

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

23-02-2026

**PROSPEKT INFORMACYJNY
DLA PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO
„LEŚNICA”**

CZĘŚĆ OGÓLNA

I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	ŹD WROCŁAW SZARSKIEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Mławie wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001107293
Adres	ul. Długa 7, 06-500 Mława
Numer NIP i REGON	NIP: 5691910232 REGON: 528706458
Numer telefonu	tel: +48 574 000 962
Adres poczty elektronicznej	wroclaw@zeranski.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.zeranskidevelopment.pl

II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
<p>ŹD WROCŁAW SZARSKIEGO sp. z o. o. jest spółką celową powołaną do realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn. „LEŚNICA” we Wrocławiu (Leśnica) przy Alei Platanowej, którego rozpoczęcie planowane jest na I/II kwartał 2026 roku, a zakończenie prac budowlanych związanych z jego realizacją planowane jest do 29 października 2027 roku.</p> <p>Jednym ze współników spółki ŹD WROCŁAW SZARSKIEGO sp. z o. o. jest spółka ŻERAŃSKI sp. z o. o., spółka matka Grupy Żerański.</p> <p>Spółki z Grupy Żerański Capital zrealizowały i realizują:</p> <ul style="list-style-type: none">– przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Sienkiewicza Apartamenty Etap I” w Mławie, w ramach którego

został wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze oraz garażami podziemnymi, w skład którego wchodziło 95 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowo-handlowe. Prace budowlane związane z realizacją przedsięwzięcia rozpoczęły się w październiku 2020 roku, a budynek został oddany do użytkowania w październiku 2022 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),

- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Mieszka Apartments” w Kwidzynie, w ramach którego wybudowany został budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze budynku oraz podziemnym garażem, na który składało się 56 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w czerwcu 2021 roku a budynek został oddany do użytkowania w czerwcu 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp.k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP I” w Mławie, w ramach którego zrealizowana została inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze oraz garażami podziemnymi - na budynek składają się 82 lokale mieszkalne oraz 1 lokal usługowo-handlowy. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w kwietniu 2021 roku a zakończyła się w październiku 2023 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- przedsięwzięcie deweloperskie pn. „Kościuszki 6 Apartments - ETAP II budynek A i B” w Mławie, w ramach którego realizowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z częścią usługową oraz garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, łącznie na 114 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale handlowo-usługowe. Budynki zostały oddane do użytkowania we wrześniu 2024 roku (prowadzone przez spółkę celową Żerański Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 sp. k.),
- zadanie inwestycyjne pn. „Akacyjna Aleja - budynek B1” w Wąbrzeźnie, realizowane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego „Akacyjna Aleja”, które będzie obejmować budowę pięciu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zagospodarowaniem terenu, łącznie na 126 lokali mieszkalnych. Zakończenie prac budowlanych związanych z realizacją I zadania inwestycyjnego planowane jest najpóźniej do 30 września 2025 roku (prowadzone przez spółkę celową ŻD WĄBRZEŹNO AKACJOWA sp. z o. o.).

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)

Adres	Przedsięwzięcie Leśnica jest pierwszym przedsięwzięciem spółki pod firmą ŻD Wrocław Szarskiego sp. z o.o., stąd brak uzupełnionych rubryk. Dla wskazania naszego doświadczenia w cz. II powyżej wskazujemy dotychczas zrealizowane i realizowane przedsięwzięcia/zadania inwestycyjne przez spółkę ŻERAŃSKI sp. z o.o. (wspólnika ŻD Wrocław Szarskiego).
Data rozpoczęcia	nie dotyczy
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	nie dotyczy

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Przeciwko ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO sp. z o. o. nie prowadzono ani nie prowadzi się jakiegokolwiek postępowania egzekucyjnego.
---	--

III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

Adres i numer działki ewidencyjnej i obrębu	<p>Wrocław Ratyń, osiedle Leśnica, Aleja Platanowa.</p> <p>Działki ewidencyjne nr: dz. ew. nr 19/1, dz. ew. nr 19/2, dz. ew. nr 18/2 oraz dz. ew. nr 17/4, wszystkie z obrębu AM 3, o łącznej powierzchni 6597 m²</p>
Numer księgi wieczystej	<p>Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WR1K/00438051/1 dla działek ewidencyjnych numer: dz. ew. nr 19/1, dz. ew. nr 19/2, - WR1K/00434376/7 dla działek ewidencyjnych numer: dz. ew. nr 18/2 oraz dz. ew. nr 17/4. <p>Deweloper zamierza dokonać połączenie ww. ksiąg wieczystych nie później niż do zawarcia umowy przeniesienia własności.</p>
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	<p>W dziale IV księgi wieczystej WR1K/00438051/1 brak wzmianek oraz wpisów.</p> <p>W dziale IV księgi wieczystej WR1K/00434376/7 brak wzmianek oraz wpisów.</p> <p>W działach IV ww. ksiąg wieczystych pojawią się wzmianki o wpisach/wpisy związane:</p> <p>a. z zawartą 31 lipca 2025 roku umową kredytową nr 280/42/27/KB-OBO/2025 na kwotę 28.886.000,00 zł z konsorcjum banków, w skład którego wchodzi: Bank Spółdzielczy w Raciążu, Bank Spółdzielczy w Żurominie, Bank Spółdzielczy w Pułtuskach, Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej z siedzibą w Łowiczu oraz Bank Spółdzielczy w Przysusze. Celem zabezpieczenia kredytu ustanowione zostały hipoteki na zasadzie równego pierwszeństwa w kwotach:</p> <ul style="list-style-type: none"> -9.504.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Raciążu, -8.775.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Żurominie, -7.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pułtuskach, -8.775.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu, -8.775.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Przysusze, <p>na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, odsetek przeterminowanych należności, opłat i prowizji oraz kosztów postępowania.</p> <p>b. z zawartą 31 lipca 2025 roku umową kredytu rewalwingowego nr 289/42/28/KB-OBO/2025 na kwotę 1.000.000,00 zł Bankiem Spółdzielczym w Raciążu. Celem zabezpieczenia kredytu ustanowiona została hipoteka umowna łączna w wysokości 1.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Raciążu na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kapitału kredytu, roszczeń o odsetki, odsetki od przeterminowanych należności, prowizje i opłaty, wynikające z umowy kredytu oraz przyznane koszty postępowania.</p> <p>Deweloper będzie posiadać zaświadczenie dot. warunkowej zgody wierzyciela hipotecznego (Banku) na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna).</p> <p>Deweloper ponadto informuje, że w działach IV opisanych wyżej ksiąg wieczystych w przyszłości mogą pojawiać się ujawnione na podstawie art. 20 ust. 5 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, dalsze wpisy hipotek z tytułu wierzytelności przysługujących innym nabywcom lokali, oferowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego, z tytułu udzielonego im kredytu hipotecznego, ustanowione na rzecz banku hipotecznego dla zabezpieczenia spłaty kredytu, na nieruchomości</p>

