujące tereny określonych przeznaczeniach (w obrębie których mogą powstać inwestycje mające znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego):</u> 1) MPZP „Jeżyce – Północ, część D w Poznaniu” – Uchwała nr XXIV/324/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lutego 2016 roku – obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej i zieleni urządzonej (w odległości ok. 50 – 350 m od granic terenu inwestycji), 2) MPZP „Jeżyce – Północ, część C w Poznaniu” – Uchwała nr VII/84/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 26 lutego 2019 roku – obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, usługowej, usługowej oświaty, usługowej sakralnej (w odległości ok. 50 m – 400 m od granic terenu inwestycji) 3) MPZP „Jeżyce – Północ, część A1 w Poznaniu” – Uchwała nr XCVI/1851/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 16 stycznia 2024 roku – obejmuje tereny kolei (w odległości ok. 350 m – 1 km od granic terenu inwestycji), 4) MPZP „Jeżyce – Północ, część F w Poznaniu” – Uchwała nr XXXIX/676/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 8 grudnia 2020 roku – obejmuje tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, tereny placu miejskiego (w odległości ok. 400 – 750 m od granic terenu inwestycji), 5) MPZP „Jeżyce – Północ, część A2 w Poznaniu” – Uchwała nr VIII/110/IX/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 24 września 2024 roku – obejmuje tereny kolei (w odległości ok. 450 m – 500 m od granic terenu inwestycji), 6) MPZP „W rejonie alei Wielkopolskiej - część B w Poznaniu” – Uchwała nr VIII/111/IX/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 24 września 2024 roku –
--	--

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

	obejmuje tereny kolei (w odległości ok. 450 m – 500 m od granic terenu inwestycji) 7) MPZP „Jeżyce – Północ, część E w Poznaniu” – Uchwała nr XXXIX/677/VIII/2020 Rady Miasta Poznania z dnia 8 grudnia 2020 roku – obejmuje tereny zabudowy usługowej (w odległości ok. 500 m – 750 m od granic terenu inwestycji), 8) MPZP „Stare zoo w Poznaniu” – Uchwała nr VI/38/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 30 stycznia 2007 roku – obejmuje teren gminnej zieleni urządzonej w formie parku wraz z ogrodem zoologicznym (w odległości ok. 550 m – 750 m od granic terenu inwestycji), 9) MPZP „Międzynarodowe Targi Poznańskie” – Uchwała nr XIX/316/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 19 listopada 2019 roku – obejmuje tereny zabudowy usługowej (w odległości ok. 800 m – powyżej 1 km od granic terenu inwestycji).
decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	<u>Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania – Wydział Urbanistyki i Architektury, w obrębie 1 km wydano następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu.</u> 1) decyzja nr 343/2025 z dnia 23 lipca 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy ogólnodostępnej stacji ładowania pojazdów elektrycznych (w odległości ok. 50 m od granic terenu inwestycji), 2) decyzja nr 199/2025 z dnia 8 maja 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku usługowego (w odległości ok. 50 m od granic terenu inwestycji), 3) decyzja nr 276/2023 z dnia 20 lipca 2023 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z możliwością lokalizacji usług w parterze (w odległości ok. 50 m od granic terenu inwestycji), 4) decyzja nr 345/2022 z dnia 27 czerwca 2022 roku ustalenie warunków zabudowy dla budowy bloku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 5) decyzja nr 194/2021 z dnia 13 maja 2021 roku o ustalenie warunków zabudowy, budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 6) decyzja nr 392/2020 z dnia 17 czerwca 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 7) decyzja nr 94/2020 z dnia 19 lutego 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 8) decyzja nr 433/2025 z dnia 3 września 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy - budowa dwóch budynków biurowych (w odległości ok. 150 m od granic terenu inwestycji), 9) decyzja nr 566/2024 z dnia 31 grudnia 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy – budowa dwóch budynków biurowych (w odległości ok. 150 m od granic terenu inwestycji), 10) decyzja nr 245/2024 z dnia 4 czerwca 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą (w odległości ok. 150 m od granic terenu inwestycji), 11) decyzja nr 52/2022 z dnia 26 stycznia 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze,

	garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą (w odległości ok. 150 m od granic terenu inwestycji), 12) decyzja nr 53/2022 z dnia 26 stycznia 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą (w odległości ok. 150 m od granic terenu inwestycji), 13) decyzja nr 332/2020 z dnia 21 maja 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością usługi w parterze z podziemną halą garażową, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną (w odległości ok. 150 m od granic terenu inwestycji), 14) decyzja nr 578/2022 z dnia 25 listopada 2022 roku o ustalenie warunków budowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym (w odległości ok. 200 m od granic terenu inwestycji), 15) decyzja nr 45/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku usługowego (w odległości ok. 250 m od granic terenu inwestycji), 16) decyzja nr 399/2024 z dnia 4 września 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń G2,G3,G4,G5 w piwnicy na lokal handlowo-usługowy (w odległości ok. 250 m od granic terenu inwestycji), 17) decyzja nr 248/2024 z dnia 5 czerwca 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania części lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego na dwa lokale usługowe (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji), 18) decyzja nr 158/2024 z dnia 24 kwietnia 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji), 19) decyzja nr 122/2024 z dnia 28 marca 2024 o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku biurowego (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji), 20) decyzja nr 475/2021 z dnia 1 października 2021 roku o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania/przeznaczenia lokalu użytkowego na gastronomię w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji), 21) decyzja nr 254/2020 z dnia 28 kwietnia 2020 roku o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na punkt przedszkolny (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji), 22) decyzja nr 104/2023 z dnia 26 września 2023 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego (w odległości ok. 350 m od granic terenu inwestycji), 23) decyzja nr 110/2024 z dnia 25 marca 2024 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku usługowego - handel, usługa i gastronomia (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji), 24) decyzja nr 238/2023 z dnia 28 czerwca 2023 roku o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego z usługami i parkingiem podziemnym, ul. Jana Henryka Dąbrowskiego (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji), 25) decyzja nr 347/2023 z dnia 4 września 2023 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną, ul. Jana Henryka Dąbrowskiego (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji),
--	--

- 26) decyzja nr 319/2023 z dnia 16 sierpnia 2023 roku o ustalenie warunków zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji),
- 27) decyzja nr 640/2022 z dnia 28 grudnia 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji),
- 28) decyzja nr 322/2022 z dnia 14 grudnia 2022 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy dwóch budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z lokalami usługowymi oraz podziemną halą garażową (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji),
- 29) decyzja nr 470/2025 z dnia 19 września 2025 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy stacji ładowania aut elektrycznych wraz z miejscami parkingowymi oraz niezbędną instalacją zasilającą (w odległości ok. 550 m od granic terenu inwestycji),**
- 30) decyzja nr 336/2021 z dnia 28 lipca 2021 roku o ustalenie warunków zabudowy dla budowy budynku hotelowego z garażem podziemnym oraz przebudowa budynku kasyna na restaurację z zapleczem i pokojami hotelowymi oraz budowę łącznika między tymi obiektami, ul. Bukowska nr 20 (w odległości ok. 700 m od granic terenu inwestycji).

Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania – Wydział Urbanistyki i Architektury, w obrębie 1 km wydano następujące decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu:

- 1) decyzja nr 80/2022 z dnia 9 czerwca 2022 roku o ustalenie lokalizacji celu publicznego dla budowy elektroenergetycznej sieci kablowej ziemnej SN 15kV (w odległości ok. 200 m od granic terenu inwestycji),
- 2) decyzja nr 72/2022 z dnia 25 maja 2022 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy sieci ciepłej (w odległości ok. 200 m od granic terenu inwestycji),
- 3) decyzja nr 221/2020 z dnia 22 grudnia 2020 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci kanalizacji deszczowej (w odległości ok. 200 m od granic terenu inwestycji),
- 4) decyzja nr 105/2023 z dnia 7 lipca 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, budowa sieci elektroenergetycznej dla zasilania 2 budynków mieszkalno-biurowo-usługowych (w odległości ok. 250 m od granic terenu inwestycji),
- 5) decyzja nr 51/2025 z dnia 5 maja 2025 roku ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ws. przebudowy fragmentu budynku Szkoły Podstawowej nr 23 w Poznaniu w zakresie zmiany sposobu użytkowania mieszkania na pomieszczenia biurowe z dostosowaniem dla osób z niepełnosprawnością (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 6) decyzja nr 172/2024 z dnia 4 grudnia 2024 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zmiany zagospodarowania terenu Szkoły Podstawowej nr 23 (w odległości ok. 300 m od granic terenu inwestycji),
- 7) decyzja nr 37/2020 z dnia 13 marca 2020 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla rozbudowy budynku wojewódzkiej biblioteki publicznej i centrum animacji kultury (w odległości ok. 350 m od granic terenu inwestycji),
- 8) decyzja nr 1/2025 z dnia 10 stycznia 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy sieci wodociągowej (w odległości ok. 700 m od granic terenu inwestycji),

	9) decyzja nr 98/2025 z dnia 14 sierpnia 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy linii kablowej (w odległości ok. 750 m od granic terenu inwestycji), 10) decyzja nr 35/2025 z dnia 3 kwietnia 2025 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego - budowa budynku ambulatoryjnej opieki specjalistycznej GPSK w Poznaniu (w odległości ok. 850 m od granic terenu inwestycji), 11) decyzja nr 149/2024 z dnia 30 października 2024 roku ustalenie warunków zabudowy - budowa budynku ambulatoryjnej opieki specjalistycznej GPSK w Poznaniu (w odległości ok. 850 m od granic terenu inwestycji), 12) decyzja nr 105/2024 z dnia 25 lipca 2024 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy siedziby Instytutu Historii Sztuki i Wydziału Nauk o Sztuce Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza (w odległości ok. 900 m od granic terenu inwestycji), 13) decyzja nr 171/2022 z dnia 13 grudnia 2021 roku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającego na przebudowie i rozbudowie Laboratorium Mikrobiologii i Parazytologii z Pracownią 3 klasy bezpieczeństwa wraz ze zmianą sposobu użytkowania (w odległości ok. 1 km od granic terenu inwestycji).
decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	<u>Zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania – Wydział Klimatu i Środowiska, w obrębie 1 km wydano następujące decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu:</u> 1) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.132.2021 z dnia 14 lutego 2022 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na przebudowie istniejącej sieci ciepłej kanałowej 2xDN500 w obrębie ul. Kościelnej (w odległości ok. 50 m od granic terenu inwestycji), 2) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.4.2021 z dnia 14 stycznia 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach na rzecz innego podmiotu z PIM Sp. z o.o. na Prezydenta Miasta Poznania - budowa ul. św. Wawrzyńca (w odległości ok. 50 m od granic terenu inwestycji), 3) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.188.2019 z dnia 22 czerwca 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach polegającego na przebudowie sieci ciepłowniczej DN500 w rejonie ul. Dąbrowskiego/Kościelnej (w odległości ok. 50 m od granic terenu inwestycji), 4) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.173.2019 z dnia 17 grudnia 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 5) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.138.2020 z dnia 21 grudnia 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą ul. Kościelną 32,34,36a a ul. Młyną 42, 44 (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 6) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.166.2019 z dnia 18 czerwca 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowo-handlowego z parkingiem podziemnym - Budynek A, Budynek B (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 7) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.166.2019 z dnia 5 września 2019 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego

	na budowie budynku mieszkalno-usługowo-handlowego z parkingiem podziemnym ob. Jeżyce (w odległości ok. 100 m od granic terenu inwestycji), 8) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.116.2020 z dnia 18 czerwca 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu w rejonie ul. Dąbrowskiego w Poznaniu (w odległości ok. 400 m od granic terenu inwestycji), 9) decyzja o znaku sprawy KSr-V.6220.1.89.2023 z dnia 14 lipca 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A", "B" i "E" z garażem podziemnym wraz z rozbudową i przebudową budynku istniejącego i zagospodarowaniem terenu przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 81/85 (w odległości ok. 450 m od granic terenu inwestycji), 10) decyzja o znaku sprawy KSr-V.6220.1.66.2023 z dnia 14 lipca 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego "C" z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 81/85 w Poznaniu (w odległości ok. 450 m od granic terenu inwestycji), 11) decyzja o znaku sprawy KSr-V.6220.1.71.2023 z dnia 14 lipca 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie "Budynku mieszkalnego wielorodzinnego "D" z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu na terenie działki nr ew. 29/6 z obrębu Jeżyce przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego 81/85 w Poznaniu (w odległości ok. 450 m od granic terenu inwestycji), 12) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.153.2019 z dnia 6 sierpnia 2019 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na remoncie miejskiego, zabytkowego budynku starych stajni/wozowni w Poznaniu przy ul. Mickiewicza 31 i prowadzeniu w nim mikrodestylarni wytwarzającej w sposób rzemieślniczy alkohole mocne (w odległości ok. 500 m od granic terenu inwestycji), 13) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.105.2020 z dnia 29 września 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z lokalami usługowymi, garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu, położonych między ulicami Kraszewskiego, Jackowskiego a Wawrzyniaka w Poznaniu. (w odległości ok. 600 m od granic terenu inwestycji), 14) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.7.2021 z dnia 6 września 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie garażu podziemnego i parkingu naziemnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5ha realizowane na potrzeby zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Poznaniu przy ul. Janickiego (w odległości ok. 650 m od granic terenu inwestycji), 15) decyzja o znaku sprawy KSr-V.6220.1.53.2023 z dnia 2 lutego 2023 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na "Przebudowie magistralnej sieci ciepłej kanałowej na sieć ciepłą preizolowaną przy ul. Świącickiego w Poznaniu" (w odległości ok. 800 m od granic terenu inwestycji), 16) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.12.2021 z dnia 21 stycznia 2021 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie otwartego, podziemnego, wielopoziomowego parkingu samochodów osobowych na terenie MTP (w odległości ok. 800 m od granic terenu inwestycji), 17) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.120.2020 z dnia 28 października 2020 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego
--	---

	na budowie otwartego, podziemnego, wielopoziomowego parkingu samochodów osobowych na terenie dz. 14 obr. Łazarz (w odległości ok. 800 m od granic terenu inwestycji), 18) decyzja o znaku sprawy KOS-V.6220.127.2021 z dnia 2 grudnia 2022 roku o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na "Przebudowa cieku Bogdanka ZDM/P/107" (w odległości ok. 900 m od granic terenu inwestycji).
uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy.
miejscowych planach odbudowy	Nie dotyczy.
mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie dotyczy.
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	<u>W obrębie 1 km obowiązujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej mogące mieć istotne znaczenie z punktu widzenia nabywcy lokalu, zgodnie z informacjami dostępnymi na stronie Miasta Poznania – Wydział Urbanistyki i Architektury:</u> 1) decyzja nr 853/2020 z dnia 14 maja 2020 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla budowy ul. św. Wawrzyńca na odcinku od ul. S. Żeromskiego/Niestachowska do ul. Kościelnej w Poznaniu (w odległości ok. 350 m od granic terenu inwestycji), 2) decyzja nr 2097/2020 z dnia 15 października 2020 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie ul. Zwierzynieckiej (w odległości ok. 650 m od granic terenu inwestycji).
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Nie dotyczy.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie dotyczy.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie dotyczy.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie dotyczy.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze	Nie dotyczy.

naftowym	
----------	--

INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU		
Czy jest pozwolenie na budowę	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	Tak*	Nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	Tak*	Nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 666/2022, Prezydent Miasta Poznania. Wydano również pozwolenie zamienne – Decyzja numer 704/2024, która jest ostateczna.	
Data uprawnomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy.	
Planowany termin rozpoczęcia zakończenia robót budowlanych	Planowana data rozpoczęcia prac budowlanych – 30.09.2022 r. Planowana data zakończenia prac budowlanych – 03.06.2026 r.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie ich na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp pomiędzy budynkami)	Nie dotyczy.
Sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Powierzchnia użytkowa lokalu zostanie ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych zgodnie z polską normą nr PN-ISO 9836:2022-07. Tak obliczona powierzchnia użytkowa stanowić będzie podstawę do obliczenia udziału przypadającego nabywcy w nieruchomości wspólnej. Pomiar geodezyjny lokalu wykonany będzie przez uprawnionego geodetę działającego na zlecenie dewelopera.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Inwestycja realizowana jest ze środków własnych (około 20%) oraz wpłat klientów (około 80%).
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	mBank S.A.
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*

	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ⁷	0,45%
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	1) Umowa o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego została zawarta w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywców lokali mieszkalnych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego Poznańska/Wąska na podstawie Umów deweloperskich zawieranych w formie aktów notarialnych pomiędzy Deweloperem a Nabywcami, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. 2) Bank zobowiązał się względem Dewelopera do przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywców na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz do realizacji dyspozycji Dewelopera wypłat środków pieniężnych, zdeponowanych przez poszczególnych Nabywców, na wskazany w treści dyspozycji Dewelopera rachunek złotowy, prowadzony w banku krajowym lub do zwrotu środków pieniężnych Nabywcom w przypadkach określonych w Umowie. 3) Deweloper w treści Umowy deweloperskiej przyporządkowuje każdemu z Nabywców wirtualny numer otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, wygenerowany zgodnie z treścią Umowy. 4) Deweloper zobowiązany jest zawiadomić Bank o zakończeniu danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego i złożyć dyspozycję wypłaty środków pieniężnych; Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera dotyczącej etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, którego zakończenia Bank nie stwierdził; po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem Przedsięwzięcia deweloperskiego (określonym w prospekcie informacyjnym), na podstawie dyspozycji, o której mowa powyżej – Bank wypłaca Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego środki pieniężne w określonej w umowie wysokości; wypłatą zostaną objęte środki wpłacone na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy przez Nabywców, w odniesieniu do których Deweloper złożył w Banku Oświadczenia. 5) Deweloper zobowiązuje się dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wyłącznie w celu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego. 6) Umowę zawarto na czas oznaczony, tj. do dnia rozliczenia ostatniej Umowy deweloperskiej, z której wpłaty skierowane zostały na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w Banku. O fakcie rozliczenia ostatniej Umowy deweloperskiej Deweloper zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Bank na piśmie. O zamknięciu otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na skutek upływu czasu, na jaki Umowa mieszkaniowego rachunku powierniczego została zawarta Bank zawiadamia Dewelopera na piśmie. 7) Bank może rozwiązać Umowę z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia zgodnie z Regulaminem, z ważnych powodów określonych w Regulaminie; W przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy i złożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym, prowadzonym na podstawie	

⁷ Zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 49 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Umowy, na mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej Umowy, Bank przelewa środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na wskazany przez Dewelopera mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera w innym banku. W przypadku wypowiedzenia przez Bank Umowy i niezłożenia przez Dewelopera dyspozycji przelewu środków, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Bank zwraca Nabywcom środki znajdujące się na mieszkaniowym rachunku powierniczym.