	lokalowej jednocześnie z wyodrębnieniem lokalu. Wpis roszczeń do ksiąg wieczystych nie wymaga zgody właściciela nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości	Nie dotyczy – księga jest prowadzona.	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia	<p>W sąsiedztwie inwestycji znajdują się wykazane poniżej obiekty, które mogą wpływać na warunki życia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pod numerem jeden oznaczono na szkicu w Załączniku nr 2 Przedsięwzięcie Deweloperskie "Leśnica" Współrzędne: 51.14479, 16.84489 2. Droga krajowa 94 (Aleja Kaczorowskiego) Współrzędne: 51.14186, 16.84466 3. Stacja benzynowa: Współrzędne: 51.14749, 16.84149 4. Hale magazynowe (m.in. zakłady z produkcją opakowań, podporów słupowych) Współrzędne: 51.1534, 16.82233 5. Zakłady Chemiczne "Złotniki" Współrzędne: 51.13362, 16.872 6. Jednostka Wojskowa Współrzędne: 51.13782, 16.85461 7. Stacja kolejowa Współrzędne: 51.14352, 16.86518 8. Port Lotniczy Współrzędne: 51.1087, 16.87667 9. Dolnośląski Szpital Specjalistyczny. Szpitalny oddział ratunkowy. Współrzędne: 51.14418, 16.90828 <p>Wyżej wykazane obiekty zostały przedstawione na Załączniku nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - 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).</p>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p>Plan ogólny gminy miasta Wrocławia nie został jeszcze sporządzony - 18 kwietnia 2024 r. została podjęta uchwała nr LXXX/2105/24 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wrocławia.</p> <p>Obecnie trwają prace nad opracowaniem projektu planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.</p> <p>Nadal obowiązuje Uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.</p> <p>https://baw.um.wroc.pl/UrządMiastaWroclawia/document/34134/Uchwa%C5%82a-L-1177-18</p>
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p>UCHWAŁA NR XXII/712/08 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 12 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pusteki i Las Ratyński (https://baw.um.wroc.pl/api/file/4/146475)</p>
	Miejscowy plan odbudowy	Brak obowiązującego Miejscowego planu odbudowy
	Inne	Brak

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p>4MW/3</p> <ul style="list-style-type: none"> - przeznaczenie podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) zieleń, c) usługi podstawowe, d) zdrowie i opieka społeczna, e) wychowanie i nauczanie, f) obiekty upowszechniania kultury, g) wystawy i ekspozycje, h) terenowe urządzenia sportowe; - uzupełniające: <ul style="list-style-type: none"> a) pracownie artystyczne, b) telekomunikacja, c) wytwarzanie energii cieplnej, d) infrastruktura drogowa, e) urządzenia infrastruktury technicznej.
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej intensywności zabudowy, określone zostały natomiast:</p> <ul style="list-style-type: none"> - udział obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%, - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.</p>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p>Udział obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - Wysokość budynków nie może być większa niż 15 m; - Wysokość konstrukcji wsporczych pod anteny stacji bazowych telefonii komórkowych umieszczonych na dachu budynku, mierzona od miejsca najwyższego punktu zamontowania konstrukcji wsporczej do najwyższego punktu konstrukcji wsporczej pod anteny wraz z urządzeniami na niej umieszczonymi nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku; - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż trzy, z zastrzeżeniem pkt 4, tj. dodatkową kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p>Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p>Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem, że dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, - dla handlu detalicznego mała powierzchniowego – 2,5 miejsca

	<p>postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla gastronomii, rozrywki, biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych - 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów upowszechniania kultury, obiektów sakralnych - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, - dla poradni medycznych - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, - dla edukacji - 2 miejsca postojowe na 1 oddział, dla obiektów kształcenia dodatkowego - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, m) dla krytych urządzeń sportowych - 1,5 miejsca postojowego na 10 miejsc użytkowych. <p>Miejsca postojowe, należy usytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.</p> <p>Parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne. Nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych.</p>
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią; - dla terenu oznaczonego symbolem 4MW/3 obowiązują standardy akustyczne, określone przepisami szczególnymi, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p>Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów.</p>
Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Na całym obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytków archeologicznych, której zakres ochrony obejmuje znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.</p> <p>Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury.</p>
Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<p>Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa wymagań dotyczących ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.</p>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa.</p>
Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie	<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

	infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> - odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych; - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji; - dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem; - wzdłuż otwartych rowów melioracyjnych obowiązuje pozostawienie wolnego pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m, wzdłuż górnej krawędzi jednej ze skarp brzegów cieków, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych; - sieci elektroenergetyczne dopuszcza się wyłącznie jako podziemne; - linie kablowe sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się wyłącznie jako podziemne. 	
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	4MW/1 4MW/2 4MW/3 4MW/4	<p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MW łamane przez numery porządkowe od 1 do 7 ustala się przeznaczenie:</p> <p>1) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a, b) zieleń, c) usługi podstawowe, d) zdrowie i opieka społeczna, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b, e) wychowanie i nauczanie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. c, f) obiekty upowszechniania kultury, g) wystawy i ekspozycje, h) terenowe urządzenia sportowe; <p>2) uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pracownie artystyczne, b) telekomunikacja, c) wytwarzanie energii cieplnej, d) infrastruktura drogowa, e) urządzenia infrastruktury technicznej.
		1MN/8 1MN/9 1MN/10	<p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN łamane przez numery porządkowe od 1 do 38 ustala się przeznaczenie:</p> <p>1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>2) uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pracownie artystyczne, b) biura, c) place zabaw, d) terenowe urządzenia sportowe, e) wody powierzchniowe, f) drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2, g) obiekty do parkowania, h) urządzenia infrastruktury technicznej.
		1KDGP/2	<p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDGP/1 ustala się przeznaczenie:</p> <p>1) podstawowe - ulica;</p> <p>2) uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wody powierzchniowe, b) urządzenia telekomunikacyjne.

			<p>Na terenach obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego; 2) obowiązują obustronne chodniki; 3) obowiązuje ścieżka rowerowa; 4) obowiązuje zieleń przyuliczna; 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.
		25KDP/3 25KDP/4	<p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 25KDP łamane przez numery porządkowe od 1 do 6 ustala się przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe – ciąg pieszy; 2) uzupełniające – wody powierzchniowe.
		26KDP/5	<p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26KDP łamane przez numery porządkowe od 1 do 15 ustala się przeznaczenie – ciąg pieszy.</p>
		12KDL	<p>Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDL ustala się przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) podstawowe – ulica; 2) uzupełniające – urządzenia telekomunikacyjne. <p>Na terenie, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej; 2) obowiązują obustronne chodniki; 3) obowiązuje szpaler drzew na odcinku od terenu 5KDW do terenu 16KDD; 4) obowiązuje zieleń przyuliczna.
		23KDW/6	<p>Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 23KDW łamane przez numery porządkowe od 1 do 26 i od 28 do 39 ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.</p>
	Maksymalna intensywność zabudowy	4MW/1 4MW/2 4MW/3 4MW/4	<p>Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami wskazanymi obok, ale określa udział obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%, udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%, z zastrzeżeniem, że ustalenie to nie dotyczy powierzchni działek budowlanych dla obiektów z grupy kategorii urządzenia infrastruktury technicznej.</p>
		1MN/8 1MN/9 1MN/10	<p>Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami wskazanymi obok, ale określa udział obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej, który nie może być większy niż 40% oraz udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, który nie może być mniejszy niż 50%, z zastrzeżeniem, że ustalenie to nie dotyczy powierzchni działek budowlanych dla</p>

			obiektów z grupy kategorii urządzenia infrastruktury technicznej.
		1KDGP/2 25KDP/3 25KDP/4 26KDP/5 12KDL 23KDW/6	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami wskazanymi obok.
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa wskaźnika maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	4MW/1 4MW/2 4MW/3 4MW/4	Udział obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%, z zastrzeżeniem, że ustalenie to nie dotyczy powierzchni działek budowlanych dla obiektów z grupy kategorii urządzenia infrastruktury technicznej.
		1MN/8 1MN/9 1MN/10	Udział obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej, który nie może być większy niż 40% z zastrzeżeniem, że ustalenie to nie dotyczy powierzchni działek budowlanych dla obiektów z grupy kategorii urządzenia infrastruktury technicznej.
		1KDGP/2 25KDP/3 25KDP/4 26KDP/5 12KDL 23KDW/6	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami wskazanymi obok.
	Maksymalna wysokość zabudowy	4MW/1 4MW/2 4MW/3 4MW/4	<ul style="list-style-type: none"> – Wysokość budynków nie może być większa niż 15 m; – Wysokość konstrukcji wsporczych pod anteny stacji bazowych telefonii komórkowych umieszczonych na dachu budynku, mierzona od miejsca najwyższego punktu zamontowania konstrukcji wsporczej do najwyższego punktu konstrukcji wsporczej pod anteny wraz z urządzeniami na niej umieszczonymi nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku; – Liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż trzy, z zastrzeżeniem pkt 4, tj. dodatkową kondygnację dopuszcza się wyłącznie w

			formie poddasza z dachem stromym.
		1MN/8 1MN/9 1MN/10	<ul style="list-style-type: none"> - wysokość budynków nie może być większa niż 12 m; - liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż dwie, z zastrzeżeniem pkt 3; tj. dodatkową kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym.
		1KDGP/2 25KDP/3 25KDP/4 26KDP/5 12KDL 23KDW/6	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami wskazanymi obok.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		4MW/1 4MW/2 4MW/3 4MW/4	Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%, z zastrzeżeniem, że ustalenie to nie dotyczy powierzchni działek budowlanych dla obiektów z grupy kategorii urządzenia infrastruktury technicznej.
		1MN/8 1MN/9 1MN/10	Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, który nie może być mniejszy niż 50%, z zastrzeżeniem, że ustalenie to nie dotyczy powierzchni działek budowlanych dla obiektów z grupy kategorii urządzenia infrastruktury technicznej.
		1KDGP/2	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami wskazanymi obok.
		25KDP/3 25KDP/4 26KDP/5	
		12KDL	
		23KDW/6	
Minimalna liczba miejsc do parkowania		<p>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:</p> <p>1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny jednorodzinny,</p> <p>b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, z zastrzeżeniem lit. c,</p> <p>c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie willi miejskiej – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,</p> <p>d) dla zabudowy zagrodowej i agroturystyki – 2 miejsca postojowe na 1 dom mieszkalny,</p> <p>e) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego – 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni sprzedaży,</p> <p>f) dla gastronomii, rozrywki, biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>g) dla widowiskowych obiektów kultury – 1 miejsce postojowe na 5 miejsc użytkowych,</p> <p>h) dla obiektów upowszechniania kultury, obiektów sakralnych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>i) dla hoteli – 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych,</p> <p>j) dla poradni medycznych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,</p>	

		<p>k) dla edukacji – 2 miejsca postojowe na 1 oddział, l) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, m) dla krytych urządzeń sportowych – 1,5 miejsca postojowego na 10 miejsc użytkowych;</p> <p>2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy usytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą; 3) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 4; 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i agroturystyki; 5) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych.</p>
<p>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 przestrzenne</p>	<p>Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>
	<p>Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:</p>	
	<p>gabaryty</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>
	<p>forma architektoniczna</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>
	<p>usytuowanie linii zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>
	<p>intensywność wykorzystania terenu</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>
	<p>warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>
	<p>wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>
	<p>warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.</p>

	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
	Wysokość zabudowy	Nie dotyczy - obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisany wyżej.
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od przedmiotowej nieruchomości ¹ 5), zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	decyzjach o obszarach ograniczonego użytkowania	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
	miejscowych planach odbudowy	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.