- 8) W przypadku rozwiązania Umowy deweloperskiej, Bank wypłaci środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie zgodnych oświadczeń woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Warunkiem realizacji wypłaty, o której mowa powyżej, jest złożenie w Banku umowy w formie aktu notarialnego rozwiązującej Umowę deweloperską lub innego dokumentu lub dokumentów z podpisem - zawierających zgodne oświadczenia woli Dewelopera i Nabywcy o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym, przy czym w przypadku innego dokumentu lub dokumentów podpis Nabywcy powinien być notarialnie poświadczony.
- 9) W przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera albo Nabywcę, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym po otrzymaniu i weryfikacji następujących dokumentów:
 - a) oryginału (lub kopii) oświadczenia Dewelopera lub Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, zawierającego powołanie podstawy odstąpienia, przy czym oświadczenie woli Dewelopera o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone w formie pisemnej, a oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej powinno zostać złożone Deweloperowi w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
 - b) oryginału (lub kopii) oświadczenia Nabywcy, złożonego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, o zgodzie na wykreślenie z właściwej księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości – w przypadku, gdy odstępującym od Umowy deweloperskiej jest Nabywca,
 - c) dowodu doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej drugiej stronie Umowy deweloperskiej - jeżeli z żądaniem wypłaty występuje strona odstępująca od Umowy deweloperskiej.
- 10) Z tytułu Umowy Bank pobiera prowizje i opłaty określone w Załączniku do Umowy, które obciążają Dewelopera.
- 11) Umowa nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym.
- 12) W przypadku otrzymania przez Bank zawiadomienia od banku kredytującego nabycie lokalu przez Nabywcę o korzystanie Nabywcy z dofinansowania wkładu własnego ze środków budżetu państwa i o odstąpieniu przez Nabywcę lub Dewelopera od Umowy deweloperskiej, Deweloper zobowiązuje się do zapłaty tych środków Bankowi i jeżeli saldo rachunku wirtualnego przypisanego Nabywcy nie pozwala na zwrot środków, o których mowa powyżej, Deweloper upoważnia Bank do pobrania z rachunku rozliczeniowego Dewelopera środki stanowiące ewentualną różnicę pomiędzy kwotą

	dofinansowania podlegająca zwrotowi, a środkami znajdującymi się na subkoncie przypisanym Nabywcy.			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	mBank S.A.			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Lp.	Zakres etapu	Planowana data zakończenia etapu	Procentowy podział kosztów etapów w całkowitych kosztach (w %)
	1.	zakup gruntu, dokumentacja projektowa – projekt budowlany, przygotowanie terenu budowy, rozbiórki	25.07.2024	15%
	2.	wykonanie ścian szczelinowych z wykopem	14.11.2024	10%
	3.	płyta denna, stan surowy otwarty z wykonaniem stropu nad piwnicą	09.02.2025	10%
	4.	poziom +2; prace murowe i żelbetowe (bez ścian działowych) z wykonaniem stropu nad 2 piętrem	19.04.2025	10%
	5.	poziom +4; prace murowe i żelbetowe (bez ścian działowych) z wykonaniem stropu nad 4 piętrem	20.07.2025	10%
	6.	stan surowy otwarty - zakończenie prac murowych i żelbetowych (bez ścian działowych) z drewnianą konstrukcją dachu	24.10.2025	15%
	7.	stan surowy zamknięty - zamontowana stolarka okienna (bez fasad parteru), wykonana hydroizolacja dachu (z wyłączeniem otworów technologicznych). przyłącze wody	29.12.2025	10%
	8.	fasady aluminiowe parteru. roboty wykończeniowe - tynki i jastrychy. elewacje w ilości 50%	10.04.2026	10%
	9.	stolarka i ślusarka wewnętrzna, wyposażenie techniczne wewnętrzne. zakończenie instalacji wewnętrznych, roboty zewnętrzne i zagospodarowanie terenu. przyłącze energetyczne. elewacje. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	03.06.2026	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	1) Cena brutto określona w umowie zawiera podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy deweloperskiej. W razie zmiany przepisów prawa powodującej wzrost albo obniżenie stawki podatku VAT w stosunku do stawki określonej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej, cena może ulec podwyższeniu albo obniżeniu. Jeżeli przed przeniesieniem prawa własności Lokalu na Nabywcę, nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług VAT wobec obowiązującej obecnie, cena zmieni się następująco: a) przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT) wobec obowiązującej obecnie, cena wzrośnie o kwotę wynikającą ze wzrostu			

	stawki podatku od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami i Nabywca zapłaci Deweloperowi kwotę wynikającą ze wzrostu stawki VAT w dniu dokonania płatności tego świadczenia na poczet ceny, którego dotyczy wzrost stawki podatku od towarów i usług (VAT), b) w przypadku zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) wobec obowiązującej obecnie, cena zostanie odpowiednio umniejszona o kwotę wynikającą ze zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) należnego od niezapłaconych kwot świadczeń na poczet ceny – a umniejszenie nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami. 2) Cena lokalu mieszkalnego może ulec zmianie w sytuacji, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego, wskazana w umowie deweloperskiej różnić się będzie od jego powierzchni ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej. W przypadku gdy inwentaryzacja powierzchni lokalu, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku wykaże inną powierzchnię niż określona w umowie deweloperskiej, wówczas cena nabycia lokalu zmieni się w sposób następujący: a) rozliczenie będzie dokonane z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni Lokalu, która określona zostanie w umowie deweloperskiej, b) w przypadku zwiększenia powierzchni lokalu, cena zwiększy się odpowiednio do zaistniałej zmiany powierzchni, przy uwzględnieniu ceny brutto metra kwadratowego, i Nabywca zapłaci Deweloperowi kwotę wynikającą ze wzrostu powierzchni Lokalu najpóźniej w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej, c) w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu, cena zostanie zmniejszona odpowiednio do zaistniałej zmiany powierzchni, przy uwzględnieniu ceny brutto metra kwadratowego, i Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wynikającą ze zmniejszenia powierzchni najpóźniej w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej, d) jeżeli pomimo zwiększenia powierzchni lokalu Deweloper postanowi, że cena nie zwiększa się i zawiadomi Nabywcę do dnia 31.08.2026 roku o braku zwiększenia ceny pomimo zwiększenia powierzchni lokalu, to wówczas pomimo zwiększenia powierzchni lokalu, cena nie zwiększy się na skutek zwiększenia powierzchni; w tej sytuacji Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, o którym mowa poniżej.
WARUNKI ODSZTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 R. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM	
Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	1) Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej: a) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, b) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, które nastąpiły w treści prospektu informacyjnego lub załączniku w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, a podpisaniem Umowy Deweloperskiej, o ile w treści umowy deweloperskiej postanowienia wynikające z tych zmian podkreślone zostały w sposób jednoznaczny i widoczny,

	c) jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej, prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie prospektu informacyjnego, d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania umowy deweloperskiej, e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, f) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, g) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, h) 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, i) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, j) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe; 2) W przypadkach, o których mowa wyżej w ust. 1 pkt a) – e), Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30-trzydziestu dni od dnia jej zawarcia. 3) W przypadku, o którym mowa wyżej w ust. 1 pkt f), przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120- dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres zwłoki Dewelopera. 4) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt g) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej. 5) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt h) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. 6) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt i) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej. 7) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30-trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania, chyba, że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
--	--

	8) Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że nie stawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. 9) Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w następujących przypadkach: a) gdy powstanie różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego – projektowanej i po inwentaryzacji, określonej w sposób objęty postanowieniami umowy deweloperskiej - Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż do dnia 14.09.2026 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego, b) gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena brutto 1m² lokalu mieszkalnego wzrośnie wobec określonej w paragrafie 5 ust.1 umowy deweloperskiej, Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż 14.09.2026 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego. c) gdy na skutek inwentaryzacji, określonej w sposób objęty postanowieniami umowy deweloperskiej, okaże się, że powierzchnia lokalu mieszkalnego jest większa aniżeli wskazana w umowie deweloperskiej i cena zwiększyła się zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej – Nabywca może odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 14 dni (czternastu) od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny, nie później jednak niż 14.09.2026 roku i odstąpienie to nie wiąże się z koniecznością zapłaty odstępnego, jednakże odstąpienie takie nie będzie możliwe w przypadku gdy cena nie zwiększy się pomimo zwiększenia powierzchni. 10) W razie skorzystania z prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej: a) Deweloper zwraca Nabywcy środki wypłacone mu przez Bank, a uprzednio wypłacone przez nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie <u>30 dni roboczych</u> od dnia odstąpienia nie wcześniej jednak niż w dniu przekazania deweloperowi przez nabywcę zgody w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem na wykreślenie roszczenia powołanego w § 16 umowy deweloperskiej. b) warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę, a nie wypłaconych deweloperowi przez bank, określają zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym rachunku powierniczym, opisane w § 9 umowy deweloperskiej.
--	---

INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) zgodzie banku lub kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość,

lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

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

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

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

III. Informacja:

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

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec mBank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- mBank S.A. [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy] 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 2023 r. poz. 2488).

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

CZĘŚĆ INDYWIDUALNA

Cena lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Cena m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości wynikającego z umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2	Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej zostanie zawarta w terminie do dnia 31.12.2026 r.

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		
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	Budynek będzie posiadał jedną kondygnację podziemną oraz 6 kondygnacji nadziemnych.
	Technologia wykonania	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	W budynku mieścić się będą 52 lokale mieszkalne położone na piętrach od 0 do +5 oraz 6 lokali niemieszkalnych (handlowo-usługowych) na kondygnacji parteru.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W parkingu podziemnym zlokalizowanych zostanie 19 miejsc postojowych. Na parterze zlokalizowanych zostanie 7 miejsc postojowych, w tym 1 miejsce przystosowane dla osób z niepełnosprawnością.
	Dostępne media w budynku	Instalacja wody zimnej i ciepłej: źródło zasilania w wodę z wodociągu miejskiego w gestii Aquanet S.A. Instalacja kanalizacji sanitarnej: ścieki sanitarne odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w gestii Aquanet S.A. Instalacja c.o.: ciepło dostarczane z węzła ciepłego zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej VEOLIA o mocy maksymalnej 160 kW. Dla obiektu zaprojektowane zostało odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji ogólnospławnej z wykorzystaniem zbiornika retencyjnego zlokalizowanego w hali garażowej Obiekt elektrycznie zasilany będzie poprzez projektowane złącze kablowe. Do obiektu umożliwiony będzie dostęp operatorów sieci teleinformatycznych.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do budynku dla pojazdów przez zjazd z ul. Wąskiej, do podziemnej hali garażowej przez windę samochodową lub podnośnik samochodowy. Dostęp

		do lokali mieszkalnych poprzez klatkę schodową i windę osobową (obiekt przystosowany dla osób niepełnosprawnych) od strony ul. Poznańskiej, a dla lokali niemieszkalnych bezpośrednio z ulicy Poznańskiej.
Określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, jeżeli przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne dotyczy lokali mieszkalnych	Lokal zlokalizowany na czwartym piętrze nowego budynku z bezpośrednim wejściem z ul. Poznańskiej.	
Określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Powierzchnia użytkowa lokalu: 33,76 m² Układ pomieszczeń: lokal oznaczony numerem projektowym A/4/25 składał się będzie z: pokój dziennego + aneksu, łazienki i korytarza oraz przylegającej (loggi/balkonu/tarasu) o powierzchni 3,01 m² Zakres i standard prac zgodnie z załącznikiem nr 5.	
Data wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	
Data ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	Nie dotyczy.	
Informacje o lokalu użytkowym nabywanym równocześnie z lokalem mieszkalnym albo domem jednorodzinny	Nie dotyczy.	
Cena lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	
Termin, do którego nastąpi przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego albo ułamkowej części własności lokalu użytkowego	Nie dotyczy.	

Podpis dewelopera albo osoby uprawnionej do jego reprezentacji

.....

Załączniki:

- 1) Rzut kondygnacji z zaznaczeniem lokalu mieszkalnego.
- 2) Wzór umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
- 3) Technologia wykonania i standard wykończenia.
- 4) 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).

Karolina Hyjek-Marchel & Anna Kantorska
Kancelaria Notarialna
Spółka Cywilna
ul. Św. Marcin 11/3
61-803 Poznań
tel. 518 576 376
tel. 61 671 54 00
tel. 61 671 54 01
kancelaria@notariuszhyjekkantorska.pl
kantorska@rejent.poznan.pl

załącznik nr 2 do prospektu informacyjnego

Repertorium A numer /2025

AKT NOTARIALNY

Dniadwa tysiące dwudziestego piątego (.....2025) roku, przed
.....**Notariuszem w Poznaniu**, w Kancelarii Notarialnej przy ulicy
Święty Marcin 11/3 w Poznaniu, stawili się: -----

1. X, syn/córka,-----
(dowód osobisty:ważny do dniaroku, PESEL:),-----
jak wyjaśnił zamieszkały/jak wyjaśniła zamieszkała.....,-----

który oświadczył/która oświadczyła, że jako pełnomocnik uprawniony przy czynności
objętej tym aktem do samodzielnej, jednoosobowej reprezentacji spółki, działa
w imieniu i na rzecz spółki:-----

**CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą
w Poznaniu** przy ulicy Małopolskiej numer 12 lok. 1 (60-616), wpisanej do rejestru
przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001063762
(REGON: 632075550, NIP: 7780159598), -----

na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego
sporządzonego w dniu 05 grudnia 2024 roku przez Karolinę Hyjek-Marchel Notariusza
w Poznaniu, zapisanego w Repertorium A numer 15846/2024, zawierającego
umocowanie między innymi do:-----

- zawierania w imieniu mocodawcy, na wszelkich warunkach według uznania
pełnomocnika z dowolnymi osobami umów deweloperskich (na podstawie ustawy z
dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu
jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym), przy czym
pełnomocnik uprawniony jest w sposób swobodny do określania wszelkich

postanowień umów, także ustalania postanowień odbiegających od prospektu, dotyczących określonych w sposób dowolny przez pełnomocnika lokali mieszkalnych (przy czym ceny i termin zapłaty winny być zaakceptowane uprzednio przez osoby wskazane w treści pełnomocnictwa i do niniejszego aktu notarialnego pełnomocnik **przedłożył** pisemną akceptację osoby uprawnionej do akceptacji),-----

- zawierania umów o podział nieruchomości quoad usum w zakresie nieruchomości wspólnej, na wszelkich warunkach według uznania pełnomocnika,-----
- zastępowania mocodawcy przed sądami, w tym reprezentowania przed sądami w sprawach wieczystoksięgowych;-----

z treści pełnomocnictwa wynika, że mocodawca nie wskazał terminu wygaśnięcia pełnomocnictwa;-----

wypis aktu notarialnego pełnomocnictwa został przedłożony do aktu notarialnego sporządzonego w dniu 17 grudnia 2024 roku przez Karolinę Hyjek-Marchel Notariusza w Poznaniu, zapisanego w Repertorium A numer 17084/2024 i wraz z wypisem powołanego aktu przesłany został do akt księgi wieczystej numer PO1P/00189161/8.

CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu zwana jest w treści umowy „Deweloperem” w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w treści umowy „Ustawą” lub „Ustawą deweloperską”, natomiast w dalszej treści aktu zwany jest „Pełnomocnikiem Dewelopera”, a niniejsza umowa deweloperska zwana jest dalej „Umową” lub „Umową deweloperską”.-----

Pełnomocnik Dewelopera okazał wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców (pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym) dotyczący powołanej wyżej spółki, z dnia dzisiejszego, który to wydruk posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.-----

2. X, córka.....,-----
(dowód osobisty:ważny do dniaroku, PESEL:),-----
jak wyjaśniła zamieszkała w przy ulicynumer m..... (.....).--

Stawająca wymieniona w punkcie 2 komparycji niniejszego aktu notarialnego zwana jest w treści Umowy „Nabywcą” w rozumieniu Ustawy (Nabywca ten zapewnia, że jest osobą fizyczną, która w celu niezwiązanym bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową zawiera z Deweloperem umowę objętą niniejszym aktem notarialnym).-----

Tożsamość stawających wymienionych w komparycji notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery zostały wymienione przy nazwiskach.-----

Przed dokonaniem czynności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, notariusz zweryfikowała w sposób określony w ustawie z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności, fakt, czy numer PESEL osoby wskazanej w ustawie z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie nie został zastrzeżony i w wyniku weryfikacji powzięła informację o braku zastrzeżenia numeru PESEL, a nadto osoba wskazana w ustawie z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie oświadcza, że nie dokonała, jak również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności.-----

Notariusz przed dokonaniem czynności notarialnej poinformowała stawających o stosownych przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych oraz poinformowała ich o zasadach i zakresie przetwarzania ich danych osobowych w związku z dokonywaną czynnością, pouczenie nastąpiło przed dokonaniem czynności, natomiast uczyniono o tym wzmiankę w niniejszym miejscu.-----

UMOWA DEWELOPERSKA

(na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym)

§ 1

Oświadczenia Dewelopera

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest wyłącznym właścicielem **nieruchomości** gruntowej położonej w Poznaniu (obręb Jeżyce, gmina i powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie), stanowiącej następujące działki: -----
- działkę numer **56/22** (pięćdziesiąt sześć/dwadzieścia dwa), o obszarze 0,0050ha (pięćdziesiąt metrów kwadratowych), oznaczoną jako drogi (dr), **położoną przy ulicy Poznańskiej** (przy czym w dziale I-O Księgi wieczystej jej adres wpisano jako ulica Poznańska i ulica Wąska, i nie wskazano obszaru tej działki ani rodzaju użytku gruntowego – oznaczenia tej działki), -----
- działkę numer **64** (sześćdziesiąt cztery), o obszarze 0,0533ha (pięćset trzydzieści trzy metry kwadratowe), oznaczoną jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp), **położoną przy ulicy Poznańskiej numer 12**,-----

- działkę numer **66** (sześćdziesiąt sześć), o obszarze 0,0213ha (dwieście trzynaście metrów kwadratowych), oznaczoną jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (Bz), w ewidencji gruntów nie wpisano adresu działki (przy czym w dziale I-O księgi wieczystej jej adres wpisano jako ulica Poznańska), -----

- działkę numer **67** (sześćdziesiąt siedem), o obszarze 0,0082ha (osiemdziesiąt dwa metry kwadratowe) oznaczoną jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (Bz), w ewidencji gruntów nie wpisano adresu działki (przy czym w dziale I-O księgi wieczystej jej adres wpisano jako ulica Poznańska), -----

- działkę numer **68** (sześćdziesiąt osiem), o obszarze 0,0230ha (dwieście trzydzieści metrów kwadratowych), oznaczoną jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (Bz), w ewidencji gruntów nie wpisano adresu działki (przy czym w dziale I-O księgi wieczystej jej adres wpisano jako ulica Poznańska i ulica Wąska, i nie wskazano obszaru tej działki ani rodzaju użytku gruntowego – oznaczenia tej działki), -----

- działkę numer **69/2** (sześćdziesiąt dziewięć/dwa), o obszarze 0,0107ha (sto siedem metrów kwadratowych), oznaczoną jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (Bz), w ewidencji gruntów nie wpisano adresu działki (przy czym w dziale I-O księgi wieczystej jej adres wpisano jako ulica Poznańska i ulica Wąska, i nie wskazano obszaru tej działki ani rodzaju użytku gruntowego – oznaczenia tej działki), -----

o łącznym obszarze wynoszącym 0,1215ha (jeden tysiąc dwieście piętnaście metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **PO1P/00189161/8** (POjedenP/zero zero sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sto sześćdziesiąt jeden/osiem) – Księga wieczysta i w dziale I-O Księgi wieczystej wpisane są wskazane wyżej działki jako jedyne.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- **nieruchomość, na której prowadzone jest Przedsięwzięcie deweloperskie stanowią obecnie działki powołane wyżej numer: 56/22, 69/2, 68, 66, 67 i 64 (Nieruchomość),**-----

- dział I-O Księgi wieczystej nie zawiera żadnych niewykreślonych wzmianek o wnioskach,-----

- Nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalno – użytkowym w kształcie litery „L”, w zabudowie zwartej, którego dotyczy ostateczna decyzja numer 666/2022 (UA-V.6740.470.2022) wydana dnia 23 czerwca 2022 r. z up. Prezydenta Miasta Poznania (Decyzja), opisana w ust. 5 poniżej, przy czym Pełnomocnik Dewelopera wyjaśnia, że dokonano już jego rozbiórki.-----

1a. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że co do działki numer 56/22 toczy się aktualnie przed Wojewodą Wielkopolskim w sprawie o sygnaturze SN-V.7533.51.2018.3 postępowanie administracyjne dotyczące przejścia tej działki na własność Miasta Poznania z dniem 1 stycznia 1999 roku, na podstawie art. 73 ust. 1

ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, jako terenu zajętego pod drogę publiczną w dniu 31 grudnia 1998 roku, w związku z czym działka ta może nie stanowić Nieruchomości wspólnej w przypadku ostatecznego i prawomocnego stwierdzenia przez Wojewodę Wielkopolskiego albo organ odwoławczy przejścia własności tej działki na Miasto Poznań z dniem 1 stycznia 1999 roku; strony ustalają, że jeżeli do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w Budynku na Nieruchomości lub złożenia oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w Budynku na Nieruchomości właściwy organ stwierdzi ostatecznie i prawomocnie, że działka numer 56/22 przeszła na własność Miasta Poznania to Nieruchomość zostanie pomniejszona o powołaną wyżej działkę, a ponadto ustalają, że jeżeli działka numer 56/22 nie będzie wchodziła w skład Nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustaleniami niniejszego ustępu, to w takim przypadku cena, ani pozostałe postanowienia Umowy nie podlegają zmianie, przy czym w tej sytuacji Nabywca wyraża zgodę na bezciężarowe, to jest bez przepisywania roszczenia Nabywcy, o którym mowa w § 17 tego aktu odłączenie działki numer 56/22 z Księgi wieczystej i wydzielenie działki numer 56/22 do osobnej księgi wieczystej (istniejącej lub nowozałożonej) przez Dewelopera albo przez Miasto Poznań. -----

Strony uzgadniają, że Deweloper ma prawo podjąć decyzję dotyczącą działki numer 56/22 według swojego uznania (Nabywca akceptuje wszystkie powołane niżej opcje):-----

- a) Deweloper odłączy działkę numer 56/22 z przedmiotowej Księgi wieczystej niezależnie od tego czy docelowo zostanie wydana prawomocna decyzja o jej przejściu na własność Miasta Poznań i wówczas działka numer 56/22 nie będzie wchodziła w skład Nieruchomości wspólnej, przy czym możliwość ta dotyczy także podziału działki numer 56/22 i odłączenia z przedmiotowej Księgi wieczystej tylko jej części,-----
- b) wniosek o odłączenie działki numer 56/22 złożony będzie przez Miasto Poznań i wówczas działka numer 56/22 nie będzie wchodziła w skład Nieruchomości wspólnej, przy czym możliwość ta dotyczy także podziału działki numer 56/22 i odłączenia z przedmiotowej Księgi wieczystej tylko jej części,-----
- c) do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej nie będzie wydana prawomocna decyzja o przejściu na własność Miasta Poznań działki numer 56/22 lub jej części i wówczas wspólnota mieszkaniowa stanie się stroną tego postępowania, a tym samym Nabywca akceptuje fakt, że działka numer 56/22 lub jej część może docelowo nie wchodzić w skład Nieruchomości wspólnej,-----
- d) przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej zostanie wydana prawomocna decyzja o przejściu na własność Miasta Poznań działki numer 56/22 lub jej części i wówczas jeżeli do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej nie będzie złożony wniosek o odłączenie do nowozałożonej księgi wieczystej tej działki to wówczas

Deweloper może złożyć wniosek o założenie nowej księgi wieczystej dla działek wchodzących w skład Nieruchomości wspólnej,-----
przy czym w przypadkach opisanych w literach a) i b) Nabywca wyraża zgodę na bezciężzarowe, to jest bez przepisywania roszczenia Nabywcy, o którym mowa w § 17 tego aktu odłączenie działki numer 56/22 z Księgi wieczystej i wydzielenie działki numer 56/22 do osobnej księgi wieczystej (istniejącej lub nowozałożonej) przez Dewelopera albo przez Miasto Poznań, a w przypadku opisanym w literze d) powyżej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia, o którym mowa w § 17 tego aktu z Księgi wieczystej. -----

1b. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że działki numer 68 i 69/2 wchodzące w skład Nieruchomości, na której realizowane jest Przedsięwzięcie deweloperskie, częściowo zagospodarowane są chodnikiem stanowiącym część pasa drogowego w ciągu ulicy Wąskiej do skrzyżowania z ulicą Poznańską, w związku z powyższym w części, w której działki te stanowią chodnik (pas drogowy), mogą one zostać wyłączone z Nieruchomości wspólnej, przy czym może to nastąpić w jeden z następujących sposobów: -----

- w drodze właściwego postępowania administracyjnego, w szczególności wszczętego na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną postępowania o stwierdzenie przejścia własności części działek numer 68 i 69/2 na własność Miasta Poznania z dniem 1 stycznia 1999 roku jako terenu zajętego pod drogę publiczną w dniu 31 grudnia 1998 roku albo-----

- w drodze porozumienia lub umowy z Miastem Poznań, którą Deweloper zawrze z Miastem Poznań, w szczególności w drodze umowy sprzedaży, umowy zamiany lub innej umowy przenoszącej własność części działek numer 68 i 69/2 na Miasto Poznań jako stanowiących część drogi publicznej, -----

i w takim przypadku części działek numer 68 i 69/2 stanowiące pas drogowy nie będą wchodzić w skład Nieruchomości wspólnej.-----

Pełnomocnik Sprzedającej Spółki oświadcza, że na dzień podpisania Umowy nie jest jeszcze znany plan podziału działek numer 68 i 69/2, których własność może przejść na Miasto Poznań zgodnie z powyższymi postanowieniami, jednakże Deweloper przedkłada do niniejszej Umowy poglądowy rysunek stanowiący **załącznik numer 1'** do Umowy z zaznaczonymi (zakreskowanymi) fragmentami działek numer 68 i 69/2, które mogą przejść na Miasto Poznań. -----

Strony ustalają, że jeżeli do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w Budynku na Nieruchomości lub złożenia oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w Budynku na Nieruchomości właściwy organ stwierdzi ostatecznie i prawomocnie, że część działek numer 68 i

69/2 stanowiąca pas drogowy przeszła na własność Miasta Poznania albo Deweloper przeniesie własność takiej części działek numer 68 i 69/2 na Miasto Poznań, to Nieruchomość zostanie pomniejszona o powołane powyżej części działek numer 68 i 69/2, a ponadto ustalają, że jeżeli powołane powyżej części działek numer 68 i 69/2 nie będą wchodziły w skład Nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustaleniami niniejszego ustępu, to w takim przypadku cena, ani pozostałe postanowienia Umowy nie podlegają zmianie, przy czym w tej sytuacji Nabywca wyraża zgodę na bezcieżarowe, to jest bez przepisywania roszczenia Nabywcy, o którym mowa w § 17 tego aktu odłączenie powołanych powyżej części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy z Księgi wieczystej i wydzielenie ich do osobnej księgi wieczystej (istniejącej lub nowozałożonej) przez Dewelopera albo przez Miasto Poznań. -----

Strony uzgadniają, że Deweloper ma prawo podjąć decyzję dotyczącą części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy (Nabywca akceptuje wszystkie powołane niżej opcje):-----

a) Deweloper odłączy części działek numer 68 i 69/2 stanowiące pas drogowy z przedmiotowej Księgi wieczystej niezależnie od tego czy docelowo zostanie wydana prawomocna decyzja o jej przejściu na własność Miasta Poznań albo niezależnie od tego, czy własność tych części działek numer 68 i 69/2 zostanie przeniesiona na Miasto Poznań przez Dewelopera w drodze porozumienia lub umowy i wówczas te części działek numer 68 i 69/2 stanowiące pas drogowy nie będą wchodziły w skład Nieruchomości wspólnej,-----

b) wniosek o odłączenie części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy złożony będzie przez Miasto Poznań i wówczas części działek numer 68 i 69/2 stanowiące pas drogowy nie będą wchodziły w skład Nieruchomości wspólnej,-----

c) do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej nie będzie wydana prawomocna decyzja o przejściu na własność Miasta Poznań części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy (jeżeli stosowne postępowanie zostanie wszczęte) i wówczas wspólnota mieszkaniowa stanie się stroną tego postępowania albo ta część działek numer 68 i 69/2 nie zostanie przeniesiona przez Dewelopera na Miasto Poznań, a tym samym Nabywca akceptuje fakt, że części działek numer 68 i 69/2 stanowiące pas drogowy mogą docelowo nie wchodzić w skład Nieruchomości wspólnej (dotyczy to także okresu po przeniesieniu własności),-----

d) przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej zostanie wydana prawomocna decyzja o przejściu na własność Miasta Poznań części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy albo własność tych części działek numer 68 i 69/2 zostanie przeniesiona na Miasto Poznań przez Dewelopera w drodze porozumienia lub umowy i wówczas jeżeli do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej nie będzie złożony wniosek o odłączenie do nowozałożonej księgi wieczystej tych części działek

numer 68 i 69/2 to wówczas Deweloper może złożyć wniosek o założenie nowej księgi wieczystej dla działek wchodzących w skład Nieruchomości wspólnej,----- przy czym w przypadkach opisanych w literach a) i b) Nabywca wyraża zgodę na bezcieżarowe, to jest bez przepisywania roszczenia Nabywcy, o którym mowa w § 17 tego aktu odłączenie części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy z Księgi wieczystej i wydzielenie części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy do osobnej księgi wieczystej (istniejącej lub nowozałożonej) przez Dewelopera albo przez Miasto Poznań, a w przypadku opisanym w literze d) powyżej Nabywca wyraża zgodę na wykreślenie roszczenia o którym mowa w § 17 tego aktu z Księgi wieczystej.-----

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

- nieruchomość stanowiącą działki numer 56/22, 69/2, 68, 66, 67 spółka CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (która następnie uległa przekształceniu w spółkę CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, powołaną w komparycji aktu notarialnego na podstawie uchwały z dnia 14 września 2023 roku wspólników spółki CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa zaprotokołowanej aktem notarialnym sporządzonym dnia 14 września 2023 roku przez Annę Kantorską Notariusza w Poznaniu - repertorium A numer 9434/2023 i wpis do rejestru przedsiębiorców spółki przekształconej nastąpił w dniu 31 października 2023 roku) nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej z osobą fizyczną dnia 23 czerwca 2017 roku w formie aktu notarialnego sporządzonego w niniejszej kancelarii notarialnej – Repertorium A numer 7718/2017,-----
- nieruchomość stanowiącą działkę numer 64 spółka CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa nabyła na podstawie umowy przeniesienia własności w trybie art. 98 ust. 3 w zw. z art. 131 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zawartej z Miastem Poznań dnia 24 listopada 2021 roku w formie aktu notarialnego sporządzonego w niniejszej kancelarii notarialnej – Repertorium A numer 22230/2021,-----
- w dziale II Księgi wieczystej jako wyłączny właściciel wpisany jest Deweloper na powołanych wyżej podstawach prawnych, przy czym w dziale II Księgi wieczystej jako podstawę wpisu ujawniono także informację odpowiadającą odpisowi pełnemu rejestru przedsiębiorców z dnia 9 listopada 2023 roku wobec przekształcenia wcześniej ujawnionej w dziale II Księgi wieczystej spółki CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w spółkę CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, -----
- dział II Księgi wieczystej nie zawiera żadnych niewykreślonych wzmianek wnioskach,-----
- nie toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia Nieruchomości lub mogące skutkować utratą własności Nieruchomości, z zastrzeżeniem toczącego się

przed Wojewodą Wielkopolskim postępowania w sprawie o sygnaturze SN-V.7533.51.2018.3 dotyczącego przejścia działki numer 56/22 na własność Miasta Poznania z dnia 1 stycznia 1999 roku, na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, jako terenu zajętego pod drogę publiczną w dniu 31 grudnia 1998 roku, ---

- Nieruchomość nie została nabyta jako nieruchomość rolna w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po zmianie objętej ustawą, która weszła w życie dnia 30 kwietnia 2016 (Dz.U.2016.585) albowiem w chwili nabycia działki wchodzące w skład Nieruchomości nie stanowiły nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ani nie były nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, albowiem w ewidencji gruntów w chwili nabycia działki oznaczone były następująco: działka numer 64 oznaczona była jako B – tereny mieszkaniowe, działka numer 56/22 oznaczona była jako dr – drogi, a działki numer 69/2, 68, 66 i 67 oznaczone były jako Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, nie obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego co do żadnej z działek, a co do jednej z nich wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy o przeznaczeniu w całości nierolnym i nie wydano innych decyzji o warunkach zabudowy – w chwili nabycia. -----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

- Nieruchomość nie jest obciążona hipotekami, żadnymi służebnościami ani żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, -----
- Nieruchomość nie stanowi przedmiotu prawa pierwokupu (w tym dotyczącego rewitalizacji, wynikającego z ustawy o lasach ani z ustawy Prawo wodne, nieruchomość nie jest położona na terenie parku narodowego, ani w specjalnej strefie ekonomicznej, nie zastrzeżono umownego prawa pierwokupu, wobec Nieruchomości nie wydano decyzji o ustaleniu na niej lokalizacji inwestycji celu publicznego), -----
- Nieruchomość nie stanowi także przedmiotu innych niż powołane wyżej praw (w tym dożywocia ani prawa odkupu) lub roszczeń osób trzecich innych niż roszczenia nabywców o wybudowanie budynku, wyodrębnienie w nim lokali mieszkalnych i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali na nabywców, które nie dotyczą Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy oraz innych niż roszczenia o przeniesienie praw własności lokali, które nie dotyczą Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, -----
- w działach III i IV Księgi wieczystej nie widnieją żadne niewykreślone wzmianki o wnioskach inne niż dotyczące wpisów roszczeń o przeniesienie praw własności lokali, które nie dotyczą Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy oraz inne niż dotycząca wpisu roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie w nim lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, która nie dotyczy Lokalu

stanowiącego przedmiot niniejszej umowy ani wpisy inne niż wpis roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie w nim lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, które to roszczenie nie dotyczy Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy oraz wpis roszczenia o przeniesienie prawa własności lokalu, które to roszczenie nie dotyczy Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, w dziale III Księgi wieczystej nie widnieją żadne niewykreślone ostrzeżenia,-----

- Nieruchomość nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym, nie istnieją ograniczenia w rozporządzaniu Nieruchomością,-----

- Nieruchomość znajduje się w niezakłóconym posiadaniu Dewelopera,-----
i według wiedzy Dewelopera: -----

* sąd nie stwierdził zasiedzenia Nieruchomości ani jej części, jak również nie istnieją przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia Nieruchomości ani jej części, -----

* sąd nie stwierdził zasiedzenia służebności na Nieruchomości, jak również nie istnieją przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia służebności na Nieruchomości,-----

- według wiedzy Dewelopera nie toczą się żadne postępowania sądowe i administracyjne dotyczące Nieruchomości lub mające wpływ na jej stan prawny, ani Deweloper nie ma wiedzy by przesłanki do wszczęcia takich postępowań istniały, z zastrzeżeniem (1) toczącego się przed Wojewodą Wielkopolskim postępowania w sprawie o sygn. SN-V.7533.51.2018.3 dotyczącego przejścia działki numer 56/22 na własność Miasta Poznania z dniem 1 stycznia 1999 roku na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną jako terenu zajętego pod drogę publiczną w dniu 31 grudnia 1998 roku (2) możliwości przejęcia własności części działek numer 68 i 69/2 stanowiących pas drogowy przez Miasto Poznań, jak to opisano powyżej,-----

- nie toczą się postępowania rozgraniczeniowe dotyczące Nieruchomości, jak również Deweloper nie ma wiedzy by przesłanki do wszczęcia takich postępowań istniały,-----

- nie ma obowiązku płacenia opłaty rocznej z tytułu wyłączenia spod produkcji rolnej ani leśnej gruntu Nieruchomości.-----

4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

- Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – do ulic Poznańskiej i Wąskiej, -----

- dla obszaru, na którym położone są przedmiotowe działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednakże dla działek wchodzących w skład zdefiniowanej w ust. 1 Nieruchomości, a także dla działek numer 56/19, 56/20 i 56/33 po rozpatrzeniu wniosku Dewelopera wydana została 25 lutego 2022 roku decyzja numer 102/2022 o warunkach zabudowy (numer sprawy UA-I.6730.636.2021) ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo – handlową na

projektowanych działkach powołanych wyżej położonych w Poznaniu u zbiegu ulic Wąskiej i Poznańskiej, która jest ostateczna i prawomocna, -----
- na dzień podpisania niniejszej umowy Wojewoda Wielkopolski nie stwierdził przejścia na Miasto Poznań prawa własności działki numer 56/22 oznaczonej w ewidencji gruntów jako Dr- drogi, -----
- Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków jednakże położona jest na terenie objętym ochroną konserwatorską. -----

5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----

1)-----

* Prezydent Miasta Poznania wydał w dniu 23 czerwca 2022 roku decyzję nr 666/2022 (UA-V.6740.470.2022), zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę i rozbiórkę Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej z siedzibą w Poznaniu (która to spółka uległa przekształceniu w spółkę CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z wyjaśnieniami objętymi treścią niniejszego aktu notarialnego), obejmującą budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo – handlową położonego u zbiegu ulic Wąskiej i ul. Poznańskiej w Poznaniu oraz rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Poznańskiej 12 w Poznaniu wraz z infrastrukturą towarzyszącą i automatem pocztowym, ogrodzeniem oraz nawierzchnią utwardzoną (działki nr ew. 56/19, 56/20, 56/22, 56/33, 64, 66, 67, 68, 69/2, ark. 10, obręb Jeżyce) w Poznaniu, która to decyzja nie została zaskarżona – jak zapewnia Pełnomocnik Dewelopera - i stała się ostateczna z dniem 14 lipca 2022 roku;-----

* Zastępca naczelnika Wydziału Zarządzania i Ewidencji Dróg wydał na wniosek Constructa Plus spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Poznaniu (która to spółka uległa przekształceniu w spółkę CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z wyjaśnieniami objętymi treścią niniejszego aktu notarialnego) w dniu 25 marca 2022 roku ostateczną z dniem 1 kwietnia 2022 decyzję (UZ.PJ.4150.POZN.5.2022) obejmującą zezwolenie na lokalizację balkonów, nadwiesz i wykuszy – pas drogowy: ul. Poznańska, kategoria drogi: powiatowa, obręb: Jeżyce (21), arkusz: 10, działka nr: 56/20, 56/19, 56/33; z treści dokumentu wynika między innymi, że:-----

- inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody wynikłe w trakcie wykonywania robót oraz w trakcie funkcjonowania balkonów, nadwiesz i wykuszy, tak zarówno w stosunku do osób trzecich, jak i zarządcy drogi z tytułu uszkodzenia urządzeń pasa drogowego jak i innych urządzeń umieszczonych w pasie drogowym niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu,-----
- inwestor zobowiązany jest do utrzymania balkonów, nadwiesz i wykuszy w dobrym stanie technicznym,-----

- za umieszczenie balkonów, nadwieszów i wykuszy w pasie drogowym ZDM pobierać będzie opłaty za zajęcie pasa drogowego (na wniosek w załączeniu) zgodnie z art. 40 ust. 1, ust. 2 pkt. 1 i 2, ust. 3, ust. 4, ust. 5, ust. 11, ust. 13, 13a i ust. 15 ustawy z dnia 15 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz uchwałą NR XLV/469/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 25 maja 2004 r. w sprawie wysokości stawek opłat za zajęcia pasa drogowego dróg publicznych w granicach administracyjnych miasta Poznania;-----

w tym miejscu notariusz pouczyła o ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w szczególności o treści art. 40 ust. 5:-----

„5. Opłatę za zajęcie pasa drogowego w celu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, ustala się jako iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni pasa drogowego zajętej przez rzut poziomy urządzenia i stawki opłaty za zajęcie 1 m² pasa drogowego pobieranej za każdy rok umieszczenia urządzenia w pasie drogowym (...);-----

Deweloper nie wyklucza, że w przypadku podziału działek 68 i 69/2 i wydzielenia z nich części zajętej pod pas drogowych powstanie sytuacja, w której elementy Budynku położone od strony ul. Wąskiej (takie jak wykusze, elementy konstrukcyjne) będą wchodziły w przestrzeń pasa drogowego; w takim wypadku, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych możliwe będzie nałożenie na Dewelopera lub powstałą wspólnotę mieszkaniową opłaty za zajęcie pasa drogowego, co Nabywca akceptuje i niezależnie od momentu powstania takiego obowiązku nie będzie uważał powyższego za wadę prawną Lokalu lub Nieruchomości wspólnej;-----

Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera o powołanych wyżej obowiązkach,-----

* Prezydent Miasta Poznania wydał w dniu 10 października 2024 roku spółce CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością decyzję nr 704/2024 o zmianie pozwolenia na budowę, w sprawie zmiany decyzji pozwolenia na budowę nr 666/2022 (UA-V.6740.470.2022), powołanej wyżej, i z treści tej decyzji wynika zmiana decyzji pozwolenia na budowę w zakresie likwidacji jednej kondygnacji podziemnej, zmiany liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zmiany liczby miejsc postojowych rowerowych, zmiany zamierzonego sposobu użytkowania części parteru (część powierzchni przeznaczona na lokale usługowe przeznacza się na lokalizację hali garażowej) i zatwierdzenie projektu budowlanego zamiennego, która to decyzja nie została zaskarżona – jak zapewnia Pełnomocnik Dewelopera - i stała się ostateczna z dniem 19 listopada 2024 roku,-----

2) na Nieruchomości Deweloper przeprowadza na podstawie Decyzji **przedsięwzięcie deweloperskie** (Przedsięwzięcie deweloperskie), to jest proces, w wyniku realizacji którego, na rzecz Nabywcy zostaną przeniesione prawa wynikające z Umowy deweloperskiej (na podstawie której ustanowiona zostanie odrębna własność Lokalu mieszkalnego opisanego w Umowie deweloperskiej i przeniesiona zostanie własność tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z

tego Lokalu na Nabywcę) obejmujące budowę w rozumieniu ustawy prawo budowlane (oraz czynności faktyczne i prawne, o których mowa w Ustawie deweloperskiej) budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo – handlową na terenie nieruchomości przy ul. Poznańskiej i Wąskiej (działki nr ew. 64, 56/22, 69/2, 68, 66 i 67, ark. 10, obręb Jeżyce) w Poznaniu;-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego na podstawie Decyzji dotyczącej rozbiórki Deweloper dokonał rozbiórki istniejącego budynku powołanego w § 1 ust. 1 tego aktu notarialnego, co nastąpiło przed rozpoczęciem prac budowlanych prowadzonych na podstawie Decyzji.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nie będzie zadań inwestycyjnych.-----

6. Pełnomocnik Dewelopera wyjaśnia, że budowy w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego dotyczy poniższe: -----

a) na Nieruchomości wzniesiony zostanie wyłącznie jeden budynek, którego położenie określono na **załączniku numer 1 („Budynek”)**,-----

b) Budynek będzie posiadał siedem kondygnacji (sześć kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną na której znajdować się będzie Hala garażowa, która stanowiła będzie część Nieruchomości wspólnej) i w Budynku znajdować się będą dwa segmenty z oddzielnymi wejściami,- -----

c) w Budynku znajdować się będą łącznie 58 lokale, w tym: 52 lokale mieszkalne na wszystkich kondygnacjach nadziemnych, 6 lokali niemieszkalnych - usługowych na poziomie parteru,-----

d) dostęp do lokali mieszkalnych w Budynku będzie się odbywał przez klatki schodowe (wejścia od ul. Poznańskiej) i windę osobową przystosowaną także dla osób z niepełnosprawnością, dostęp do lokali niemieszkalnych – usługowych w Budynku będzie się odbywał bezpośrednio z ulicy, a dostęp do Hali garażowej, która będzie się znajdowała na kondygnacji podziemnej i stanowiła będzie część Nieruchomości wspólnej będzie zapewniony z parteru Budynku od ul. Wąskiej wjazdem przez windę samochodową lub podnośnik samochodowy, -----

e) na kondygnacji podziemnej Budynku znajdować się miało 9 komórek lokatorskich (w miejscach wskazanych na **załączniku numer 5** do Umowy), z których korzystać mieli wyłącznie właściciele lokali, którym takie prawo miało zostać przyznane na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej, jednakże:-----

- w miejsce pierwotnie zaprojektowanych komórek 1, 2, 3, 4 i 5 powstanie jedna przestrzeń, to jest strefa relaksu z grołą solną (**„Strefa Relaksu”**) zaznaczona na

załączniku nr 5 do niniejszej Umowy, która będzie stanowić część Nieruchomości wspólnej i będzie służyć do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali, przy czym w umowie po podział quoad usum Nieruchomości wspólnej mogą zostać określone szczególne zasady korzystania ze Strefy Relaksu, w szczególności określone godziny, w których będzie ona otwarta, zasady higieniczne, ograniczenia w korzystaniu; w związku z tym, że Strefa Relaksu stanowić będzie część Nieruchomości wspólnej koszty zarządu Strefą Relaksu będą podlegać pod ogólne zasady partycypacji w kosztach zarządu nieruchomością wspólną wynikające z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,-----

- w związku z utworzeniem Strefy Relaksu pozostaną 4 komórki lokatorskie oznaczone na załączniku numer 5 jako 6, 7, 8 i 9, z których korzystać będą mogli wyłącznie właściciele lokali, którym takie prawo zostanie przyznane na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej,-----

f) na kondygnacji podziemnej Budynku znajdować się będą 2 rowerownie, które przeznaczone będą do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali wspólnie,-----

g) na dachu Budynku znajdować się będzie teren oznaczony na załączniku numer 1 jako „projektowana zieleń niska na stropodachu/dziedzińce”, który nie będzie przeznaczony do korzystania przez żadnego właściciela lokalu na podstawie umowy o podział quoad usum – będzie z dostępem tylko dla służb technicznych,-----

h) w części Nieruchomości wspólnej w Budynku na poziomie parteru znajdować się będzie śmietnik, składający się z dwóch pomieszczeń (jedno pomieszczenie na śmieci lokali mieszkalnych i drugie pomieszczenie na śmieci lokali niemieszkalnych), zaznaczonych na **załączniku numer 4a**, który to śmietnik będzie stanowił dwa wyodrębnione pomieszczenia w Budynku, -----

i) na kondygnacji podziemnej Budynku mogą znajdować się węzły cieplne, pomieszczenia techniczne, przedsionki, klatki schodowe rozdzielnie, pompy oddymiania, wentylatorownia, pomieszczenia wodomierzy a także inne pomieszczenia, które związane będą z funkcjonowaniem Budynku i obsługą wspólnoty,-----

j) na kondygnacji podziemnej Budynku znajdować się będą miejsca na urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne zgodnie z załącznikiem numer 5 do Umowy i w tych miejscach mogą być umieszczone urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne, z których korzystać mogą właściciele lokali dowolnie wskazanych przez Dewelopera na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej, -----

k) na dachu Budynku znajdować się będą miejsca na urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne zgodnie z **załącznikiem numer 6** do Umowy i w tych miejscach mogą być posadowione urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne, z których korzystać mogą właściciele lokali dowolnie wskazanych przez Dewelopera na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej,-----

l) ilość miejsc postojowych i garażowych: łącznie 26, w tym:-----

- 19 miejsc postojowych na kondygnacji podziemnej Budynku, z których korzystać będą mogli wyłącznie właściciele lokali na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej,-----