⁵⁾ 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.

mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
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	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.

	w zakresie infrastruktury dostępowej	
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Informacje zawarte w załączniku nr 1 do prospektu – część ogólna.
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 1484/2024 z dnia 23 lipca 2024 roku wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia (nr kancelaryjny WAZ-B3.6740.64.2023.MW7) zmieniona Decyzją nr 2465/2025 z dnia 5 listopada 2025 (nr kancelaryjny WAZ-B3.6740.21.2025.MW6)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy – zostanie wskazana po zakończeniu robót budowlanych.	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy – przedsięwzięcie deweloperskie dotyczy budynków wielorodzinnych	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na I/II kwartał 2026 roku. Zakończenie prac budowlanych planowane jest najpóźniej do 29 października 2027 roku.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego	Liczba budynków	2
	Rozmieszczenie budynków na	Okolo 40 metrów

o albo zadania inwestycyjnego	nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	<p>Ostateczny pomiar powierzchni lokali mieszkalnych zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni i zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej inwestycji zgodnie z zasadami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z uwzględnieniem polskiej normy PN-ISO 9836:2022-07, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01m²), - powierzchnia użytkowa lokalu jest obliczana dla wymiarów lokalu w stanie wykończonym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp., - do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się powierzchnie elementów nadających się do demontażu (rury, kanały), powierzchnie antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób, - do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie przekroju poziomego wewnętrznych przegród budowlanych, powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy, - przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. 	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych - kredyt, środki własne, inne	Środki własne i inne - 20% Kredyt bankowy - 80%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Kredyt w ramach konsorcjum bankowego: Bank Spółdzielczy w Raciążu z siedzibą w Raciążu, Bank Spółdzielczy w Żurominie z siedzibą w Żurominie, Bank Spółdzielczy w Pułtuskach z siedzibą w Pułtuskach, Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej z siedzibą w Łowiczu oraz Bank Spółdzielczy w Przysusze z siedzibą w Przysusze
Środki ochrony nabywców	Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny	Stawka zostanie określona zgodnie z treścią rozporządzenia obowiązującego na dzień rozpoczęcia sprzedaży w rozumieniu art. 5 pkt 12) Ustawy. <i>Na dzień sporządzenia prospektu obowiązująca stawka wynosi 0.45 %.</i>
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia	<p>Deweloper zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Szczegółowe zasady funkcjonowania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (dalej „MRP”) wynikają z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, które muszą być zgodne z ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (dalej „Ustawa”).</p>	

<p>środków nabywcy</p>	<p>Deweloper zawarł w dniu *** roku umowę na prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p> <p>Na mocy zawartej umowy z Bankiem deweloper zobowiązany jest do zamieszczania w każdej umowie deweloperskiej indywidualnego numeru rachunku nabywcy, na który nabywca będzie dokonywał wpłat. Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Na żądanie Nabywcy Bank informuje o dokonanych wpłatach i wypłatach. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego w zakresie zgodności ze stanem rzeczywistym przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane.</p> <p>W związku z realizacją przez Dewelopera umowy deweloperskiej, Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.</p> <p>Prawo wypowiedzenia Umowy rachunku posiada jedynie Bank i wyłącznie z ważnych powodów; w przypadku wypowiedzenia umowy rachunku, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank, z zastrzeżeniem, iż przedmiotem zawieranej umowy jest prowadzenie takiego samego rodzaju rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana; Deweloper w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, informuje Nabywcę na papierze lub w innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie, a Nabywca może wstrzymać dokonywanie kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu wykonania przez Dewelopera, obowiązku, o którym mowa powyżej. 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 nowej ustawy. W przypadku gdy Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa powyżej, w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca Nabywcy środki znajdujące się na rachunku.</p> <p>Deweloper ponosi koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.</p>								
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>*** (bank zostanie wskazany po zawarciu umowy o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego)</p>								
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego</p>	<p>Przedsięwzięcie Deweloperskie „LEŚNICA ” zostało podzielone na osiem etapów:</p> <table border="1" data-bbox="336 1946 1458 2047"> <thead> <tr> <th data-bbox="336 1946 421 2047">Nr etapu</th> <th data-bbox="421 1946 1134 2047">Zakres prac</th> <th data-bbox="1134 1946 1334 2047">Szacowany termin zakończenia</th> <th data-bbox="1334 1946 1458 2047">Zaawans. robót %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia	Zaawans. robót %				
Nr etapu	Zakres prac	Szacowany termin zakończenia	Zaawans. robót %						

o lub zadania inwestycyjnego		prac związanych z realizacją etapu	
1.	<ul style="list-style-type: none"> - zakup gruntu - prace projektowe - uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę 	03.03.2026- Zakończono	25%
2.	<ul style="list-style-type: none"> - wykop pod budynek – 100% - beton podkładowy pod płytę fundamentową – 100% - płyta fundamentowa – 100% - Ściany i stupy żelbetowe podziemia – 100% 	31.07.2026	15%
3.	<ul style="list-style-type: none"> - hydroizolacja podziemia w technologii betonu wodoszczelnego (TBW) – 100% - zewnętrzna izolacja termiczna kondygnacji podziemnej -100% - obsypanie fundamentów – 100% - ściany murowane piętra +2 – 80% - pionowe elementy żelbetowe piętra +2 - 80% - strop nad piętrem +2 – 20% 	30.10.2026	10%
4.	<ul style="list-style-type: none"> - ściany murowane kondygnacji podziemnej – 100% - ściany murowane piętra +2 – 100% - pionowe elementy żelbetowe piętra +2 – 100% - strop nad piętrem +2 – 100% - konstrukcja piętra +3 – 100% - wewnętrzne ściany działowe – 25% 	30.11.2026	10%
5.	<ul style="list-style-type: none"> - konstrukcja żelbetowa budynku – 100% - pochylnia zjazdowa – 50% - konstrukcja dachu bez pokrycia – 50% - stolarka okienna i aluminiowa – 20% wewnętrzne ściany działowe – 100% 	31.12.2026	10%
6.	<ul style="list-style-type: none"> - Pokrycie dachu – 100% - Stolarka okienna i aluminiowa – 100% - okładziny ścienne zewnętrzne – elewacja – 80% - tynki wewnętrzne – 60% - brama wjazdowa do garażu – 100% - izolacja termiczna na suficie/ spodzie stropu nad garażem – 100% - wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania – 45% - wewnętrzna instalacja wentylacji mechanicznej – 45% - wewnętrzna instalacja wodociągowa – 45% - wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – 45% - wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej – 47% - instalacja elektryczna i teletechniczna – 47% 	30.04.2027	10%
7.	<ul style="list-style-type: none"> - szlichta cementowa – 70% - balustrady wewnętrzne i zewnętrzne – 80% - okładziny ścienne zewnętrzne – elewacja – 100% - tynki wewnętrzne – 100% - wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania – 70% - wewnętrzna instalacja wentylacji mechanicznej – 70% - wewnętrzna instalacja wodociągowa – 70% - wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – 70% - wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej – 70% - instalacja elektryczna i teletechniczna – 70% 	30.07.2027	10%