- w Budynku na parterze znajdować się będzie 7 miejsc postojowych (w tym 1 przystosowane dla osób z niepełnosprawnością), które oznaczone są na załączniku numer 4a do Umowy, a możliwość korzystania z powołanych miejsc na parterze wynikać będzie z umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej, natomiast dostęp do tych miejsc postojowych będzie zapewniony z parteru Budynku od ul. Wąskiej wjazdem przez windę samochodową lub podnośnik samochodowy,-----

m) na poziomie:-----

- parteru znajdować się będzie dziedziniec, który jest oznaczony na załączniku numer 4a do Umowy jako dziedziniec -B i na dziedzińcu znajdować się będą tarasy zaznaczone na załączniku numer 4a do Umowy, z których korzystać będą wyłącznie właściciele tych lokali, z których prowadzą wejścia na te tarasy na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej, natomiast pozostała część dziedzińca -B nie będzie przeznaczona do bezpośredniego korzystania przez żadnego właściciela lokalu ani przez wszystkich właścicieli lokali wspólnie (to jest bez prawa wejścia), przy czym wejście na dziedziniec -B możliwe będzie wyłącznie dla odpowiednich służb (technicznych, dbających o porządek i utrzymanie tego dziedzińca),-----

- pierwszego piętra znajdować się będzie dziedziniec, który jest oznaczony na **załączniku numer 4b** do Umowy jako dziedziniec -A i na dziedzińcu znajdować się będą tarasy zaznaczone na załączniku numer 4b do Umowy, z których korzystać będą wyłącznie właściciele tych lokali, z których prowadzą wejścia na te tarasy na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej, natomiast pozostała część dziedzińca -A nie będzie przeznaczona do bezpośredniego korzystania przez żadnego właściciela lokalu ani przez wszystkich właścicieli lokali wspólnie (to jest bez prawa wejścia), przy czym wejście na dziedziniec -A możliwe będzie wyłącznie dla odpowiednich służb (technicznych, dbających o porządek i utrzymanie tego dziedzińca).-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- z powołanych wyżej: miejsc postojowych, komórek lokatorskich jak również tarasów, balkonów i loggi korzystać będą wyłącznie właściciele tych lokali, które zostały wskazane przez Dewelopera na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej,-----

- z miejsc postojowych oraz z komórek lokatorskich korzystać będą i posiadać je będą wyłącznie właściciele tych lokali, którym odpowiednio przyznane zostaną prawa wyłącznego posiadania i korzystania z tych miejsc postojowych lub komórek lokatorskich na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej, a tym samym te miejsca postojowe i komórki lokatorskie nie mogą być zbyte samodzielnie, gdyż są uprawnieniami związanymi z konkretnymi lokalami.-----

7. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że prace Przedsięwzięcia deweloperskiego prowadzone będą w ten sposób, że po dokonaniu tych prac Budynek i teren wokół niego stanowiące Nieruchomość wspólną znajdować się będą w technologii oraz standardzie prac wykończeniowych zgodnie z **załącznikiem numer 3** do Umowy.---

8. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w Budynku w segmencie znajdować się będzie lokal mieszkalny (**Lokal**) oznaczony obecnie numerem.....:-----

* usytuowany na **pietrze** Budynku, zaznaczony także na rzucie kondygnacji, stanowiącym **załącznik numer 2** do niniejszej umowy, -----

* o powierzchni użytkowej wynoszącej**m²** (bez pomieszczeń przynależnych – Lokal nie będzie posiadał pomieszczeń przynależnych), obliczonej według normy PN-ISO 9836:2022-07, a tym samym Pełnomocnik Dewelopera wskazuje sposób pomiaru powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego; -----

* składający się z pomieszczeń:.....(**o powierzchni wynoszącej.....) ITD.**, zaznaczonych na rzucie lokalu stanowiącym **załącznik numer 2** do Umowy, -----

* którego część składową stanowić będzie:/którego części składowej nie będzie stanowić balkon, ani loggia, ani taras,-----

* o zakresie i standardzie prac wykończeniowych Lokalu, do których wykonania zobowiązuje się Deweloper zgodnym z treścią **załącznika numer 3** do Umowy,-----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się w całości z treścią załącznika numer 3 do Umowy oraz akceptuje jego treść. -----

9. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że termin rozpoczęcia prac budowlanych Przedsięwzięcia deweloperskiego określony został na dzień 30 września 2022 roku, a termin zakończenia prac budowlanych Przedsięwzięcia deweloperskiego określony został na dzień 03 czerwca 2026 roku. -----

10a) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że wobec braku obciążenia hipotecznego na Nieruchomości Umowa nie zawiera informacji o zgodzie banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności po zapłacie pełnej ceny przez Nabywcę, o której mowa w art. 25 Ustawy.-----

10b) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że bank – wierzyciel, na rzecz którego wpisana będzie ewentualna hipoteka, o której mowa w § 2 tego aktu notarialnego, wyrazi przed wpisaniem do Księgi wieczystej hipoteki na rzecz tego banku, zgodę na bezobciążeniowe przeniesienie własności Lokalu po zapłacie całej ceny za Lokal przez Nabywcę. -----

10c) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza ponadto, że ilekroć w niniejszej Umowie mowa jest o banku w odniesieniu do podmiotu prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy oraz banku - wierzycielu należy rozumieć przez to także spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową.-----

11. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że rozpoczął sprzedaż - podał do publicznej wiadomości informację na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w niniejszej Umowie (budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługowo – handlową na terenie nieruchomości przy ul. Poznańskiej i Wąskiej (działki nr ew. 64, 56/22, 69/2, 68, 66 i 67, ark. 10, obręb Jeżyce) w Poznaniu) po dacie wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a przed dniem wejścia w życie Ustawy, to jest przed dniem 01 lipca 2022 roku, a także zawarł przed tym dniem jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, przy czym niniejsza Umowa zawierana jest w trybie Ustawy, albowiem upłynął okres 2 lat od dnia wejścia w życie Ustawy.-----

12. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że nie nastąpiły zmiany danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem prospektu informacyjnego (Prospekt informacyjny) wraz z załącznikami Nabywcy, a podpisaniem Umowy; dane i informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawierana jest Umowa deweloperska są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy deweloperskiej.-----

§ 2

Oświadczenia Nabywcy

1a) Nabywca oświadcza, że:-----

- 1.** odebrał od Dewelopera doręczony mu przez Dewelopera zgodnie z art. 21 Ustawy Prospekt informacyjny wraz z załącznikami (**załącznik numer 7** do Umowy) w terminie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią (Deweloper spełnił wszystkie obowiązki określone w art. 21 Ustawy); Nabywca zapoznał się z treścią Prospektu informacyjnego i załączników, którą w całości akceptuje, w szczególności zapoznał się z treścią wzoru umowy deweloperskiej - załącznika do prospektu informacyjnego,
- 2.** Deweloper przekazał Nabywcy szczegółowe dane i informacje dotyczące swojej sytuacji prawno - finansowej oraz Przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego oferowanego do sprzedaży Lokalu mieszkalnego w zakresie określonym w Prospekcie informacyjnym, -----
- 3.** został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa: 60-616 Poznań, przy ul. Małopolskiej numer 12 lok. 1 - w siedzibie Dewelopera) z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy, zgodnie z treścią art. 26 Ustawy, tj. z: -----
- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----
- 2) aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego,-----
- 3) pozwoleniem na budowę, o którym mowa w § 1 tego aktu notarialnego,-----
- 4) sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata (w tym dotyczy to spółki przed przekształceniem - CONSTRUCTA PLUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej; od przekształcenie nie upłynęły jeszcze dwa lata),-----
- 5) projektem budowlanym;-----
- a ponadto Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że po wybudowaniu Budynku, przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego Lokalu na Nabywcę Deweloper zapewni Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z: decyzją o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, a także z zaświadczeniem o samodzielności Lokalu;-----
- 4.** zna położenie, powierzchnię działek opisanych w § 1 ust. 1 i kolejnych tego paragrafu, a także dane wynikające z prospektu dotyczące przeznaczenia nieruchomości sąsiadujących z Nieruchomością,-----
- 5.** wyraża zgodę na ustanowienie na Nieruchomości przez Dewelopera następujących ograniczonych praw rzeczowych: -----
- a) w związku z zapewnieniem dostawy mediów do Budynku: służebności przesyłu lub służebności gruntowych na rzecz gestorów sieci lub dostawców mediów lub właścicieli (użytkowników wieczystych), które są osobami prawnymi – gestorami sieci lub dostawcami mediów, na warunkach określonych przez Dewelopera, a także użytkowania na rzecz powołanych wyżej podmiotów,-----
- b) hipoteki lub hipotek: w kwocie i na warunkach określonych swobodnie przez Dewelopera, wynikającej/wynikających z umowy kredytowej, w której udzielony zostanie Deweloperowi kredyt wyłącznie związany z Przedsięwzięciem

deweloperskim, jednakże wyraża zgodę tylko z zastrzeżeniem, że przed ustanowieniem odpowiednio każdej hipoteki bank – wierzyciel, na rzecz którego wpisana będzie powołana wyżej hipoteka, oświadczy na piśmie, że wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie Lokalu i przeniesienie jego własności po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę; Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy takie oświadczenie banku na żądanie Nabywcy, -----

6. wyraża zgodę na zmianę ilości lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w Budynku – w sposób określony przez Dewelopera, a wynikający z podziału lub połączenia lokali, także na etapie budowy, wobec czego Przedsięwzięcie deweloperskie może być prowadzone na podstawie Decyzji zmienionej w powyższy sposób (także kilkakrotnie), -----

7. przyjmuje do wiadomości, iż w lokalach wchodzących w skład Budynku, możliwe jest dokonanie zmian konstrukcyjnych zmierzających do dokonania podziału lub połączenia każdego lokalu i utworzeniu w ich miejsce nowych lokali stanowiących odrębne nieruchomości i Nabywca oświadcza, że:-----

- wyraża zgodę na dokonywanie takich zmian i podziałów lokali w przyszłości, a także na prowadzenie budowy, na podstawie decyzji zmieniającej Decyzję i to w związku z przewidzianym połączeniem lub podziałem lokali,-----

- w razie konieczności Nabywca zobowiązuje się przekazać Deweloperowi lub właścicielowi danego lokalu zgodę wyrażoną w formie odrębnego dokumentu spełniającego wymagania odpowiednich przepisów prawa.-----

Nabywca niniejszym udziela Deweloperowi pełnomocnictwa, na okres do zakończenia zbycia ostatniego z lokali wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, do ustanowienia odrębnej własności pozostałych lokali znajdujących się w Budynku, do prowadzenia wszelkich robót budowlanych na Nieruchomości, oraz zmiany wysokości udziałów we współwłasności w następstwie powstania odrębnej własności lokalu przebudowanego w tym do głosowania w imieniu Nabywcy na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej nad przyjęciem odpowiedniej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową, wyrażającej zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i udzielającej zarządowi / zarządcy pełnomocnictwa do dokonania odpowiednich czynności w tym zakresie zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 5) lub 5a) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (przy czym wysokość udziału winna być zgodna z ustawą o własności lokali),-----

8. przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że w opisanym wyżej Budynku znajdować się będą także lokale niemieszkalne – usługowe, wobec czego wyraża zgodę wobec każdego z tych lokali zbywanych przez Dewelopera, którą to zgodę powtórzy w umowie ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego Lokalu na Nabywcę na:-----

- a) zorganizowanie i prowadzenie w lokalu sklepu ogólnospożywczego, a także działalności gastronomicznej lub handlowej oraz na prowadzenie sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach pracy sklepu, lub innej działalności gospodarczej przez

- Dewelopera lub jego następcę prawnego oraz osoby będące najemcą lub inne upoważnione przez najemcę (każdorazowego właściciela prawnego lokalu),-----
- b) wykonanie w lokalu prac adaptacyjnych i ulepszeń, w tym dokonanie zmian konstrukcyjnych,-----
- c) umieszczenie szyldu reklamowego właściciela lokalu lub jego najemcy oraz partnerów handlowych, które będą mogły być zamieszczone zgodnie z projektem wykonawczym i zastrzega się, że powinny być one w formie neonów lub zbliżonej oraz po uzyskaniu akceptacji autora projektu budowlanego Budynku, przy czym na taki montaż, należy uzyskać pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków,-----
- d) korzystanie z części wspólnych to jest terenów okalających każdy budynek w celu dostaw towarów, jednakże wyłącznie pomiędzy godziną 6.00 a 22.00,-----
- e) wykonanie nowego przyłącza energetycznego w lokalu lub na rozdział istniejącego przyłącza energetycznego oraz na zwiększenie mocy prądu,-----
- f) przepisanie licznika prądu,-----
- g) wykonanie modernizacji wewnętrznej linii zasilającej (WLZ) oraz na montaż urządzeń pomiarowych w miejscu ustalonym z zakładem energetycznym,-----
- h) zmianę sposobu użytkowania lokali na sklep ogólnospożywczy ze sprzedażą alkoholu wyłącznie, a następnie na dokonywanie zmian sposobu użytkowania lokali na cele innej działalności. -----

§ 3

Zobowiązania stron

1. Pełnomocnik Dewelopera działający w jego w imieniu i na jego rzecz zobowiązuje Dewelopera do wybudowania na Nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu notarialnego Budynku (opisanego w § 1 tego aktu notarialnego) oraz ustanowienia odrębnej własności Lokalu mieszkalnego (opisanego w § 1 tego aktu notarialnego) i przeniesienia własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę (wraz ze związanymi z Lokalem prawami w Nieruchomości wspólnej, to jest wraz ze związanym z Lokalem udziałem w Nieruchomości wspólnej), w stanie wolnym od obciążeń praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem obciążeń, na które w § 2 tego aktu notarialnego wyraził zgodę Nabywca (z zastrzeżeniem ust. 4 tego paragrafu). -----

Nabywca zobowiązuje się do nabycia – przyjęcia przeniesienia własności – opisanego w § 1 tego aktu notarialnego Lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę (wraz ze związanymi z Lokalem prawami w Nieruchomości wspólnej, to jest wraz ze związanym z Lokalem udziałem w Nieruchomości wspólnej), w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń na które w § 2 tego aktu notarialnego wyraził zgodę Nabywca (z zastrzeżeniem ust. 4 tego paragrafu).-----

Nabywca zobowiązuje się do spełnienia określonego w niniejszej Umowie świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Lokalu. -----

2. Nabywca oświadcza, że pozostaje STAN CYWILNY.-----

3. Strony oświadczają, że: -----

- udział związany z Lokalem odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Budynku, -----
- Nieruchomość wspólną stanowić będzie grunt Nieruchomości – opisanych w § 1 tego aktu notarialnego działek numer: 56/22, 69/2, 68, 66, 67 i 64 oraz części Budynku opisanego w § 1 tego aktu notarialnego i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (Nieruchomość wspólna), z zastrzeżeniem ustaleń stron objętych § 1 ust. 1a, a dotyczących działki numer 56/22 i ustaleń stron objętych § 1 ust. 1b tego aktu notarialnego, a dotyczących działki numer 68 i 69/2. -----

4. Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje się, że w przypadku zapłaty przez Nabywcę całej ceny za Lokal do umowy przeniesienia prawa własności Lokalu zawartej w wykonaniu Umowy deweloperskiej przedłoży bezwarunkową zgodę wierzyciela hipotecznego na wyodrębnienie Lokalu z Księgi wieczystej bez obciążania ustanowioną na rzecz banku hipoteką lub bezwarunkową zgodę na wykreślenie tej hipoteki z Księgi wieczystej, chyba że w chwili zawarcia umowy przeniesienia prawa własności Lokalu zawartej w wykonaniu Umowy deweloperskiej hipoteka ta zostanie wykreślona z Księgi wieczystej lub zostanie złożony wniosek o jej wykreślenie, do którego zostaną przedłożone dokumenty stanowiące podstawę wykreślenia, wydane przez wierzyciela, z których wynikać będzie, że hipoteka wygasła.-----

§ 4

Termin przeniesienia na Nabywcę praw

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się ustanowić odrębną własność Lokalu mieszkalnego i przenieść własność Lokalu na Nabywcę do dnia **31 grudnia 2026 roku**, a Nabywca na termin ten wyraża zgodę. -----

2. Notariusz pouczyła o treści art. 41 ust. 1 Ustawy, zgodnie z którym przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej, poprzedzone jest odbiorem Lokalu mieszkalnego przez Nabywcę, który następuje po uprawnomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.-----

Strony oświadczają, że do odbioru stosuje się postanowienia Umowy.-----

§ 5

Cena, wysokość i terminy spełnienia świadczeń pieniężnych przez Nabywcę

1. Strony ustalają cenę 1 m² (jednego metra kwadratowego) powierzchni użytkowej Lokalu na kwotę stanowiącą sumę ceny netto w wysokości**złotych** i należnego od sprzedaży, obliczonego od tej kwoty, podatku od towarów i usług (VAT), w odpowiednio obowiązującej stawce tego podatku, która to cena 1 m² powierzchni Lokalu, zawierająca należny od sprzedaży podatek od towarów i usług VAT przy obecnej stawce podatku od towarów i usług VAT – 8% – wynosi**złotych**. -----

2. Strony ustalają, że cena nabycia Lokalu i związanego z nim udziału w Nieruchomości wspólnej (z którym to Lokalem zostanie związane uprawnienie do korzystania z części Nieruchomości wspólnej w zakresie komórki lokatorskiej / miejsca postojowego na parterze Budynku / miejsca postojowego (przystosowanego dla osób z niepełnosprawnością) na parterze Budynku / miejsca postojowego w Hali garażowej, określonej w dalszej części niniejszego aktu) stanowi sumę:-----

a) ceny Lokalu jako iloczynu: liczby metrów kwadratowych powierzchni Lokalu po inwentaryzacji i ceny brutto 1 m² Lokalu określonej w ust. 1 uwzględniając cenę 1 m² powierzchni Lokalu, zawierającą należny od sprzedaży podatek od towarów i usług VAT w obecnie obowiązującej stawce podatku od towarów i usług VAT – 8% – oraz powierzchnię Lokalu określoną w § 1, cena nabycia Lokalu wynosi**złotych**,-----

b) kwoty stanowiącej sumę: ceny (wynagrodzenia) netto za część Nieruchomości wspólnej, z której na podstawie umowy o podział quoad usum może korzystać właściciel Lokalu w zakresie komórki lokatorskiej / miejsca postojowego na parterze Budynku / miejsca postojowego (przystosowanego dla osób z niepełnosprawnością) na parterze Budynku / miejsca postojowego w Hali garażowej, opisanej w dalszej części niniejszego aktu, to jest kwoty**złotych** oraz należnego od tej kwoty podatku od towarów i usług (VAT), która przy obecnie obowiązującej stawce podatku od towarów i usług VAT – 8% wynosi **złotych**, a więc przy obecnej stawce podatku od towarów i usług Vat jest to kwota brutto**złotych**,-----
wobec powyższego łączna cena nabycia Lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w Nieruchomości wspólnej, z którym to Lokalem związane jest uprawnienie do korzystania z części Nieruchomości wspólnej w zakresie komórki lokatorskiej / miejsca postojowego na parterze Budynku / miejsca postojowego (przystosowanego dla osób z niepełnosprawnością) na parterze Budynku / miejsca postojowego w Hali garażowej, określonej w dalszej części niniejszego aktu, wynosi**złotych**, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej. -----

LUB (JEŻELI Z LOKALEM NIE BĘDZIE ZWIĄZANE UPRAWNIENIE DO KORZYSTANIA Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ W ZAKRESIE KOMÓRKI LOKATORSKIEJ / MIEJSCA POSTOJOWEGO NA PARTERZE BUDYNKU / MIEJSCA POSTOJOWEGO (PRZYSTOSOWANEGO DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIĄ) NA PARTERZE BUDYNKU / MIEJSCA POSTOJOWEGO W HALI GARAŻOWEJ)

2. Strony ustalają, że cena nabycia Lokalu i związanego z nim udziału w Nieruchomości wspólnej stanowi iloczyn liczby metrów kwadratowych powierzchni Lokalu po inwentaryzacji i ceny brutto 1 m² Lokalu określonej w ust. 1, wobec powyższego uwzględniając cenę 1 m² powierzchni Lokalu, zawierającą należny od sprzedaży podatek od towarów i usług VAT w obecnie obowiązującej stawce podatku od towarów i usług VAT – 8% – oraz powierzchnię Lokalu określoną w § 1, cena nabycia Lokalu wynosi **złoty**ch, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej. -----