	<ul style="list-style-type: none"> – szlichta cementowa – 100% – balustrady wewnętrzne i zewnętrzne – 100% – okładziny ścienne zewnętrzne – elewacja – 100% – tynki wewnętrzne – 100% – wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania – 100% – wewnętrzna instalacja wentylacji mechanicznej – 100% – wewnętrzna instalacja wodociągowa – 100% – wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej – 100% – wewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej – 100% – instalacja elektryczna i teletechniczna – 100% – roboty wykończeniowe części wspólnych – 100% – zieleni – 100% – przyłącza mediów – 100% – mała architektura – 100% 	29.10.2027	10%
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>przy czym wypłata środków pieniężnych z ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi po stwierdzeniu zakończenia ostatniego etapu oraz dostarczeniu przez Dewelopera wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z Umowy Deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca wraz z wydrukiem z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości odpisu zwykłego księgi wieczystej pobranym w dniu sporządzenia w/w aktu notarialnego potwierdzającym powyższe.</p> <p>Szczegółowy harmonogram, wraz ze wskazaniem planowanego terminu zakończenia prac związanych z realizacją poszczególnych etapów, stanowi załącznik do wzoru Umowy deweloperskiej, stanowiącej załącznik do niniejszego prospektu.</p> <p>Deweloper nie będzie dokonywać waloryzacji ceny. Przy czym, zmiana ceny dopuszczalna jest w przypadkach:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zmiany wysokości stawki podatku VAT, proporcjonalnie do zmiany jej wysokości, – zmiany rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie, <p>z zastrzeżeniem, iż w tych przypadkach nabywcy lokalu będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie.</p>		
WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM			
Należy opisać, na jakich warunkach 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 ... o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	<p>Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-5 i art. 43 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej, albo elementów, o których mowa w art. 36 Ustawy Deweloperskiej, 2. jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy Deweloperskiej prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy, 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej. 		

o oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym	<p>Ponadto Nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 6-12 i art. 43 ust. 3-6 Ustawy Deweloperskiej):</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy 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 opóźnienia, 7. w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej, 8. w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia, 9. w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie, po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej, 10. w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej, 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej, 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe. <p>Nabywca ma także prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 13. w przypadku, gdy obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię użytkową, tj. zmniejszoną lub zwiększoną o ponad 2 % w stosunku do projektowanej powierzchni użytkowej, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie. 14. w przypadku zmiany Ceny brutto w wyniku zmiany Stawki VAT, zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, w terminie 14 dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny. <p>Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie deweloperskiej, 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 (zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy Deweloperskiej), 2) w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy), przy czym oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu miała być zawarta. <p>Dodatkowe informacje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (wyrażoną w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku A/Budynku B oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis tego roszczenia, 2) W przypadku odstąpienia od umowy przez Dewelopera, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej
---	--

roszczenia wynikającego z Umowy, w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

INNE INFORMACJE

I. Informacja:

1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny 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.

ŻD Wrocław Szarskiego sp. z o.o. przy realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego korzysta z finansowania zewnętrznego, stąd w działach IV ww. ksiąg wieczystych pojawiają się wzmianki o wpisach/wpisy związane:

a. z zawartą 31 lipca 2025 roku umową kredytową nr 280/42/27/KB-OBO/2025 na kwotę 28.886.000,00 zł z konsorcjum banków, w skład którego wchodzi: Bank Spółdzielczy w Raciążu, Bank Spółdzielczy w Żurominie, Bank Spółdzielczy w Pułtusku, Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej z siedzibą w Łowiczu oraz Bank Spółdzielczy w Przysusze. Celem zabezpieczenia kredytu ustanowione zostały hipoteki na zasadzie równego pierwszeństwa w kwotach:

-9.504.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Raciążu,
-8.775.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Żurominie,
-7.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Pułtusku,
-8.775.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego Ziemi Łowickiej w Łowiczu,
-8.775.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Przysusze,

na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, odsetek przeterminowanych należności, opłat i prowizji oraz kosztów postępowania.

b. z zawartą 31 lipca 2025 roku umową kredytu rewolwingowego nr 289/42/28/KB-OBO/2025 na kwotę 1.000.000,00 zł Bankiem Spółdzielczym w Raciążu. Celem zabezpieczenia kredytu ustanowiona została hipoteka umowna łączna w wysokości 1.500.000,00 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Raciążu na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kapitału kredytu, roszczeń o odsetki, odsetki od przeterminowanych należności, prowizje i opłaty, wynikające z umowy kredytu oraz przyznane koszty postępowania.

Deweloper zobowiązuje się do przekazania nabywcom podczas zawierania umowy deweloperskiej dokumentu potwierdzającego zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy.

Lokal mieszkalny zostanie sprzedany Nabywcy w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Wypełnienie powyższego zobowiązania w odniesieniu do hipoteki (lub hipotek), które mogą w przyszłości obciążać nieruchomość jako zabezpieczenie spłaty kredytu (kredytów), będzie polegało na przedstawieniu zgody banku

(wierzyciela hipotecznego) na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy w wykonaniu umowy deweloperskiej.

II. W lokalu spółki ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO sp. z o.o. zainteresowani zawarciem umowy mogą zapoznać się z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości,
- 2) aktualnym wydrukiem odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego spółki ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO sp. z o.o.,
- 3) kopią pozwolenia na budowę,
- 4) sprawozdaniem finansowym spółki firmą ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mławie za okres ostatniego roku – jako spółki celowej, oraz sprawozdaniem finansowym spółki firmą ŻERAŃSKI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mławie (wcześniej Contigo Investments sp. z o.o.) i spółki pod firmą Cylwik Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku - za ostatnie dwa lata – jako spółek dominujących,
- 5) projektem architektoniczno-budowlanym,
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu - *po jej uzyskaniu*;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu - *po jego uzyskaniu*;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu - *po jego sporządzeniu*;
- 9) **zgodą 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,**

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Banku Spółdzielczym w Raciążu, adres: ul. Mławska 20A, kod 09-140 Raciąż, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000125648, NIP: 5670004238, REGON: 00050928700000, prowadzącym otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów, na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 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 Banku Spółdzielczego w Raciążu,
- 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,
- Bank Spółdzielczy w Raciążu, 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/>.

Załączniki:

Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Szkic koncepcji zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia z zaznaczeniem budynku oraz istotnych uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikających z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości).