3. Strony ustalają, że: -----

a) jeżeli przed przeniesieniem prawa własności Lokalu na Nabywcę, nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług VAT wobec obowiązującej obecnie, cena zmieni się następująco: -----

a') w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT) wobec obowiązującej obecnie, cena wzrośnie o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki podatku od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami i Nabywca zapłaci Deweloperowi kwotę wynikającą ze wzrostu stawki VAT w dniu dokonania płatności tego świadczenia na poczet ceny, którego dotyczy wzrost stawki podatku od towarów i usług (VAT), -----

a'') w przypadku zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) wobec obowiązującej obecnie, cena zostanie odpowiednio umniejszona o kwotę wynikającą ze zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) należnego od niezapłaconych kwot świadczeń na poczet ceny – a umniejszenie nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami, -----

b) w przypadku gdy inwentaryzacja powierzchni Lokalu, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku wykaże inną powierzchnię niż określona w § 1 Umowy, wówczas cena nabycia Lokalu zmieni się w sposób następujący: -----

b') rozliczenie będzie dokonane z uwzględnieniem ceny za 1 m² powierzchni Lokalu, która określona jest w ust. 1 tego paragrafu, -----

b'') w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w § 1 Umowy, cena zwiększy się odpowiednio do zaistniałej zmiany powierzchni, przy uwzględnieniu ceny brutto metra kwadratowego powołanej w ustępie 1, i Nabywca zapłaci Deweloperowi kwotę wynikającą ze wzrostu powierzchni Lokalu najpóźniej w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy, z zastrzeżeniem punktu c) niniejszego ustępu, -----

b'') w przypadku zmniejszenia powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w § 1, cena zostanie zmniejszona odpowiednio do zaistniałej zmiany powierzchni, przy uwzględnieniu ceny brutto metra kwadratowego powołanej w ustępie 1, i Deweloper zwróci Nabywcy kwotę wynikającą ze zmniejszenia powierzchni najpóźniej w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy, z zastrzeżeniem treści § 6 ust. 10,-----

c) jeżeli pomimo zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w § 1 Deweloper postanowi, że cena nie zwiększa się i zawiadomi Nabywcę do dnia 31.08.2026 roku o braku zwiększenia ceny pomimo zwiększenia powierzchni Lokalu, to wówczas pomimo zwiększenia powierzchni Lokalu w stosunku do określonej w § 1 Umowy, cena nie zwiększy się na skutek zwiększenia powierzchni; w tej sytuacji Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od Umowy przewidziane w § 8 ust. C Umowy.-----

4a. Strony oświadczają, że zgodnie z art. 8 Ustawy:-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonych w jego harmonogramie,-----
- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w jego harmonogramie,-----
- Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

OPCJA Z OPŁATĄ REZERWACYJNĄ

4b. Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, w następujących wysokościach i terminach:-----

- a) kwoty **złoty** (...OPŁATA REZERWACYJNA, NIE WIĘCEJ NIŻ 1 % CENY.....% ceny) – przy czym jest to kwota zapłacona już Deweloperowi przez Nabywcę przy **umowie rezerwacyjnej**, która zostanie przeksięgowana przez Dewelopera z umowy rezerwacyjnej na rachunek powierniczy, jak zapewnia Deweloper w terminie 7 dni kalendarzowych od dzisiaj,-----
- b) kwoty (15% ceny MINUS OPŁATA REZERWACYJNA) w terminie ... dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu pierwszego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

c) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu drugiego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

d) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu trzeciego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

e) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu czwartego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

f) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu piątego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

g) kwoty (15% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu szóstego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

h) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu siódmego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

i) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu ósmego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

j) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu dziewiątego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

nie później jednak niż w chwili odbioru Lokalu i nie później niż w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu w wykonaniu niniejszej umowy; -----

w celu uniknięcia wątpliwości strony wskazują, że ukończenie etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed terminem planowanym, wynikającym z harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, uprawnia Dewelopera do żądania wpłaty we wskazanych powyżej terminach.-----

5. Strony ustalają, że w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w określonej wyżej wysokości lub terminie, Deweloper wezwie w formie pisemnej Nabywcę do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia Nabywcy wezwania.-----

6. Strony ustalają, że: -----

1) środki wpłacane przez Nabywcę winny wpływać na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy za pośrednictwem indywidualnego numeru rachunku

powołanego niżej w pkt 2), który to rachunek prowadzony jest w związku z zawartą w dniu 7 listopada 2024 roku pomiędzy bankiem mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, a Deweloperem Umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr PP/445836/431/22/06/24/N (Umowa Rachunku), -----

2) Nabywca będzie dokonywał wpłat na rachunek bankowy – numer rachunku: (rachunek wirtualny dla wpłat Nabywcy), prowadzony przez bank mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), będący identyfikatorem płatności Nabywcy.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

1) Bank nie ponosi odpowiedzialności w przypadku, gdy Nabywca wpłaci środki bezpośrednio na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie podając rachunku będącego identyfikatorem płatności masowych, do niego konkretnie przypisanego,---

2) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,-----

3) środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w pkt 2) powyżej, -----

4) wpłaty dokonywane tytułem ceny nabycia Lokalu mieszkalnego nie podlegają mechanizmowi podzielonej płatności, tj. w całości, łącznie z podatkiem od towarów i usług (VAT) wpłacane są na ww. rachunek.-----

7. Strony oświadczają, zgodnie z powyższym, że zawarły umowę rezerwacyjną dotyczącą przedmiotowego Lokalu i określiły wysokość opłaty rezerwacyjnej zgodnie z ust. 4b pkt a) powyżej.-----

OPCJA BEZ OPŁATY REZERWACYJNEJ

4b. Nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczeń pieniężnych na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia Lokalu mieszkalnego, w następujących wysokościach i terminach:-----

a) kwoty (15% ceny) w terminie ... dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu pierwszego etapu Przedsięwzięcia deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

b) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu drugiego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

c) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu trzeciego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----

d) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu czwartego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

e) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu piątego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

f) kwoty (15% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu szóstego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

g) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu siódmego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,-----

h) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu ósmego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

i) kwoty (10% ceny) w terminie dni od dnia otrzymania przez Nabywcę od Dewelopera powiadomienia o wykonaniu dziewiątego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego,--

nie później jednak niż w chwili odbioru Lokalu i nie później niż w chwili zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu w wykonaniu niniejszej umowy; -----

w celu uniknięcia wątpliwości strony wskazują, że ukończenie etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego przed terminem planowanym, wynikającym z harmonogramu Przedsięwzięcia Deweloperskiego, uprawnia Dewelopera do żądania wpłaty we wskazanych powyżej terminach.-----

5. Strony ustalają, że w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w określonej wyżej wysokości lub terminie, Deweloper wezwie w formie pisemnej Nabywcę do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od doręczenia Nabywcy wezwania.-----

6. Strony ustalają, że:-----

- 1) środki wpłacane przez Nabywcę winny wpływać na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy za pośrednictwem indywidualnego numeru rachunku powołanego niżej w pkt 2), który to rachunek prowadzony jest w związku z zawartą w dniu 7 listopada 2024 roku pomiędzy bankiem mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, a Deweloperem Umową otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr PP/445836/431/22/06/24/N (Umowa Rachunku), -----
- 2) Nabywca będzie dokonywał wpłat na rachunek bankowy – numer rachunku: (rachunek wirtualny dla wpłat Nabywcy), prowadzony przez bank

mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), będący identyfikatorem płatności Nabywcy.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- 1) Bank nie ponosi odpowiedzialności w przypadku, gdy Nabywca wpłaci środki bezpośrednio na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie podając rachunku będącego identyfikatorem płatności masowych, do niego konkretnie przypisanego,---
- 2) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera,-----
- 3) środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy nie mogą być pomniejszone o koszty, opłaty i prowizje, o których mowa w pkt 2) powyżej, -----
- 4) wpłaty dokonywane tytułem ceny nabycia Lokalu mieszkalnego nie podlegają mechanizmowi podzielonej płatności, tj. w całości, łącznie z podatkiem od towarów i usług (VAT) wpłacane są na ww. rachunek.-----

7. Strony oświadczają, że nie zawarto umowy rezerwacyjnej między Deweloperem, a osobą zainteresowaną ofertą sprzedaży, której przedmiotem byłoby zobowiązanie do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży Lokalu mieszkalnego wybranego przez rezerwującego, to jest Lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej Umowy, a tym samym Nabywca nie zapłacił opłaty rezerwacyjnej. -----

§ 6

Termin i sposób zawiadomienia Nabywcy o odbiorze Lokalu, termin odbioru Lokalu oraz warunki odbioru Lokalu, wydanie

- 1.** Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do zawiadomienia Nabywcy o terminie odbioru Lokalu w terminie **30 dni** od dnia wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, nie później jednak niż **02.07.2026 roku**. -----
Strony oświadczają, że zawiadomienie dokonane zostanie w formie pisemnej i doręczone Nabywcy, przy czym Nabywca wyraża zgodę na przesłanie zawiadomienia drogą elektroniczną na adres Nabywcy: -----
(a tym samym określają sposób zawiadomienia o powyższym). -----
Strony ustalają, że odbiór zostanie dokonany w terminie **120 dni** od dnia wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, nie później jednak niż **30.09.2026 roku**, nie wcześniej jednak niż przed zapłatą całej ceny przez Nabywcę na rzecz Dewelopera.-----
- 2.** Strony ustalają, że przeniesienie na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej jest poprzedzone odbiorem Lokalu mieszkalnego przez Nabywcę; odbiór ten następuje po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.--

3. Strony ustalają, że odbiór dokonywany jest w obecności Nabywcy. -----

4. Strony ustalają, że z odbioru strony sporządzają protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu mieszkalnego; 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.-----

5. Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do:-----

- przekazania Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa wyżej, informacji o uznaniu wad albo oświadczenia o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy; przy czym jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, uważa się, że uznał wady,-----

- usunięcia uznanych wad Lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa wyżej. -----

Strony ustalają, że jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w powyższym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia; termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

Strony ustalają, że jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym powyżej 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.-----

6. Strony ustalają, że Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że Lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa powyżej; ponadto ustalają, że odmowa dokonania odbioru, o którym mowa wyżej nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy (przy czym art. 43 ust. 3 Ustawy określa możliwość odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Nabywcę w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę prawa własności Lokalu, zgodnie z treścią § 8 A ust. 1) pkt 6 tego aktu notarialnego). -----

7. Strony ustalają, że w przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa powyżej, stosuje się powyższe postanowienia dotyczące usunięcia uznanych wad Lokalu mieszkalnego, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy deweloperskiej,-----

8. Strony ustalają, że:-----

- 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 powyższe postanowienia,-----

- 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, -----
 - bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy (o którym mowa wyżej), ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa powyżej, -----
 - w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa powyżej, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy, -----
 - w przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę, -----
 - w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera, -----
 - rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między Deweloperem, a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej, -----
 - jeżeli wada Lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 4 tego paragrafu, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z Umowy deweloperskiej Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi; postanowienia ust. 5 tego paragrafu stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 5 tego paragrafu, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
- 9.** Strony ustalają, że wydanie Lokalu Nabywcy nastąpi do chwili zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu na Nabywcę, w wykonaniu Umowy, nie wcześniej niż w chwili zapłaty całej ceny za Lokal. -----
- 10.** Strony ustalają, że zmiany lokatorskie mogą być wprowadzane przez strony na podstawie odrębnej umowy, określającej zarówno zakres wprowadzonych prac jak i terminy i wynagrodzenie za te prace, przy czym zmiana powierzchni na skutek wprowadzonych zmian lokatorskich nie daje możliwości odstąpienia od Umowy ani żądania przez Nabywcę zwrotu od Dewelopera kwoty w związku ze zmniejszeniem powierzchni. -----
- 11.** Pełnomocnik dewelopera wyjaśnia, że w przypadku przeniesienia na nabywcę praw wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej, w zakresie nieuregulowanym w art. 41 ustawy deweloperskiej do odpowiedzialności dewelopera za wady stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o rękojmi przy sprzedaży. -----

§ 7

Odsetki i kary umowne

Strony oświadczają, że respektując postanowienia art. 39 Ustawy, ustalają:-----

- wysokość odsetek za czas opóźnienia Nabywcy ze spełnieniem świadczenia pieniężnego na rzecz Dewelopera, liczonych od kwoty świadczenia, co do której istniało opóźnienie za każdy dzień opóźnienia do dnia spełnienia świadczenia: na poziomie odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym, od kwoty której dotyczyło opóźnienie, -----
 - wysokość kary umownej za zwłokę Dewelopera w przeniesieniu na Nabywcę własności Lokalu, za każdy dzień zwłoki do dnia spełnienia świadczenia: na poziomie odsetek ustawowych w stosunku rocznym, naliczanych od kwoty wszystkich świadczeń zapłaconych przez Nabywcę na rzecz Dewelopera na poczet ceny na dzień naliczenia kary, -----
- przy czym zgodnie z art. 39 ust. 1 Ustawy wysokość należności z tytułu odsetek przysługujących Deweloperowi nie może przewyższać wysokości należności z tytułu kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy.-----

Strony ustalają, że można żądać odszkodowania przewyższającego karę umowną.---

§ 8

Określenie warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej i warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę w razie skorzystania z prawa odstąpienia

A. Strony ustalają następujące warunki odstąpienia od niniejszej Umowy deweloperskiej:-----

- 1) zgodnie z art. 43 Ustawy Nabywca ma prawo odstąpić od Umowy deweloperskiej:
 1. jeżeli Umowa deweloperska, nie zawiera odpowiednio elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, -----
 2. jeżeli informacje zawarte w Umowie deweloperskiej, nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy, -----
 3. jeżeli Deweloper nie doręczył odpowiednio 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;-----
 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
 5. jeżeli Prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę deweloperską, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze Prospektu informacyjnego,
 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy deweloperskiej, w terminie wynikającym z tej Umowy,-----

7. w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, -----
8. w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy, -
9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, -----
10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----
11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy, -----
12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;-----
- 2) W przypadkach, o których mowa w ust. 1) pkt 1 - 5 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia;-----
- 3) W przypadku, o którym mowa w ust. 1) pkt 6 powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej Nabywca wyznacza Deweloperowi 120 - dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy; -----
- Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres zwłoki Dewelopera.--
- 4) W przypadku, o którym mowa w ust. 1) pkt 7 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;-----
- 5) W przypadku, o którym mowa w ust. 1) pkt 8 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;-----
- 6) W przypadku, o którym mowa w ust. 1) pkt 9 powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy;-----
- 7) zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;-----
- 8) zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu mieszkalnego 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. -----

B. Strony oświadczają, że zgodnie z treścią Ustawy:-----

- w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, nie jest dopuszczalne zastrzeżenie, że Nabywcy wolno odstąpić od umowy deweloperskiej za zapłatą oznaczonej sumy, -----
- w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, -----
- Deweloper ma obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej, -----
- w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków, -----
- oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiedniego roszczenia dotyczącego Lokalu, o którym mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, -----
- w przypadku odstąpienia od Umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.---

C. Ponadto strony zastrzegają umowne prawo odstąpienia przez Nabywcę od niniejszej Umowy w następujących przypadkach: -----

- 1) gdy powstanie różnica w powierzchni Lokalu – projektowanej i po inwentaryzacji, określonej w sposób objęty postanowieniami niniejszej Umowy, Nabywca może od Umowy odstąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż 14.09.2026 roku, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3) tego punktu C;-----
 - 2) gdy na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT cena brutto 1 m² Lokalu wzrośnie wobec określonej w § 5 ust. 1, Nabywca może od Umowy odstąpić w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia w tym zakresie, nie później jednak niż 14.09.2026 roku;-----
- z zastrzeżeniem treści § 6 ust. 10, -----

Deweloper zobowiązuje się zawiadomić Nabywcę o powyższych zmianach do dnia 31.08.2026 roku i powyższe odstąpienia C1) i C2) nie wiążą się z koniecznością zapłaty odstępnego;-----

3) gdy na skutek inwentaryzacji, określonej w sposób objęty postanowieniami Umowy, okaże się że powierzchnia Lokalu jest większa aniżeli wskazana w § 1 tego aktu i cena zwiększyła się zgodnie z § 5 ust. 3 lit. b”) tego aktu – Nabywca może od niniejszej Umowy odstąpić zgodnie z treścią niniejszego paragrafu w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera pisemnego zawiadomienia o podwyższeniu ceny, nie później jednak niż 14.09.2026 roku, z zastrzeżeniem treści § 6 ust. 10, jednakże odstąpienie z powodu zwiększenia powierzchni nie będzie możliwe w przypadku określonym w § 5 ust. 3 pkt c) – a więc, jeżeli cena nie zwiększy się pomimo zwiększenia powierzchni.-----

D. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w razie skorzystania z prawa odstąpienia od Umowy deweloperskiej: -----

- Deweloper zwraca Nabywcy środki wypłacone mu przez Bank, a uprzednio wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, w terminie 30 dni roboczych od dnia odstąpienia, nie wcześniej jednak niż w dniu przekazania Deweloperowi przez Nabywcę zgody w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem na wykreślenie roszczenia powołanego w § 16 tego aktu notarialnego,-----
- warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę, a nie wypłaconych Deweloperowi przez Bank, określają zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na otwartym rachunku powierniczym, opisane w § 9 tego aktu notarialnego.-----

§ 9

Środki ochrony

1a. Pełnomocnik Deweloper oświadcza, że w związku z rozpoczęciem sprzedaży Przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w § 1 tego aktu notarialnego przed wejściem w życie Ustawy, a także w związku z zawarciem przed tym dniem co najmniej jednej umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Deweloper zawarł w dniu 27 czerwca 2022 roku z bankiem mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr 445836/431/22/06/P dotycząc Przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w § 1 tego aktu notarialnego, zmienioną aneksem nr 1 do umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (#) Nr 445836/431/22/06/P z dnia 7 listopada 2024 roku. -----

1b. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zapewnia Nabywcy jeden ze środków ochrony wpłat dokonywanych przez Nabywcę przewidzianych w art. 6 Ustawy - dla Przedsięwzięcia deweloperskiego Deweloper zawarł umowę otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (numer mieszkaniowego rachunku powierniczego 42 1140 1124 0000 445836 001 057), zgodnie z treścią § 5 ust. 6 Umowy deweloperskiej i wpłaty dokonywane przez nabywców przeznaczone są na realizację Przedsięwzięcia deweloperskiego (Umowa Rachunku została zawarta w związku z kontynuacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Poznańska/Wąska” – budynek mieszkalny wielorodzinny w Poznaniu przy ul. Poznańskiej/Wąskiej w Poznaniu, na działkach o numerach ewidencyjnych 56/22, 69/2, 68, 66, 67, 64.-----

1c. Strony ustalają że wobec powyższego dla Przedsięwzięcia deweloperskiego funkcjonować będą dwa rachunki określone powyżej, przy czym Nabywca dokonywać będzie zapłaty świadczeń na rachunek wskazany w niniejszym akcie notarialnym, którego dotyczy umowa wskazana w ust. 1b tego paragrafu.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w zawartej przez Dewelopera z Bankiem powołanym w § 5 ust. 6 tego aktu notarialnego umowie o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego określono między innymi następujące zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku: -----
- zasady otwierania, prowadzenia i zamykania przez Bank otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „OMRP”) oraz dysponowania rachunkiem przez Dewelopera, określają postanowienia zawarte w „Regulaminie otwierania, prowadzenia i zamykania mieszkaniowych rachunków powierniczych w mBanku S.A.” (dalej „Regulamin”), a w zakresie opisanym przez Bank także w „Regulaminie otwierania, prowadzenia i zamykania Zintegrowanego rachunku bankowego w mBanku S.A.”; Regulaminy Bank może zmieniać w trybie i na zasadach w nich określonych, -----

- w sprawach nieuregulowanych Umową Rachunku (zwaną w Umowie Rachunku Umową i Umową MRP) i Regulaminem stosuje się właściwe przepisy prawa; jeśli wystąpią sprzeczności między Regulaminem a postanowieniami Umowy Rachunku, rozstrzygające są postanowienia Umowy Rachunku; pojęcia używane w Umowie Rachunku mają znaczenie zgodne z definicjami zawartymi w Regulaminie, -----

- Bank bez zbędnej zwłoki otwiera dla Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, na którym ewidencjonuje wpłaty i wypłaty - odrębnie dla każdego nabywcy, w powiązaniu z lokalem mieszkalnym; rachunek prowadzimy w walucie PLN; Bank wskazuje numer OMRP w załączniku do Umowy Rachunku „Wykaz numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku”, -----

- Bank zobowiązuje się wobec Dewelopera: -----

1/ przechowywać środki pieniężne wpłacone na OMRP, -----

2/ zapewnić dostęp do informacji bankowej, -----
3/ realizować dyspozycje Dewelopera wypłat środków pieniężnych na rachunek
złotowy, lub -----
4/ do zwrotu środków pieniężnych Nabywcom, w sytuacjach określonych w Ustawie
lub Umowie Rachunku, -----
z zastrzeżeniem warunków Umowy Rachunku oraz Regulaminu,-----
- Bank realizuje dyspozycję wypłaty Dewelopera po stwierdzeniu, że zostały
spełnione warunki wypłaty, określone w Umowie Rachunku oraz Regulaminie. -----
- w związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, z zastrzeżeniem
§ 5 ust. 4 Umowy Rachunku, Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone
na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy: -----
1/ nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej oraz -----
2/ po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia
deweloperskiego, -----
3/ w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu
określonego w złożonym w Banku harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego
oraz ceny przedmiotu umowy deweloperskiej podanej w Oświadczeniu nabywcy
(zdefiniowanym w Umowie Rachunku); kwota wypłaty nie może przekroczyć wartości
% dla każdego z etapów wskazanych w Umowie Rachunku, w przypadku
zakończenia danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego,-----
- w związku z realizacją przez Dewelopera umowy objętej Ustawą, z zastrzeżeniem
§ 5 ust. 4 Umowy Rachunku Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone
na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy: -----
1/ nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy objętej Ustawą oraz -----
2/ po dokonaniu czynności kontrolnych określonych w Ustawie, w tym po otrzymaniu
decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy, do
którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu oraz zaświadczenia o
samodzielności lokalu mieszkalnego (jeśli ma zastosowanie), -----
3/ w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów zakończonych etapów
zgodnie ze złożonym w Banku harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego
(wartościami procentowymi podanymi w tabeli w § 5 ust. 2 Umowy Rachunku) oraz
ceny przedmiotu umowy objętej Ustawą wskazanej w Oświadczeniu Nabywcy,-----
- kwotę należną za realizację ostatniego etapu, wskazanego w harmonogramie
przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi po otrzymaniu wypisu
aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy
deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą, w stanie wolnym od obciążeń, praw i
roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca; jeśli
w akcie notarialnym nie zamieszczono dyspozycji wypłaty środków, to konieczne
będzie złożenie „Dyspozycji wypłaty z aktem notarialnym z umową przeniesienia
własności”,-----

- Bank odmawia wykonania dyspozycji Dewelopera, gdy dyspozycja dotyczy etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, którego zakończenia Bank nie stwierdził oraz w przypadkach opisanych w Regulaminie i Ustawie,-----
- Deweloper zobowiązuje się: -----
 - 1/ dysponować środkami wypłacanymi z OMRP w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego przez rachunek do obsługi przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
 - 2/ terminowo wywiązywać się ze swoich zobowiązań finansowych, związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego, -----
 - 3/ wykonywać zobowiązania określone w Ustawie,-----
- ponadto z treści Umowy Rachunku wynika, że:-----
- Prawo wypowiedzenia Umowy przysługuje wyłącznie Bankowi, z powodów oraz w trybie określonych w Regulaminie,-----
- umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego zawarta została na czas oznaczony, do dnia zamknięcia MRP,-----
- Bank zamyka MRP i rachunek do obsługi przedsięwzięcia zaraz po otrzymaniu oświadczenia Dewelopera, że: -----
 - 1/ przeniósł prawa z ostatniej umowy deweloperskiej albo umowy objętej Ustawą w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego prowadzony jest rachunek, oraz -----
 - 2/ lokale mieszkalne pozostałe w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nie będą w przyszłości przedmiotem umów deweloperskich ani umów objętych Ustawą, jeżeli w przedsięwzięciu deweloperskim pozostają jakieś lokale mieszkalne,-----
- Bank wypłaca ewentualne środki pozostałe na MRP lub na rachunku do obsługi przedsięwzięcia na rachunek bieżący Dewelopera, chyba że Bank otrzyma inną dyspozycję; jeśli nabywca zgłosi roszczenia wobec Banku dotyczące środków wpłaconych na MRP, a przewyższających kwotę przypadającą Deweloperowi wskazaną w akcie notarialnym przenoszącym prawo własności lokalu mieszkalnego na nabywcę, Deweloper zobowiązał się bez zbędnej zwłoki na wezwanie Banku do zapłaty kwot w wysokości roszczeń nabywcy, zasadnych w ocenie Banku; zobowiązanie wiąże Dewelopera także po rozwiązaniu Umowy Rachunku,-----
- Bank jest administratorem danych osobowych Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących,-----
- Bank przetwarza dane osobowe Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących, aby zawrzeć i wykonywać umowę,-----
- Bank przetwarza dane, które dotyczą Dewelopera oraz Nabywcy i osób ich reprezentujących również dla celów wskazanych w § 13 pkt 3/ Umowy rachunku,-----
- Umowa Rachunku nie może zmienić się bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na OMRP, z zastrzeżeniem § 15 ust. 3 Umowy Rachunku, zgodnie z którym zmianie może ulec Regulamin zgodnie z warunkami w nim opisanymi, wzory formularzy, o których mowa w § 16 ust. 2

Umowy Rachunku oraz treść Wykazu numerów rachunków z oświadczeniem o mnemoniku (w tym także w zakresie uzupełnienia o kolejne numery rachunków konieczne do wykonywania Umowy Rachunku); wymienione zmiany i uzupełnienia nie wymagają podpisywania aneksu do Umowy Rachunku. -----

Nabywca oświadcza, że miał możliwość zapoznania się z Umową Rachunku.-----

3. -----

1) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że prawo wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przysługuje wyłącznie Bankowi i tylko z ważnych powodów. -----

2) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w przypadku wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego Deweloper niezwłocznie zawrze z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez bank, z zastrzeżeniem że przedmiotem zawieranej umowy będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana (art. 10 ust. 1 Ustawy). -----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że środki zgromadzone na likwidowanym mieszkaniowym rachunku powierniczym są niezwłocznie przekazywane przez bank, w którym dotychczas prowadzono taki rachunek, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty przez Dewelopera w innym banku, po przedstawieniu przez Dewelopera oświadczenia z tego banku potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy (art. 10 ust. 2 Ustawy). -----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwróci Nabywcy środki znajdujące się na tym rachunku (art. 10 ust. 3 Ustawy).-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w czasie obowiązywania Umowy Rachunku oraz w terminie, o którym mowa w zdaniu powyższym, Umowa Rachunku nie może ulec zmianie bez zgody Nabywcy, z wyjątkiem wysokości oprocentowania środków pieniężnych gromadzonych na tym rachunku, z tym że sposób ustalania wysokości oprocentowania jest określony w tej umowie (art. 10 ust. 4 Ustawy).-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- Deweloper, w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego w trybie, o którym mowa powyżej poinformuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie (§ 11 ust. 1 Ustawy),--

- Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w ustępie powyżej (§ 11 ust. 2 Ustawy),-----
- Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,-----
- w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i przekazuje mu oświadczenie banku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy.-----

4. Strony oświadczają, że zgodnie z art. 6 ust. 2 Ustawy deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony, o którym mowa w ust. 1 art. 6 Ustawy, na zasadach określonych w art. 49 Ustawy.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----

- zgodnie z art. 49 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----
- stawkę procentową określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 roku w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny,-----
- w związku z wejściem w życie przepisu art. 76 ust. 1a ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, na podstawie art. 11 w zw. z art. 22 ustawy z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, składka stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% (obowiązującej w dniu 1 lipca 2022 r. w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego i określonej w drodze rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny) oraz wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę albo dewelopera na Rachunek Wirtualny i jest należna od dnia dokonania takiej wpłaty przez nabywcę lub dewelopera na Rachunek Wirtualny.-----

§ 10

Harmonogram

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że harmonogram Przedsięwzięcia deweloperskiego określony został w Prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu notarialnego.-----

§ 11

Inne postanowienia

1. Umowa o podział quoad usum.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że po wyodrębnieniu pierwszego lokalu (po zawarciu pierwszej umowy dotyczącej wyodrębnienia i przeniesienia własności pierwszego lokalu), właściciele lokali zawrą umowę o sposobie korzystania z Nieruchomości wspólnej, na mocy której to umowy:-----

a) każdy właściciel lokali wskazanych przez Dewelopera będą korzystać z części Nieruchomości wspólnej przyznanych przez Dewelopera na podstawie umowy o podział quoad usum: miejsc postojowych na parterze Budynku i w Hali garażowej i z komórek lokatorskich, przy czym właściciel Lokalu *NIE BĘDZIE LUB BĘDZIE* uprawniony do korzystania z: -----

- miejsca postojowego numer na parterze Budynku, *zaznaczonego na załączniku numer 4a do Umowy*,-----
- miejsca postojowego numer w Hali garażowej, *zaznaczonego na załączniku numer 5 do Umowy*,-----
- komórki lokatorskiej numer, *zaznaczonej na załączniku numer 5 do Umowy*,

b) z balkonów, tarasów i loggi korzystać będą wyłącznie właściciele tych lokali, z których prowadzą wejścia na te balkony, tarasy i loggie,-----

c) każdy nabywca lokalu, posiadający prawo do wyłącznego korzystania z balkonu, tarasu, loggii, miejsca postojowego na parterze, komórki lokatorskiej, miejsca postojowego zlokalizowanego w Hali garażowej na podstawie umowy o podział quoad usum, będzie wyłącznie odpowiedzialny za ich utrzymanie (za wyjątkiem elementów konstrukcji budynków i instalacji, wraz z izolacją przeciwwilgociową i przeciwwodną, termiczną, stanowiących część Nieruchomości wspólnej, za które nie odpowiada właściciel lokalu chyba, że zostały one zamontowane przez właścicieli lokali lub na ich wyłączny użytek),-----

d) na kondygnacji podziemnej Budynku znajdować się będą miejsca na urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne zgodnie z załącznikiem numer 5 do Umowy i w tych miejscach mogą być umieszczone urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne, z których korzystać mogą właściciele lokali wskazanych dowolnie

przez Dewelopera na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej,-----

e) na dachu Budynku znajdować się będą miejsca na urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne zgodnie z załącznikiem numer 6 do Umowy i w tych miejscach mogą być posadowione urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i klimatyzacyjne, z których korzystać mogą właściciele lokali wskazanych dowolnie przez Dewelopera na podstawie umowy o podział quoad usum Nieruchomości wspólnej,-----

f) mogą zostać ustanowione szczególne zasady korzystania ze Strefy Relaksu, w tym w szczególności, ale niewyłącznie godziny, w których będzie ona otwarta, zasady higieniczne, ograniczenia w korzystaniu; -----

przy czym umowa zawarta zostanie w formie umożliwiającej ujawnienie jej postanowień w księdze wieczystej, a jej zmiana wymagała będzie zgody właścicieli wszystkich lokali. -----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper wyraża zgodę na to ażeby właściciele lokali o projektowanych numerach A/1/08, A/1/06 i A/1/05 znajdujących się na pierwszym piętrze Budynku i lokali o projektowanych numerach A/2/15, A/2/14 i A/2/13 znajdujących się na drugim piętrze Budynku byli uprawnieni do zlokalizowania w miejscach określonych na **załączniku numer 8** do Umowy i opisanych jako miejsce na urządzenia wentylacyjne/chłodnicze/klimatyzacyjne urządzeń wentylacyjnych, chłodniczych i klimatyzacyjnych, a ponadto zobowiązuje się głosować za podjęciem uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej co do powyższych uprawnień wskazanych lokali, jak również na zmianę umowy o podział quoad usum w tym zakresie i Nabywca również na powyższe wyraża zgodę.-----

2. Prawa autorskie. -----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloperowi przysługują autorskie prawa majątkowe do planów i projektów i Nabywca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że wszelkie zmiany w projektach mogą być dokonywane z poszanowaniem praw autorskich, w uzgodnieniu z projektantem, autorowi projektu przysługują również autorskie prawa osobiste, w tym w szczególności prawo do nienaruszalności treści i formy utworu oraz jego rzetelnego wykorzystania, co Nabywca przyjmuje do wiadomości. -----

3. Ponoszenie kosztów korzystania z lokalu i Nieruchomości wspólnej.-----

Strony ustalają, że: -----

- a) od daty odbioru Lokalu Nabywcę, w związku z możliwością korzystania z Lokalu w szczególności korzystania z mediów umieszczonych w Lokalu (energia elektryczna, ogrzewanie, woda), obciążają koszty związane z posiadaniem i z korzystaniem z Lokalu oraz korzystaniem i posiadaniem z Nieruchomości wspólnej – w udziale związanym z Lokalem i Nabywca zobowiązuje się do ich uiszczania na rzecz wspólnoty mieszkaniowej lub Dewelopera pomimo braku przeniesienia własności Lokalu, -----
- b) z chwilą wydania Nabywcy Lokalu, przechodzą na Nabywcę ryzyka związane z uszkodzeniem przedmiotu umowy oraz wyłączna odpowiedzialność za osoby przebywające tam stale lub czasowo oraz znajdujące się w nim mienie.-----

4. Zgoda Nabywcy.-----

Nabywca wyraża zgodę, aby w celach reklamowych i wizualizacji wzniesionego przez Dewelopera Budynku, Deweloper wykorzystywał zdjęcia Budynku nieodpłatnie (w tym w Internecie, folderach, ogłoszeniach). -----

Ponadto Nabywca oświadcza, że zapewni Wspólnocie Mieszkaniowej niezwłoczny i nieodpłatny dostęp do części Nieruchomości wspólnej z których będzie mógł korzystać na podstawie umowy o podział quoad usum, celem dokonania prac mających na celu prawidłowe funkcjonowanie tej lub innej części Nieruchomości wspólnej.-----

5. Nabywca oświadcza, że:-----

- wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych dla potrzeb związanych z podjęciem działań związanych z realizacją obowiązków wynikających z Umowy deweloperskiej oraz dla potrzeb działań związanych z zawarciem umowy przenoszącej własność przedmiotu Umowy, a także dla celów prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku, -----
- został poinformowany przez Dewelopera o przysługującym prawie dostępu do treści udostępnionych danych osobowych, ich poprawiania oraz innych uprawnieniach wynikających z ustawy o ochronie danych osobowych.-----

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że administratorem danych osobowych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) jest Deweloper.-----

6. Numery rachunków stron.-----

1) Pełnomocnik Dewelopera podaje numer rachunku Dewelopera do zapłaty świadczeń na poczet ceny nabycia: jak w paragrafie 5, natomiast odsetki winny być płacone na rachunek Dewelopera: 26 1140 1124 0000 4458 3600 1054, -----

2) Nabywca podaje numer swojego rachunku do zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez Nabywcę w razie skorzystania przez strony z odstąpienia: -----

§ 12

Oświadczenia dotyczące Dewelopera

1. Pełnomocnik Dewelopera:-----

1) oświadczył, że zawarcie Umowy zgodnie z § 10 ust. 13 i § 11 ust. 5 umowy spółki Dewelopera nie wymaga uchwały wspólników spółki,-----

2) okazał tekst jednolity umowy spółki Dewelopera z dnia 14 września 2023 roku, i zapewnił, że po tej dacie umowa spółki Dewelopera nie uległa zmianie.-----

2. Pełnomocnik Dewelopera zapewnia, że: -----

- pełnomocnictwo powołane w komparycji aktu nie zostało odwołane ani zmienione, nie wygasło, pełnomocnik działa w granicach umocowania,-----

- zgodnie z umową spółki Dewelopera na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda żadnego organu spółki, -----

- Deweloper nie znajduje się w likwidacji, nie toczy się wobec niego postępowanie zabezpieczające, restrukturyzacyjne, upadłościowe, ani inne postępowanie na podstawie przepisów ustawy Prawo upadłościowe i ustawy Prawo restrukturyzacyjne, ani nie istnieją także przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań,-----

- Deweloper nadal istnieje i nie jest państwową osobą prawną, nie podjęto uchwały o połączeniu, podziale lub przekształceniu Dewelopera,-----

- dane ujawniane w rejestrze przedsiębiorców Dewelopera nie zmieniły się wobec tych wynikających z powołanego w komparycji tego aktu notarialnego wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym.-----

§ 13

Adresy do doręczeń

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń: -----

* Dewelopera – tożsamy z podanym w komparycji aktu notarialnego, -----

* Nabywcy – tożsamy z podanym w komparycji aktu notarialnego.-----

2. Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania o zmianie adresu do korespondencji.-----

3. Strony ustalają, że doręczenia winny być dokonywane na wskazane wyżej adresy do doręczeń oraz na ich adresy zamieszkania, z zastrzeżeniem możliwości zawiadomień drogą elektroniczną.-----

Nabywca oświadcza, że podaje adres do zawiadomienia – adres wskazany w komparycji niniejszego aktu jako adres zamieszkania/adres do doręczeń jednakże Nabywca wyraża zgodę na przesłanie zawiadomień o wykonaniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego drogą elektroniczną na adres Nabywcy wskazany przez Nabywcę w § 6 ust. 1 tego aktu notarialnego;-----

strony oświadczają ponadto, że wszystkie inne zawiadomienia i korespondencja może odbywać się także drogą mailową na adres Nabywcy wskazany przez Nabywcę w § 6 ust. 1 tego aktu notarialnego.-----

4. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera, że w przypadku zmiany rachunku, o którym mowa w § 11 Umowy winien złożyć bankowi oświadczenie w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o nowym numerze rachunku lub może to zrobić bezpośrednio podczas wizyty w banku.-----

§ 14

Zmiana umowy i pełnomocnictwo

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy aktu notarialnego. -----

2. Nabywca zobowiązuje się wobec Dewelopera w umowie przeniesienia własności w wykonaniu Umowy udzielić Deweloperowi pełnomocnictwa (z możliwością substytucji i reprezentowania innych stron, nieodwołalnego do chwili zbycia ostatniego lokalu przez Dewelopera) do ustanowienia służebności opisanych w § 1 ust. 6 tego aktu notarialnego. -----

3. Nabywca udziela Deweloperowi pełnomocnictwa (z możliwością substytucji) nieodwołalnego do złożenia wniosku o wykreślenie z Księgi wieczystej roszczenia o ustanowienie hipoteki na Lokalu, a także uzyskania z banku dokumentu niezbędnego do złożenia w sądzie takiego wniosku – jeżeli roszczenie o przeniesienie własności Lokalu wygaśnie, a Nabywca w terminie dwóch tygodni od dnia wygaśnięcia roszczenia o przeniesienie własności Lokalu nie złoży do sądu wniosku o wykreślenie roszczenia o ustanowienie hipoteki na Lokalu wraz z opłatą sądową i załączonymi do wniosku dokumentami.-----

Nabywca zobowiązuje się w terminie dwóch tygodni od dnia wygaśnięcia roszczenia o przeniesienie własności Lokalu złożyć w sądzie opłacony wniosek wraz z dokumentami o którym mowa wyżej – jeżeli wniosek o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki zostanie złożony do Księgi wieczystej.-----

§ 15

Świadectwo charakterystyki energetycznej

Notariusz pouczyła o:-----

- treści przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków,-----
- o treści art. 2 pkt 4) lit. a) i art. 7a ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych,-----
- treści art. 37a ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zgodnie z którym:---
„1. Nabywca, będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, może dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy:-----
1) umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym domu jednorodzinnego wraz z nieruchomością gruntową, na której jest albo ma zostać wybudowany;-----
2) w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5.-----
2. W przypadku gdy nabywca będący stroną umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, przepisu ust. 1 nie stosuje się.-----
3. Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, z naruszeniem warunków, o których mowa w ust. 1, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia.-----
4. W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5, przenoszący te wierzytelności oświadcza, że spełnia warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2. Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.-----

§ 16

Załączniki

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że załącza do niniejszego aktu notarialnego:-----

- Załącznik numer 1 – usytuowanie Budynku na gruncie,-----
- Załącznik numer 1’ – dotyczący działek, o których mowa w § 1 ust. 1b tego aktu notarialnego,-----
- Załącznik numer 2 – szkic Lokalu i usytuowanie Lokalu na kondygnacji,-----
- Załącznik numer 3 – standard wykończenia Nieruchomości wspólnej i Lokalu,-----

- Załącznik numer 4a – rzut parteru Budynku,-----
- Załącznik numer 4b – rzut pierwszego piętra Budynku,-----
- Załącznik numer 5 – rzut kondygnacji podziemnej Budynku,-----
- Załącznik numer 6 – rzut dachu Budynku (strona 1, strona 2, strona 3),-----
- Załącznik numer 7 – prospekt informacyjny wraz z załącznikami,-----
- Załącznik numer 8 (strona 1 i strona 2) - rzuty pierwszego i drugiego piętra Budynku z określeniem miejsc na urządzenia wentylacyjne /chłodnicze/klimatyzacyjne, o których mowa w § 11 tego aktu notarialnego.-----

§ 17

Wniosek do Sądu

1. Strony oświadczają, że zobowiązują notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku – działając na podstawie artykułu 79 pkt 8a) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie: **zgodnie z treścią art. 38 Ustawy o ujawnienie - wpis w dziale III Księgi wieczystej numer PO1P/00189161/8 roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu mieszkalnego numer i przeniesienie własności tego Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu na Nabywcę:**, na podstawie postanowień Umowy objętej niniejszym aktem notarialnym,-----
wraz z wnioskiem notariusz prześle do właściwego sądu dokument stanowiący podstawę wpisu.-----

2. Strony oświadczają, że:-----
- pesel strony uprawnionej i imiona jej rodziców, a także adres do doręczeń wymieniono w komparycji aktu,-----
- dane wnioskodawcy i uczestnika postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu wskazano w komparycji niniejszego aktu notarialnego.-----

3a) Pobrano opłatę sądową – określoną w ustawie z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (ze zmianami) na podstawie: -----
art. 43 pkt 3) 150,00 zł

3b) Koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym związane z wpisem roszczenia obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę. -----
Wobec powyższego opłatę sądową:-----
- w kwocie 75,00 złotych wnosi Deweloper, wymieniony w komparycji aktu pod numerem 1, -----

-w kwocie 75,00 złotych wnosi Nabywca, wymieniony po punkcie 1 w komparycji aktu, -----
(numer repertorium A stanowi pozycję w ewidencji).-----

3c) Opłata sądowa będzie zarejestrowana w repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

3d) Pobrano takse notarialną z § 16 określoną w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (ze zmianami) oraz podatek od towarów i usług VAT na podstawie art. 5, art. 41 i art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (ze zmianami) za wniosek wieczystoksięgowy składany za pośrednictwem systemu teleinformatycznego: -----

taksa notarialna na podstawie § 16	200,00 zł
podatek od towarów i usług VAT	46,00 zł

4. Notariusz pouczyła o brzmieniu artykułu 626¹⁰ Kodeksu postępowania cywilnego w szczególności o § 1¹ i § 1² tego artykułu.-----

Strony postępowania oświadczają, że nie wskazują konta, na które drogą elektroniczną mają im zostać doręczone zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wskazane w ust. 1 tego paragrafu (konto w ramach platformy e PUAP). -----

Stawający oświadczają, że nie zrzekają się prawa zawiadomienia o wpisie, którego dotyczy żądanie wskazane w ust. 1 tego paragrafu.-----

5. Notariusz pouczyła strony o:-----

1) brzmieniu artykułu 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----

2) przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U. poz. 1645 z późn. zm.), w szczególności, że ostateczną wysokość należnej opłaty ustali sąd właściwy do rozpoznania wniosku. -----

6. Notariusz pouczyła strony o treści art. 626¹² Kpc.-----

7. Notariusz pouczyła o treści art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.-----

§ 18

Koszty, podatek VAT

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem Umowy deweloperskiej, określone w niniejszym akcie notarialnym, w tym za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu Umowy deweloperskiej (w ilości określonej niniejszym aktem) obciążają w równych częściach Dewelopera i Nabywcę – dotyczy to kosztów określonych w § 17 oraz w § 19 tego aktu notarialnego. -----

2. Strony ustalają, że koszty umowy przeniesienia własności Lokalu w wykonaniu niniejszej Umowy, poniesie w całości Nabywca.-----

3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz wyjaśnia, że czynności objętej niniejszym aktem Deweloper dokonuje i zbycia dokona jako czynny podatnik podatku od towarów i usług VAT w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku (ze zmianami), która to czynność nie jest zwolniona od powyższego podatku. -----

4. Stawający stwierdzają, że wypisy aktu należy: Stronom i Sądowi Rejonowemu wydawać w dowolnej liczbie egzemplarzy. -----