Załącznik nr 5 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - Wzór Umowy deweloperskiej

Podpis dewelopera albo osoby upoważnionej do reprezentacji dewelopera

Załącznik nr 1 do Prospektu informacyjnego – część ogólna -

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

1. Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

L.p.	Nr uchwały data	Nazwa dokumentu	Przeznaczenie terenów/ustalenia planu
1	UCHWAŁA NR XVIII/368/11 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 17 listopada 2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania terenu dla zachodniej części osiedla Pustki we Wrocławiu	Tereny funkcjonalne: 1MW - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych, usługi, obiekty hotelowe, obiekty pomocy społecznej, skwery, place zabaw, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty infrastruktury technicznej. 2MW-U - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, handel detaliczny małopowierzchniowy A (pow. sprzedaży do 400 m2), rozrywka, produkcja drobna, skwery, place zabaw, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty infrastruktury technicznej. 3MN/1 do 3MN/6 - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkiwania wspólnot religijnych, usługi, obiekty hotelowe, obiekty pomocy społecznej, skwery, place zabaw, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty infrastruktury technicznej. 4MN/1 do 4MN/13 - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty hotelowe, usługi, handel detaliczny małopowierzchniowy A (pow. do 400 m2), skwery, place zabaw, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty infrastruktury technicznej. 5ZP/1 do 5ZP/5 - przeznaczenie: zieleń parkowa, zieleń parkowo-leśna, skwery, place zabaw, gastronomia, terenowe urządzenia sportowe, obiekty infrastruktury drogowej, obiekty infrastruktury technicznej. 1KDZ - przeznaczenie: ulice klasy zbiorczej, obiekty infrastruktury technicznej. 2KDL/1 do 2KDL/3 - przeznaczenie: ulice klasy lokalnej, obiekty infrastruktury technicznej. 3KDD/1 do 3KDD/5 - przeznaczenie: ulice klasy dojazdowej, obiekty infrastruktury technicznej. 4KDW/1 do 4KDW/7 - przeznaczenie: drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej. 5KDP/1 do 5KDP/6 - przeznaczenie: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne; obiekty infrastruktury wodociągowej, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.
2	UCHWAŁA NR LIII/1455/2 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 26 maja 2022 r.	Miejscowy plan zagospodarowania terenu w rejonie ulic: Gromadzkiej, Szkolnej i Miodowej oraz alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego we Wrocławiu	Tereny funkcjonalne: 1MN do 6MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi towarzyszące, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej. 7MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej. 8MN do 13MN oraz 15MN do 19MN oraz 21MN i 22MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi towarzyszące, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej. 14MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi towarzyszące, uprawy polowe i sady, uprawy szklarniowe, obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej. 20MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi towarzyszące, drogi wewnętrzne, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej. 1MN-U, 2MN-U, 4MN-U do 6MN-U - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, mieszkania towarzyszące, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 3MN-U - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, obsługa pojazdów, naprawa pojazdów, mieszkania towarzyszące, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 3U, 4U - przeznaczenie: usługi, mieszkania towarzyszące, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 1UN - przeznaczenie: obiekty naukowe i badawcze, uczelnie wyższe, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 1US - przeznaczenie: terenowe urządzenia sportowe, gastronomia, obiekty tresury zwierząt, skwery, wody powierzchniowe, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 1Z, 2Z - przeznaczenie: łąki, uprawy polowe i sady, zieleń parkowa, terenowe urządzenia sportowe, ogrody tematyczne, wody powierzchniowe, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 3Z - przeznaczenie: skwery, uprawy polowe i sady, wody powierzchniowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 4Z - przeznaczenie: łąki, uprawy polowe i sady, zieleń parkowa, terenowe urządzenia sportowe, ogrody tematyczne, wody powierzchniowe, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 5Z - przeznaczenie: łąki, uprawy polowe i sady, zieleń parkowa, terenowe urządzenia sportowe, ogrody tematyczne, wody powierzchniowe, infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej. 6Z - przeznaczenie: skwery, obiekty infrastruktury technicznej. 1WS, 2WS i 3WS - przeznaczenie: wody powierzchniowe. 1E, 2E i 3E - przeznaczenie: stacje

			transformatorowe. 1KDL do 3KDL – przeznaczenie: ulice klasy lokalnej. 1KDD do 8KDD – przeznaczenie: ulice klasy dojazdowej. 1KDW do 10KDW – przeznaczenie: drogi wewnętrzne. 1KDPR i 2KDPR - przeznaczenie: ciągi pieszo-rowerowe, ciągi piesze. 1KDWPR - przeznaczenie: ciągi pieszo-rowerowe, ciągi piesze, drogi wewnętrzne.
3	UCHWAŁA NR XLV/1170/21 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 21 października 2021 r.	Miejscowy plan zagospodarowania terenu w rejonie ulic: Lutyńskiej, Żarskiej i Lubskiej we Wrocławiu	<p>Tereny funkcjonalne: 1MN, 2MN oraz 4MN, 5MN oraz 11MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I (pracownie artystyczne, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, obiekty opieki nad dziećmi, lecznice dla zwierząt, edukacja, obiekty kształcenia dodatkowego), obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej. 3MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I, handel detaliczny małopowierzchniowy A (pow. sprzedaży do 400 m²) obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej. 6MN do 10MN oraz od 12MN do 26MN - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1MN-U - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi I, produkcja drobna, drogi wewnętrzne, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1MW - przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi I, skwery, terenowe urządzenia sportowe, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1U - przeznaczenie: obiekty upowszechniania kultury, obiekty sakralne, pracownie artystyczne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty pomocy społecznej, zakłady lecznicze dla zwierząt, edukacja, obiekty kształcenia dodatkowego, obiekty naukowe i badawcze, gastronomia, kryte urządzenia sportowe, terenowe urządzenia sportowe, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe, obiekty do parkowania, obiekty infrastruktury technicznej, szalety. 2U - przeznaczenie: handel detaliczny małopowierzchniowy A (pow. do 400 m²), handel detaliczny małopowierzchniowy B (pow. od 400 m² do 2000 m²), gastronomia, rozrywka, biura, usługi drobne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, zakłady lecznicze dla zwierząt, produkcja drobna, obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obiekty kształcenia dodatkowego, skwery, terenowe urządzenia sportowe, obiekty do parkowania, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej, szalety. 1U-MN - przeznaczenie: handel detaliczny małopowierzchniowy A; usługi I; obiekty hotelowe, gastronomia, obiekty upowszechniania kultury, pracownie medyczne, hotele dla zwierząt, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, skwery, wody powierzchniowe, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 2U-MN - przeznaczenie: handel detaliczny małopowierzchniowy A; usługi I; obiekty hotelowe, gastronomia, obiekty upowszechniania kultury, pracownie medyczne, hotele dla zwierząt, obsługa pojazdów, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, skwery, wody powierzchniowe, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1US - przeznaczenie: terenowe urządzenia sportowe, skwery, zieleń parkowa, polany rekreacyjne, wody powierzchniowe, szalety, obiekty do parkowania, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1ZL – przeznaczenie: lasy. 1ZP, 2ZP – przeznaczenie: zieleń parkowa, terenowe urządzenia sportowe, polany rekreacyjne, szalety, wody powierzchniowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1Z - przeznaczenie: skwery, terenowe urządzenia sportowe, szalety, polany rekreacyjne, łąki, lasy, wody powierzchniowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 2Z - przeznaczenie: łąki, skwery, terenowe urządzenia sportowe, szalety, polany rekreacyjne, łąki, lasy, wody powierzchniowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 3Z do 5Z - przeznaczenie: łąki, uprawy polowe i sady, zieleń parkowa, skwery, polany rekreacyjne, lasy, wody powierzchniowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1WS do 5WS - przeznaczenie: wody powierzchniowe, łąki, skwery, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej. 1KDL – przeznaczenie: ulica klasy lokalnej. 1KDD do 4 KDD – przeznaczenie: ulica klasy dojazdowej. 1KDW do 21 KDW – przeznaczenie: drogi wewnętrzne. 1KDWP do 3KDWP - przeznaczenie: ciągi piesze. 1KDPR - przeznaczenie: ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe.</p>

2. Decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

L.p.	Numer sprawy	Numer decyzji i data jej wydania		Oznaczenie nieruchomości				Streszczenie ustaleń decyzji
		Nr decyzji	Data decyzji	Ulica	Nr porządkowy	Obręb	Nr dz.	
1	WPL-ZT1.6730.99.2023	617/2023	2023-11-14	Trzmielowicka	7, 7	Leśnica	11/12, 11/16	rozbudowa parterowej części budynku handlowo-usługowego o funkcję usługową oraz budowa parkingu wielostanowiskowego wraz z zagospodarowaniem terenu
2	WPL-ZT4.6730.157.2023	580/2023	2023-10-24	Mokrzańska	11	Leśnica	69/2	dom jednorodzinny wolnostojący
3	2908/22	742/22	2022-11-22	Sosnowa		Leśnica	50/3	rozbudowa i nadbudowa budynku niemieszkanego wraz ze zmianą jego użytkowania na cele mieszkalne
4	4100/22	689/22	2022-10-27	Średzka	49B	Leśnica	8/2	budowa budynku usługowego sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą
5	WPL-ZT4.6730.52.2023	341/2023	03-07-2023	Kresowa		Leśnica	13/1	budowa wolno stojącego nosnika reklamowego
6	1641/22	86/22	10.03.2022	Serowarska		Ratyń	130/5	budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
7	25700/21	61/22	12.01.2022	Nieprzyńska	24	Leśnica	97	rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
8	34902/18	1303/20	02.04.2020	Średzka	59	Leśnica	8/4	budowa budynku handlowego
9	28049/19	276/20	22.01.2020	Nieprzyńska	18A	Leśnica	104/1, 86/1	rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego
10	2094/19	1267/19	27.03.2019	Lutyńska		Żar	5/5	budowa linii kablowej 20 kv, posadownienie słupa linii napowietrznej 20kv

11	11828/17	2961/18	19.06.2018	Nieprzyńska	26A	Leśnica	92/2,92/3	rozbudowa budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej
----	----------	---------	------------	-------------	-----	---------	-----------	--

3. Decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach

LP	Nr działek	Inwestycja	Znak sprawy	Data wpływu	Data decyzji
1	026401_1.0044.AR_3.34/2; 026401_1.0044.AR_3.35/2; 026401_1.0044.AR_3.36/2	Budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z parkingiem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną i drogową. Wrocław, dz. 34/2, 35/2, 36/2, 37/2 AM 3 obręb Ratyń, ul. Trzmielowicka	WSR-OS.6220.94.2019.EP	01.08.2019	30.05.2020
2	dz. nr 5/3 i 6/1 AM 3 obręb Ratyń	budowa stacji paliw płynnych na terenie działek nr 5/3 i 6/1 AM 3 obręb Ratyń we Wrocławiu	WSR-OS.6220.168.2017.PE	30.10.2017	12.04.2018

4. Uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania:

Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawartych w uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania.

5. Miejsowych planach odbudowy:

Na terenie gminy Miasta Wrocław nie obowiązują miejscowe plany odbudowy.

6. Mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego:

Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym zawartych w mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego.

7. Informacje o wydanych decyzjach pozwolenia na budowę/rozbiórkę:

LP	Adres i rodzaj zamierzenia budowlanego		Numer i data złożenia wniosku o pozwolenie na budowę		Numer i data wydania decyzji o pozwoleniu na budowę	
	Adres	Nazwa zamierzenia	Data wniosku	Nr wniosku	Nr decyzji	Data decyzji
	Lokalizacja inwestycji					
1	ul. Jajczarska 8, obręb Ratyń, AR_4, dz. nr 56/1	Remont i przebudowa budynku mieszkalnego wraz z montażem instalacji gazu	2024-08-01	SWOS-WAZ-00034067/2024	2072/2024	2024-10-15