§ 19

Pobrano ponadto takse notarialną określoną w rozporządzeniu Ministra sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku (ze zmianami) oraz podatek od towarów i usług VAT (stawka 23%) na podstawie art. 5, art. 41 i art. 146ef ustawy z dnia 11.03.2004 roku o podatku od towarów i usług (ze zmianami): -----

a) taksa notarialna na podstawie § 3 § 6zł

podatek od towarów i usług VAT zł

b) taksa notarialna na podstawie § 12 za trzy wypisy (pod odrębnymi numerami repertorium) zł

podatek od towarów i usług VAT zł

.....
..... razem: zł

Łączne kwoty z tytułu taksy notarialnej, podatku VAT oraz opłaty sądowej określone w § 17 i w § 19 tego aktu notarialnego wynoszą łącznie:złotych. -----

Akt odczytano, przyjęto i podpisano:

OPIS STANDARDU DEWELOPERSKIEGO:

Określenie położenia oraz istotnych cech budynku w którym ma znajdować się lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej	Liczba kondygnacji	Budynek będzie posiadał jedną kondygnację podziemną oraz 6 kondygnacji nadziemnych.
	Technologia wykonania Oraz Standard prac wykończeniowych w części wspólnej budynku i terenie wokół niego, stanowiącym część wspólną nieruchomości	<u>Układ konstrukcyjny:</u> Posadowienie: Ściany szczelinowe, żelbetowa płyta fundamentowa. Konstrukcja garażu podziemnego: żelbetowa monolityczna, Konstrukcja kondygnacji nadziemnych: częściowo monolityczna-żelbetowa, częściowo żelbetowa z wypełnieniem murowanym, częściowo murowana Stropy i stropodachy – żelbetowe . Ściany konstrukcyjne i osłonowe murowane z bloczków wapienno-piaskowych i/lub pustaków ceramicznych i/lub pustaków betonowych lub materiałów równoważnych. Szyb windowy, schody: w konstrukcji żelbetowej monolitycznej lub prefabrykowanej. Słupy, belki, trzpień, wieńce: w konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Nadproża w ścianach murowanych z belek prefabrykowanych żelbetowych lub żelbetowe monolityczne. <u>Rozwiązania materiałowe:</u> Wykończenie zewnętrzne budynku: Ściany zewnętrzne wykończone, w zakresie zgodnym z projektem budowlanym, w części w technologii lekkiej-mokrej z tynkiem mineralnym malowanym, w części okładzinami elewacyjnymi - płytami włókno-cementowymi lub kompozytowymi lub laminowanymi. Balkony i loggie wykończone płytkami montowanymi na dystansach lub klejonymi do podłoża lub wykończone warstwą żywicy lub deskami kompozytowymi. Balustrady metalowe malowane, część balustrad szklanych. Stolarka okienna i drzwi balkonowe z profili PCV (dopuszcza się zastosowanie profili aluminiowych) rozwieralno-uchylna z częściami stałymi (kolorystyka zewnętrzna odpowiadająca kolorystyce budynku, kolorystyka wewnętrzna - biała). W parterze system fasadowo ryglowy, aluminiowy, szklony w klasie

		P2. Okładziny ścian i słupów z paneli prefabrykowanych lub blachy malowanej lub tynkowane. Elementy wspólne: Dach – strop nad ostatnią kondygnacją budynku: stropodach niewentylowany wykonany częściowo jako „dach zielony”, częściowo w sposób tradycyjny pokryciem z papy. Stropodach poziomu 0 – w części jako wewnętrzny dziedziniec zielony Stropodach poziomu 1 – w części jako dach zielony z tarasami Opierzenia, obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne, z blachy stalowej ocynkowanej, częściowo malowanej i/lub powlekanej, lub tytanowo-cynkowej. Odwodnienie dachów podciśnieniowe i/lub grawitacyjne z rur HDPE i PCV. Stolarka drzwiowa oraz stolarka okienna wejściowa budynku, aluminiowa dostosowana do kolorystyki budynku. Drzwi do pomieszczeń technicznych – stalowe. Izolacje termiczne: Ściany zewnętrzne izolowane styropianem i/lub wełną mineralną gr. 15 - 20 cm (wg projektu wykonawczego). Dach izolowany płytami styropianowymi. Stropy między kondygnacyjne (poza stropem pośrednim hali garażowej) izolowane styropianem, Izolacje ścian i stropu w hali garażowej (tam gdzie występują zgodnie z projektem wykonawczym) wykonane z wełny mineralnej. Balkony izolowane poprzez łączniki termiczne, w miejscu loggii izolacja z płyt styropianowych lub PIR Izolacje przeciwwilgociowa: Fundamenty i ściany piwnic wykonane z betonu wodoszczelnego Strop nad garażem i dachy – izolacje z papy termozgrzewalnej a w miejscu „dachu zielonego” z papy przeciw korzennej Balkony i tarasy – papa termozgrzewalna i/lub folia polietylenowa w całości lub w części (w przypadku płyt balkonowych prefabrykowanych). Stropy między kondygnacyjny – izolacje z folii ułożonej na zakład. Izolacja w pomieszczeniach mokrych lokali mieszkalnych – do wykonania po stronie klienta(nabywcy lokalu) z folii w płynie. Wykończenie wewnętrzne budynku: Części wspólne (hole wejściowe, klatki schodowe i korytarze)
--	--	---

		wykończone według indywidualnego projektu wnętrz, z reprezentacyjną częścią holów wejściowych. Ściany szczelinowe i żelbetowe oraz murowane z bloczków betonowych lub keramzytowych w części podziemnej bez wykończenia, inne ściany murowane w części podziemnej malowane natryskowo. Ściany i sufity części wspólnych części nadziemnej, tynkowane, malowane, częściowo z okładzinami dekoracyjnymi. Budynek wyposażony w niezbędne elementy takie jak: systemowa wycieraczka w wejściu do budynku, skrzynki na listy, tablica informacyjna, identyfikacja wizualna itp. Oświetlenie części wspólnych podstawowe i ozdobne z zastosowaniem ledowych źródeł światła. Budynek wyposażony w 2 dźwigi windowe osobowe z napędem elektrycznym, obsługujący wszystkie kondygnacje oraz 1 windę samochodową lub podnośnik samochodowy obsługujący parkingi na poziomie -1 – dopuszczalna ładowność min. 3 tony Wydzielenia komórek lokatorskich z lekkich paneli metalowych lub murowane z drzwiami z lekkich paneli metalowych. Zagospodarowanie terenu działki: W obszarze opisanym granicą nieruchomości projektuje się utwardzone dojścia i dojazdy, tarasy oraz tereny wykończone zielenią.
	Liczba lokali w budynku	W budynku mieszczą się 52 lokale mieszkalne na piętrach od 0 do +5 oraz 6 lokali niemieszkalnych (handlowo-usługowych) na kondygnacji parteru.
	Liczba miejsc garażowych i postojowych	W parkingu podziemnym zlokalizowanych zostanie 19 miejsc postojowych. Na parterze zlokalizowanych zostanie 7 miejsc postojowych, w tym 1 miejsce dla osób z niepełnosprawnością.
	Liczba rowerowni i wózkarni.	Rowerownię zlokalizowano na poziomie „-1”. Łącznie 58 stanowisk.

	Dostępne media w budynku	Instalacja wody zimnej i ciepłej: źródło zasilania w wodę z wodociągu miejskiego w gestii Aquanet S.A. Instalacja kanalizacji sanitarnej: Ścieki sanitarne odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w gestii Aquanet S.A. Instalacja c.o.: Ciepło dostarczane z węzła cieplnego zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej VEOLIA o mocy maksymalnej 160 kW. Dla obiektu zaprojektowane zostało odprowadzenie wód deszczowych do systemu kanalizacji ogólnospławnej z wykorzystaniem zbiornika retencyjnego zlokalizowanego w hali garażowej Obiekt elektrycznie zasilany będzie poprzez projektowane złącze kablowe. Do obiektu umożliwiony będzie dostęp operatorów sieci teleinformatycznych.
	Dostęp do drogi publicznej	Dostęp do budynku dla pojazdów przez zjazd z ul. Wąskiej, do podziemnej hali garażowej przez windę samochodową lub podnośnik samochodowy. Dostęp do lokali mieszkalnych poprzez klatkę schodową i windę osobową (obiekt przystosowany dla osób niepełnosprawnych) a dla lokali niemieszkalnych bezpośrednio z ulicy.
Określenie zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których wykonania zobowiązuje się deweloper	Elementy wykończeniowe w lokalach mieszkalnych: Ściany: - międzylokalowe i pomiędzy lokalem a częściami wspólnymi – murowane i tynkowane tynkiem maszynowym gipsowym, w łazienkach: tynk cementowo wapienny lub maszynowy gipsowy zatarty na ostro. Niemalowane. - działowe, wewnątrzlokalowe z bloczków gipsowych (Orth lub równoważnych), szpachlowane lub murowane i tynkowane). Niemalowane. Warstwy wykończeniowe po stronie kupującego Sufity: Tynkowane tynkiem maszynowym gipsowym lub szpachlowane gładzią gipsową, warstwy wykończeniowe po stronie kupującego. Niemalowane Posadzki: Wylewka pod posadzkę, jastrych cementowy lub anhydrytowy. Parapety wewnętrzne: konglomerat w kolorze białym lub zbliżonym, gr. ok 2 lub 3 cm Drzwi wejściowe do mieszkań : dostosowane kolorystycznie do elementów wykończenia budynku, antywłamaniowe w klasie minimum RC2 wyposażone w minimum jeden zamek z wkładką budowlaną bezklasową, klamki, wizjer. Inne warstwy wykończeniowe po stronie klienta	

Instalacja elektryczna i teletechniczna:

Każde mieszkanie wyposażone we własny licznik pomiaru zużytej energii i indywidualną tablicę rozdzielczą mieszkaniową (TM) tablice te zostały umieszczone w pobliżu drzwi wejściowych do mieszkań, w tablicy TM przewidziano 3-fazowy wyłącznik różnicowo oraz wyłączniki instalacyjne.

Zasilanie 230 V bez opraw oświetleniowych, osprzęt (gniazda, łączniki) VIKO KARRE lub równorzędny. Każde pomieszczenie wyposażone w wypust oświetleniowy sufitowy, w łazience dodatkowo wypust ścienny. W korytarzu jedno gniazdo pojedyncze, w pokojach do 15 m² min. 2 gniazda pojedyncze, w pokojach powyżej 15 m² 3 gniazda pojedyncze. Każdym mieszkaniu minimum jedno pomieszczenie z zestawem gniazd RTV oraz Ethernet w zestawie z dodatkowymi trzema gniazdami 230V. W kuchni gniazdo pojedyncze do okapu/pochłaniacza, gniazdo pojedyncze do lodówki, gniazdo pojedyncze do zmywarki, zasilanie trójfazowe (400V) dla piekarnika i płyty grzewczej, dwa gniazda pojedyncze nadblatowe. Cały osprzęt koloru białego. Do każdego lokalu mieszkalnego wykonane przyłącze - skrzynka telekomunikacyjna z sygnałem TV cyfrowej naziemnej, TV satelitarnej, możliwością podłączenia TV kablowej i przyłącze światłowodowe. Gniazdo antenowe (RTV-STA) i sieciowe w pokoju dziennym.

Przyłącza zasilania oraz RTV wykonywane z podłogi (jeśli występują) – zakończone przewodem dł. 1m zamkniętym w puszcze, bez dostawy gniazd. Do dalszego wykonania przez klienta.

Budynek wyposażony w instalację Wideo-domofonową. Rozmównica przy wejściu do budynku wyposażona w kamerę. W lokalu mieszkalnym w standardzie słuchawka domofonu (możliwość rozbudowy przez klienta do Wideo-domofonu)

Instalacja wody i kanalizacji:

Źródło zasilania w wodę z wodociągu miejskiego w gestii Aquanet S.A. Ciepła woda przygotowywana centralnie w węźle ciepłym. Na każdej kondygnacji w szachtach instalacyjnych zamontowane są wodomierze lokalowe. Instalacje z przewodów PE prowadzonych w posadzce. Piony wykonane z rur PP. W standardzie rozprowadzenie instalacji pod przybory (bez ceramiki i armatury). Instalacje częściowo schowane w ścianach a w miejscach wskazanych do zabudowy (przedścianki do wykonania przez nabywcę lokalu) - częściowo prowadzone po ścianie – do dalszej zabudowy przez klienta. Dopuszcza się prowadzenie instalacji naściennie w kuchni, w obszarze określonym sugerowaną zabudową meblową.

Instalacja kanalizacji sanitarnej wykonana jest z rur i kształtek PCV, PE lub PP łączonych na gumową uszczelkę. Piony kanalizacyjne wykonane z rur o zwiększonej izolacyjności akustycznej. Rozprowadzenie instalacji pod przybory (bez ceramiki i armatury), pod ubikację, wannę lub prysznic, umywalkę i pralkę; w kuchni pod zlewozmywak. Dopuszczalne są odsłonięte, przyściennie poziome elementy rur kanalizacyjnych f110 w warstwie jastrychu. Dopuszcza się prowadzenie instalacji kanalizacji naściennie w kuchni za sugerowaną zabudową meblową oraz w miejscach wskazanych do zabudowy - do

dalszej zabudowy po stronie klienta.

Instalacje wentylacji:

Każde mieszkanie wyposażone w wentylację grawitacyjną lub mechaniczną lub hybrydową w systemie podciśnieniowym, z nawiewnikami okiennymi, glikowymi lub ściennymi i wywiewnikami. Instalacja wywiewu okapowego przystosowana do przyłączenia okapu kuchennego z klapą zwrotną o wydajności nie większej niż 240 m³/h.

Instalacja c.o.:

Ciepło dostarczane z ciepłoka zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej VEOLIA. Na każdej kondygnacji w szachtach instalacyjnych zostały zamontowane liczniki ciepła. Instalacja jest rozprowadzona rurami typu PEX w posadzce lub pod stropem. Każdy lokal mieszkalny wyposażony jest w grzejniki stalowe płytowe z głowicami termostatycznymi (w łazienkach grzejniki drabinkowe).

Elementy wykończeniowe w lokalach usługowych:

Ściany:

- murowane lub żelbetowe ,nietynkowane , niemalowane

Sufity:

- w stanie surowym (nietynkowane, niemalowane)

Posadzki: Brak jastrychów i warstwy izolacyjnej międzystropowej - surowa warstwa konstrukcyjna stropu. W wejściach wykonane normatywne pochylnie z wylewki betonowej.

Drzwi wejściowe w witrynach – aluminiowe, przeszklone, systemowe (jak witryny), drzwi wejściowe z części wspólnych – stalowe, techniczne

Wszystkie warstwy wykończeniowe po stronie klienta

Instalacja elektryczna i teletechniczna:

Wykonane oświetlenie „techniczne” i ewakuacyjne dla przestrzeni „open space”. Do lokalu wykonane przyłącze z rozdzielnią elektryczną „techniczną”, naścienną wyposażoną w wyłącznik główny i zabezpieczenie obwodu oświetleniowego i gniazda elektrycznego. Brak instalacji wewnętrznych. Doprowadzone przyłącza RTV, światłowodowe, domofonowe.

Instalacja wody i kanalizacji, ogrzewania:

Do lokali wykonane indywidualne przyłącza wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji, centralnego ogrzewania. Opomiarowane indywidualne. Bez instalacji wewnętrznych ani odbiorników (instalacje wykonywane przez klienta, indywidualnie wg aranżacji).

	Wentylacja: Do lokalu doprowadzone przyłącza: czerpne i wyrzutowe dla potrzeb wentylacji mechanicznej o wydajności ok. 3-5 w/h (liczonej dla dla wysokości 3m). Dodatkowo indywidualny kanał wywiewny dla WC oraz rezerwowy kanał wywiewny.
--	---

UWAGA:

Deweloper informuje, że przytoczone w projekcie budowlanym ewentualne nazwy produktów lub producentów urządzeń lub materiałów, służą wyłącznie określeniu parametrów technicznych (przy czym przez parametry techniczne rozumie się wartości takie jak wytrzymałość, nośność, tłumienie akustyczne, odporność ogniowa, odporność na włamanie, prędkość, moc, itp.) i orientacyjnych gabarytów oraz standardu jaki stawia się danemu urządzeniu lub materiałowi w świetle celu jakiemu ma służyć. Do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego mogą zostać zastosowane materiały lub urządzenia, w tym:

- 1) materiały murowe,
- 2) materiały instalacyjne,
- 3) elementy wyposażenia technicznego,

odpowiadające tak określonym parametrom w projekcie budowlanym, zgodne z przepisami Prawa budowlanego, przepisami technicznymi, Polskimi Normami lub normami zharmonizowanymi, co nie stanowi zmiany dokumentacji projektowej oraz nie wpływa na jakość, standard wykonania i zgodność z projektem budowlanym.

Deweloper informuje o możliwości wprowadzenia przez niego zmian w zakresie standardu wykonania części wspólnych budynku lub lokali, poprzez zastosowanie przez Dewelopera alternatywnych materiałów o takich samych lub lepszych parametrach od zaproponowanych powyżej.

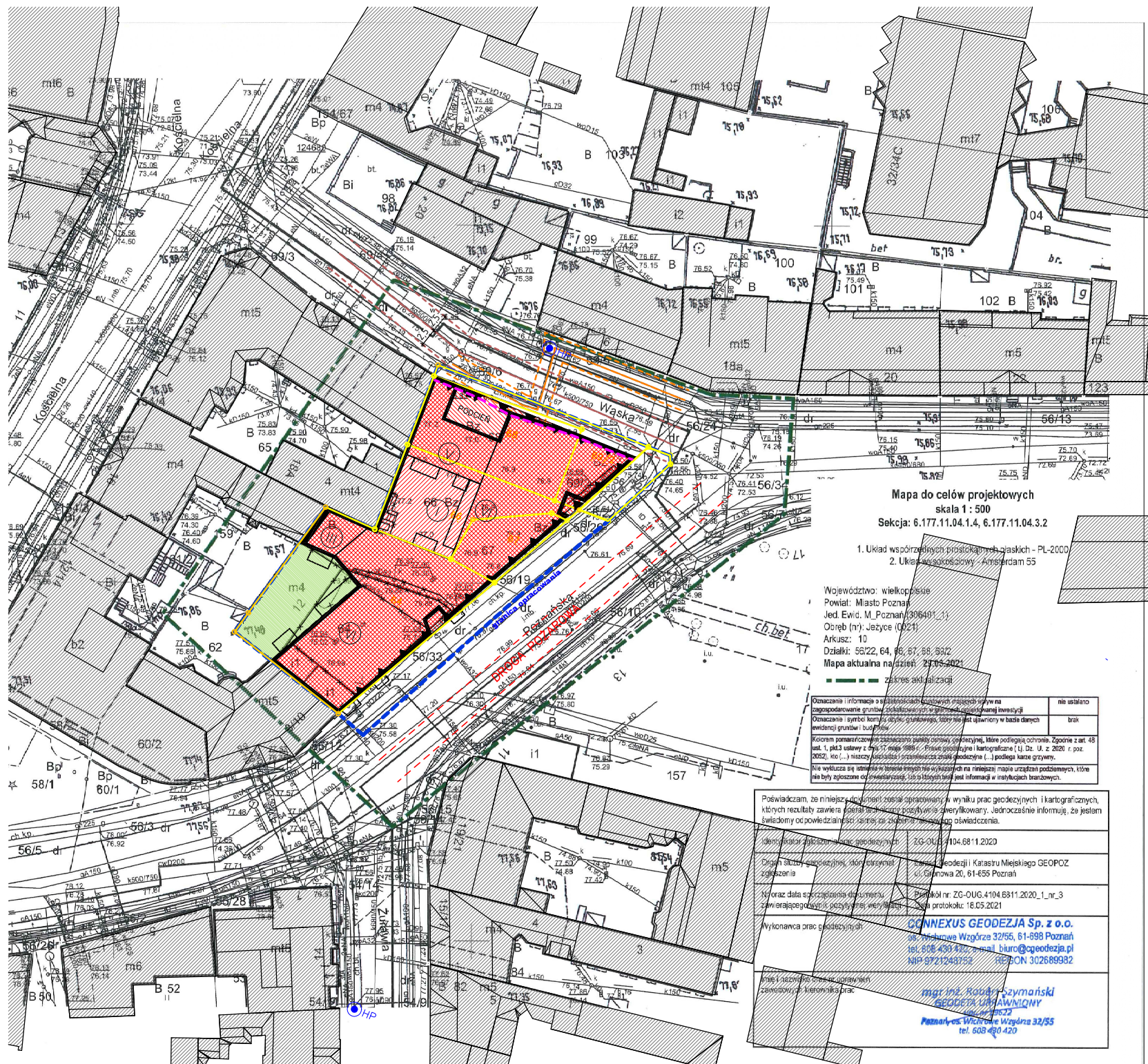
Niniejszy dokument określa minimalny standard wykonania, który Deweloper zobowiązany jest zrealizować, przy czym możliwość zastosowania alternatywnych rozwiązań, o takich samych lub lepszych parametrach od zaproponowanych powyżej, należy do decyzji Dewelopera, a Nabywcy nie przysługuje roszczenie o zastosowanie takich rozwiązań alternatywnych.

Deweloper informuje o możliwości zamontowania przez niego we wszystkich lub w niektórych lokalach dodatkowe, opcjonalnego wyposażenia w postaci np. rolet zewnętrznych lub klimatyzacji, przy czym możliwość zamontowania dodatkowego wyposażenia należy do decyzji Dewelopera, a Nabywcy nie przysługuje roszczenie o zamontowanie takiego dodatkowego wyposażenia.

Inwestor zastrzega, że na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej może dojść, z przyczyn uzasadnionych technicznie, nieznanych w momencie sporządzania projektu budowlanego, do konieczności wprowadzenia nieistotnego odstępiania od projektu budowlanego zgodnie z art. 36a ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane, w szczególności w zakresie:

- 1) zaistniałych kolizji sieci,
- 2) konieczności zastosowania innego rozwiązania technicznego, użycia innego urządzenia, materiału lub technologii uzasadnionej technicznie i celowościowo,
- 3) rezygnacji z danego rozwiązania technicznego, użycia urządzenia, materiału lub technologii z przyczyn uzasadnionych technicznie i celowościowo,

przy czym wprowadzone rozwiązania nie mogą przekraczać granic nieistotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego oraz nie mogą one wynikać z arbitralnej decyzji Dewelopera, a być uzasadnione technicznie i celowościowo.



- LEGENDA
- zakres opracowania
 - granice działek
 - budynki istniejące
 - projektowany obiekt kubaturowy /obrys parteru/
 - projektowany obiekt kubaturowy /obrys kondygnacji powyżej parteru/
 - obrys garażu podziemnego
 - obowiązująca linia zabudowy /wg WZ nr 32/2024/
 - istniejący budynek i infrastruktura przeznaczone do rozbiórki
 - istniejąca sieć gazowa wraz ze strefą ochronną
 - istniejąca sieć ogólnospławna wraz ze strefą ochronną
 - droga pożarowa
 - projektowana zieleń niska na stropodachu /dziedziniec/

Mapa do celów projektowych
skala 1 : 500
Seksja: 6.177.11.04.1.4, 6.177.11.04.3.2

1. Układ współrzędnych prostokątnych płaskich - PL-2000
2. Układ wysokościowy - Amsterdam 55
Województwo: wielkopolskie
Powiat: Miasto Poznań
Jed. Ewid. M. Poznań (306401_1)
Obręb (nr): Jazycie (0021)
Arkusz: 10
Działki: 56/22, 64, 66, 67, 68, 69/2
Mapa aktualna na dzień: 27.05.2021
Zakres aktualizacji:

Oznaczenie i informacja o statusie nieruchomości w sprawie inwestycji	nie ustalono
Oznaczenie i symbol komisyjny, który nie jest gwarantem w bazie danych ewidencji gruntów i budynków	brak
Kolorem pomiarowym znacząco symbolizujący, który nie jest gwarantem w bazie danych ewidencji gruntów i budynków	brak
Wskazanie na mapie, które nie jest gwarantem w bazie danych ewidencji gruntów i budynków	brak

Poświadczam, że niniejszy dokument jest wynikiem prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera portal geodezyjny i zostały pozytywnie zweryfikowane. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Geodeta wykonujący prace geodezyjne	ZG-0UG.4104.6811.2020
Organ służby geodezyjnej, który saramet zgłoszenia	Urząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ ul. Garbowa 20, 61-655 Poznań
Najnowsza data sporządzenia dokumentu zawierającego niniejszy pozytywny wynik	Dziś: 2020.10.14.6811.2020_1_nr_3 Data protokołu: 16.05.2021
Wykonawca prac geodezyjnych	CONNEXUS GEODEZJA Sp. z o.o. ul. Wschodnia 32/55, 61-698 Poznań tel. 608 430 420, e-mail: biuro@geodezja.pl NIP 6721248752 REGON 302689982
Imię i nazwisko osoby odpowiedzialnej za wykonanie prac	mgr inż. Robert Szymański GEODETA UPIRAWNIONY Data: 2020.10.14.6811.2020_1_nr_3 Poznań: ul. Wschodnia 32/55 tel. 608 430 420

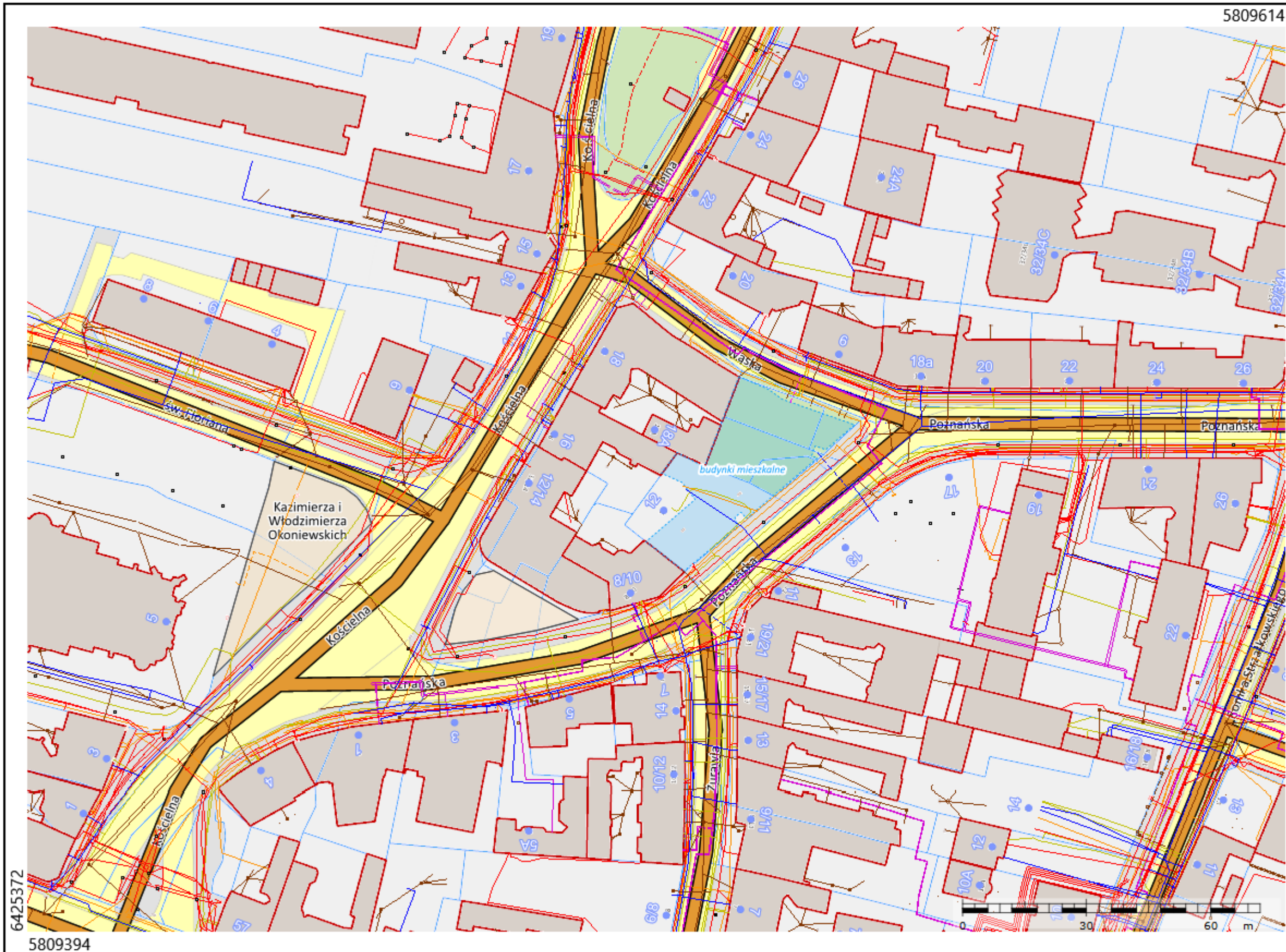
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY ULICY WĄSKIEJ / POZNAŃSKIEJ

działki nr 56/19, 56/20, 56/22, 56/33, 64, 66, 67, 68, 69/2, arkusz 10, obręb Jazycie, Poznań

Załącznik nr 4
do prospektu informacyjnego





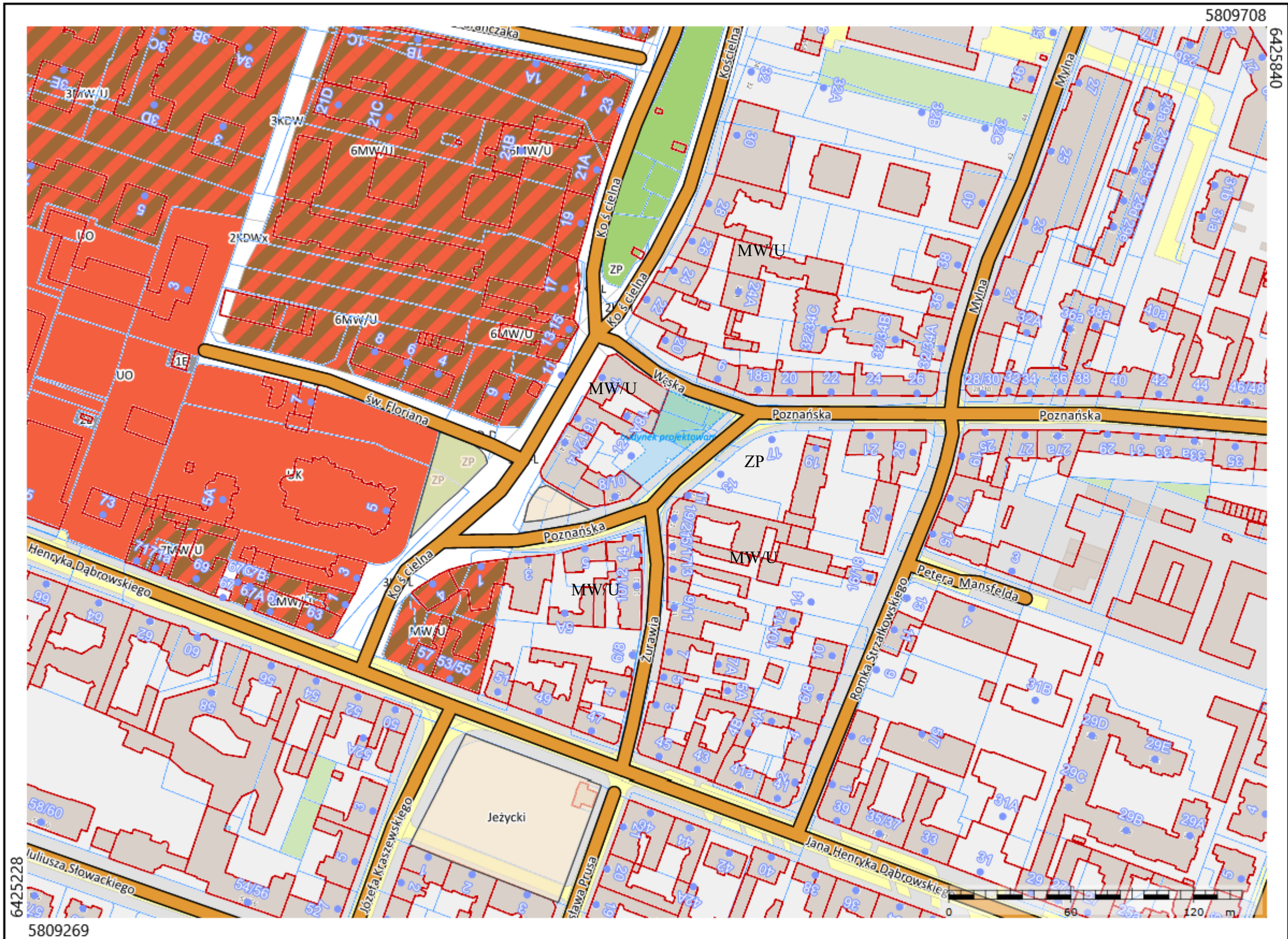
Załącznik nr 4c
do prospektu informacyjnego

Istniejące sieci uzbrojenia

- Sieć wodociągowa - opisy
- Sieć wodociągowa - punkty
- Sieć wodociągowa
- Sieć wodociągowa - odnośniki
- Sieć wodociągowa - powierzchnie
- Sieć kanalizacyjna - opisy
- Sieć kanalizacyjna - punkty
- Sieć kanalizacyjna
- Sieć kanalizacyjna - odnośniki
- Sieć kanalizacyjna - powierzchnie
- Sieć elektroenergetyczna - opisy
- Sieć elektroenergetyczna - multipunkty
- Sieć elektroenergetyczna - punkty
- Sieć elektroenergetyczna
- Sieć elektroenergetyczna - odnośniki
- Sieć elektroenergetyczna - powierzchnie
- Sieć gazowa - opisy
- Sieć gazowa - punkty
- Sieć gazowa
- Sieć gazowa - odnośniki
- Sieć gazowa - powierzchnie
- Sieć ciepłownicza - opisy
- Sieć ciepłownicza - punkty
- Sieć ciepłownicza
- Sieć ciepłownicza - odnośniki
- Sieć ciepłownicza - powierzchnie
- Sieć telekomunikacyjna - opisy
- Sieć telekomunikacyjna - punkty
- Sieć telekomunikacyjna
- Sieć telekomunikacyjna - odnośniki
- Sieć telekomunikacyjna - powierzchnie
- Sieć specjalna - opisy
- Sieć specjalna - punkty
- Sieć specjalna
- Sieć specjalna - odnośniki
- Sieć specjalna - powierzchnie

and others map layers selected by user

1:1000



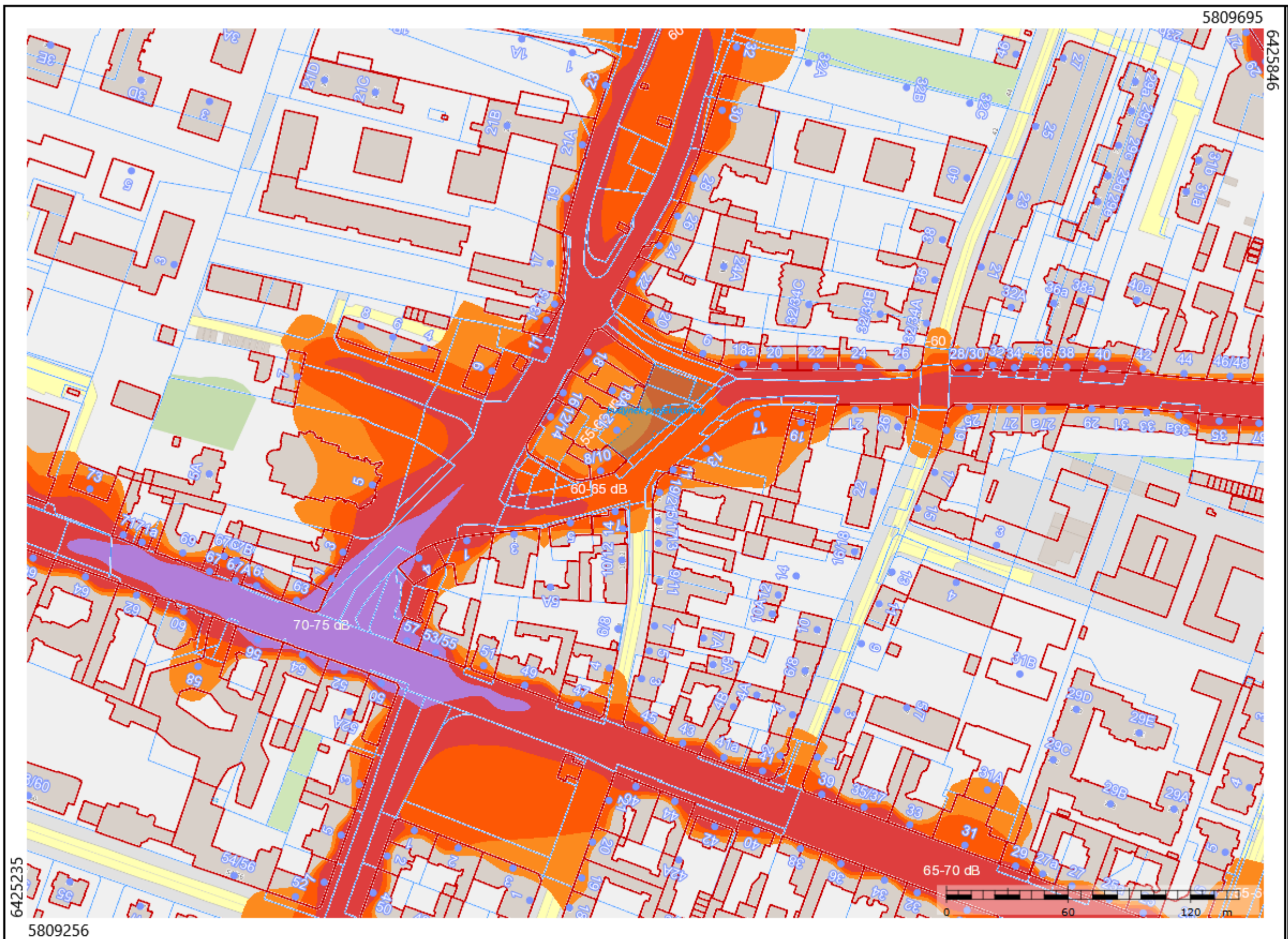
Załącznik nr 4d
do prospektu informacyjnego

Określenie obecnego sposobu
użytkowania sąsiednich działek

MW/U - mieszkalne wielorodzinne i
usługowe

ZP - zielen

1:2000



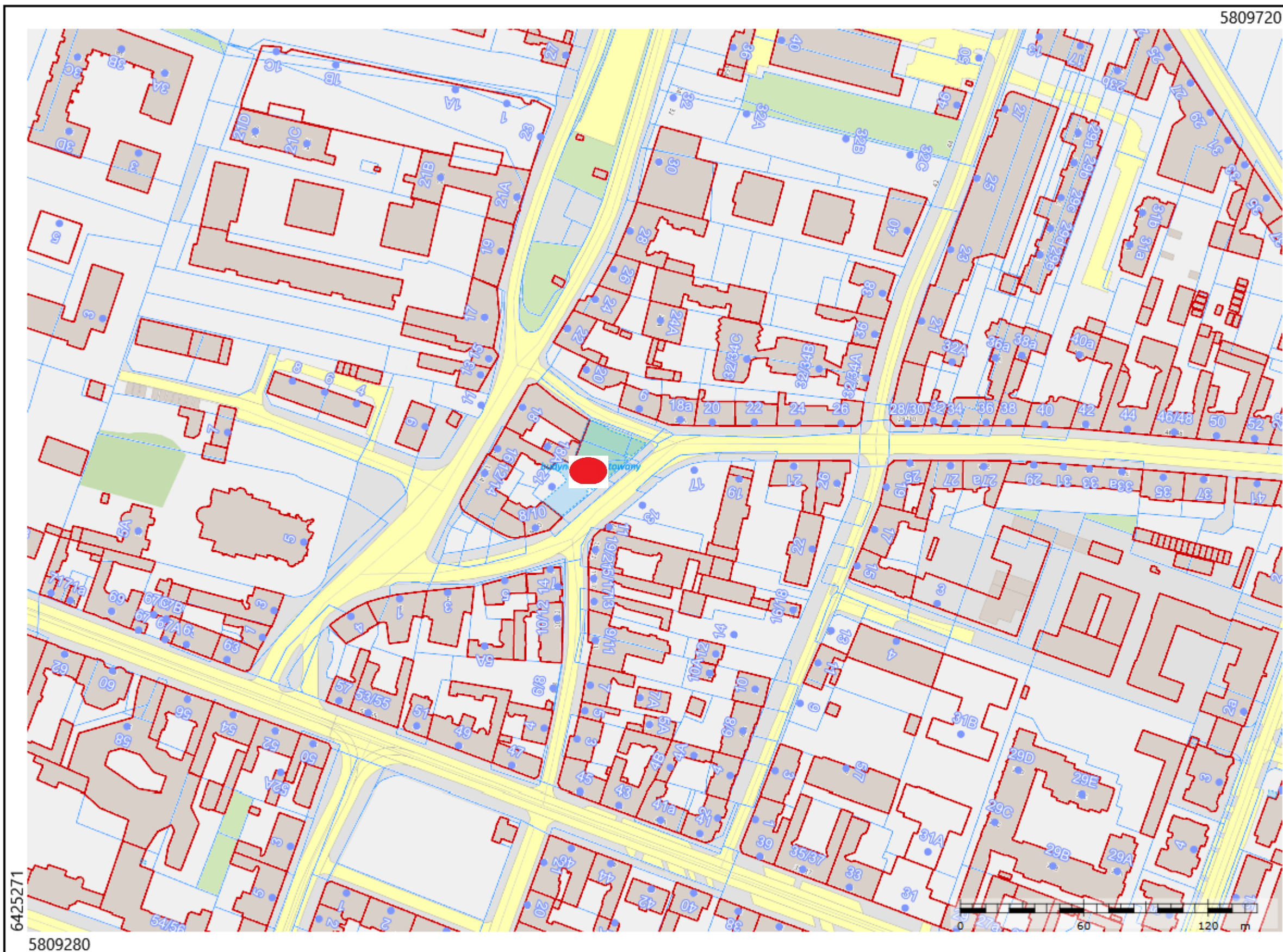
Załącznik nr 4e
do prospektu informacyjnego

Poziomy hałas

1:2000

Wydrukowano przez 12:22 01/10/2025

Copyright© 2025 ZGiKM GEOPOZ



Załącznik 4f
do prospektu informacyjnego

STREFY OCHRONNE:

na terenie obowiązują:

1. Uchwała Nr LXXXVIII/1671/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Poznania (tzw. uchwała krajobrazowa).
2. Inwestycja znajduje się na terenie zespołów urbanistyczno -architektonicznych kolebki miasta, najstarszego przedmieścia i najstarszych dzielnic XIX-wiecznego Poznania wpisanych do rejestru zabytków pod nr A239 decyzją z 06.10.1982r. i w związku z tym objęta jest ochroną konserwatorską.
3. Nieruchomość jest położona na obszarze rewitalizacji wyznaczonym w uchwale Rady Miasta Poznania nr XXXVIII/648/VIII/2016 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2016r. poz. 7323) z dnia 22 listopada 2016 r. zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 278). Uchwała ta będąca aktem prawa miejscowego weszła w życie 15 grudnia 2016 r. W uchwale Rada Miasta Poznania nie ustanowiła prawa pierwokupu nieruchomości na obszarze miasta Poznania (att.11 ust.5 ww. Ustawy). Dnia 5 grudnia 2017 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr LVIII/1091/VII/2017 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania”, w którym wskazała możliwość ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na obszarze rewitalizacji (art. 25ww. ustawy). Obecnie Rada Miasta Poznania nie podjęła jeszcze uchwały o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji, tym samym nieruchomości objęte obszarem rewitalizacji nadal nie podlegają prawu pierwokupu.

1:2000