2	ul. Serowarska, obręb Ratyń, AR_4, dz. nr 130/5	Budowa czterech budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej z liniami zasilającymi WLZ, instalacją kanalizacji deszczowej	2024-05-06	SWOS-WAZ-00019613/2024	1942/2024	2024-09-25
3	obręb Ratyń, AR_11, dz. nr 43/16	Budowa budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego z garażem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	2024-04-30	SWOS-WAZ-00019324/2024	1438/2024	2024-07-18
4	ul. Pustecka 132, obręb Ratyń, AR_4, dz. nr 276/6	Budowa budynku mieszkalnego czterolokalowego	2024-03-26	SWOS-WAZ-00013319/2024	1358/2024	2024-07-08
5	ul. Pustecka 130, obręb Ratyń, AR_4, dz. nr 276/7,	Budowa budynku mieszkalnego czterolokalowego	2024-03-26	SWOS-WAZ-00013321/2024	1362/2024	2024-07-08
6	obręb Jerzmanowo, AR_7, dz. nr 2/6	Budowa linii kablowej średniego napięcia, przebudowa i rozbiórka linii napowietrznej średniego napięcia w rejonie alei Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego	2024-02-02	SWOS-WAZ-00004987/2024	427/2024	2024-02-29
7	Jajczarska 8, obręb Ratyń, AR_4, dz. nr 56/1	Remont i przebudowa budynku mieszkalnego wraz z montażem instalacji gazu	2024-01-29	SWOS-WAZ-00004134/2024	1440/2024	2024-07-18
8	ul. Pustecka 120-120a, 126-126a, 128b-128c	Projekt budowlany zmian do decyzji 489/2010 z dnia 15.03.2010 – budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej	2023-08-25	WAZ-B3.6740.429.2023	1846/2023	2023-09-13
9	ul. Lubska, obręb Żar, AR_3, dz. nr 50/3	Budowa jednorodzinnego, wolnostojącego budynku mieszkalnego	2023-08-09	SWOS-WAZ-00025674/2023	360/2024	2024-02-21
10	ul. Trzmielowicka, obręb Ratyń, AR_3, dz. nr 35/5, 36/6, 36/1, 37/1, 45, 46/3, 35/6, AR_7, dz. nr 22/2, 23/1, 67/2, 110/1	Budowa kontenerowej stacji transformatorowej wraz z elektroenergetyczną siecią kablową średniego i niskiego napięcia	2023-08-04	WAZ-IB.6740.408.2023	1791/2023	2023-09-07
11	ul. Sosnowa, obręb Leśnica, AR_11, dz. nr 50/3,	Rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego wraz ze zmianą jego sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe	2023-06-16	WAZ-B3.6740.354.2023	2185/2023	2023-10-31
12	al. Platanowa, obręb Ratyń, AR_3, dz. nr 17/4, 18/2, 19/1, 19/2,	Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną	2023-02-22		1484/2024	2024-07-23
13	ul. Średzka 65	Przebudowa przegrody zewnętrznej wraz z dobudową komina wentylacyjnego na elewacji w budynku	07.06.2023	WAZ-B3.6740.254.2023	1657/2023	2023-08-21
14	ul. Lutyńska 2	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej Orange Polska S.A. nr PWR_WROCLAW_LUTYNSKA_77751 wraz z wewnętrzną linią zasilającą i drogą wewnętrzną	17.03.2023	WAZ-B3.6740.114.2023	1040/2023	2023-05-25

15	ul. Pustecka 130, 132	Zespół dwóch budynków mieszkalnych czterorodzinnych	03.01.20 23	WAZ- B3.6740.2.202 3	844/2023	2023-04- 28
16	obręb Ratyń, AR_13, nr dz. 8/9	budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z zagospodarowaniem terenu	13.12.20 22	32408/22	127/23	23.01.202 3
17	Malczycka obręb Leśnica , AR_3, nr dz. 9/1	budowa zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi.zagosp. terenu,infrastruktura techniczna	07.06.20 22	14525/22	14/23	04.01.202 3
18	Nieprzyzysk a 24	rozbudowa domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	03.06.20 22	14300/22	2070/22	15.09.202 2
19	obręb Ratyń, AR_11, nr dz. 43/2	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z zagospodarowaniem terenu,infrastrukturą techniczną	18.05.20 22	12460/22	2055/22	13.09.202 2
20	Mokrzańska obręb Leśnica , AR_3, nr dz. 6/1	budowa budynku jednorodzinnego z infrastrukturą techniczną	31.03.20 22	7960/22	2060/22	13.09.202 2
21	Gielniaka Józefa obręb Ratyń, AR_4, nr dz. 22/21	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną	18.03.20 22	6674/22	1465/22	22.06.202 2
22	Trzmielowic ka 45	przebudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	18.02.20 22	3905/22	957/22	26.04.202 2
23	Miodowa 27	przebudowa budynku wielorodzinnego- wydzielenie lokalu mieszkalnego	16.02.20 22	3732/22	1328/22	07.06.202 2
24	Mokrzańska 2	rozbudowa,nadbudowa oraz zm sposobu uzytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z wewn linią energii elektr.	27.01.20 22	2031/22	1235/22	27.05.202 2
25	Pustecka obręb Ratyń, AR_7, nr dz. 24/3	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	04.01.20 22	201/22	1070/22	09.05.202 2
26	Lubska obręb Żar, AR_3, nr dz. 46/6	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	30.11.20 21	39720/21	508/22	25.02.202 2
27	obręb Ratyń, AR_7, nr dz. 67/5	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	05.11.20 21	37066/21	776/22	31.03.202 2
28	Gielniaka Józefa obręb Ratyń, AR_4, nr dz. 49/2	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	10.08.20 21	26627/21	631/22	14.03.202 2
29	Serowska 1A	montaż instalacji gazu	02.08.20 21	25597/21	2916/21	23.08.202 1
30	Średzka obręb Leśnica , AR_14, nr dz. 4/4, 13	budowa przepustu przez potok leśna, ciąg pieszego	29.07.20 21	25205/21	490/22	23.02.202 2
31	Mokrzańska, obr. Leśnica, AR_7, dz. nr 2	budowa kanalizacji sanitarnej	12.07.20 21	23063/21	2929/21	23.08.202 1
32	Miodowa 107	montaż wewnętrznej instalacji gazowej dla potrzeb budynku mieszkalnego	07.07.20 21	22386/21	3379/21	27.09.202 1
33	Miodowa 85	montaż wewnętrznej instalacji gazowej	01.07.20 21	21709/21	2439/21	14.07.202 1

34	obręb Ratyń, AR_15, nr dz. 30/1	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem,infrastrukturą techniczną	23.06.2021	20779/21	1164/22	20.05.2022
35	Serowerska 15	montaż instalacji gazowej w lokalu mieszkalnym w budynku jednorodzinym dwulokalowym	12.05.2021	15254/21	2191/21	28.06.2021
36	Nieprzyńska 15	montaż instalacji gazu	29.03.2021	10001/21	1451/21	07.05.2021
37	Żarska, obr. Żar, AR_3, dz. nr 9/3	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	23.03.2021	9355/21	2799/21	16.08.2021
38	Platanowa Aleja obręb Ratyń, AR_4, nr dz. 22/6,22/7, 22/2	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego	05.03.2021	7286/21	2130/21	23.06.2021
39	Klonowa Aleja 3	montaż wewnętrznej instalacji gazu	03.03.2021	6809/21	800/21	12.03.2021
40	Trzmielowicka 37A	montaż wewnętrznej instalacji gazu w budynku jednorodzinym	18.02.2021	5248/21	722/21	05.03.2021
41	Platanowa Aleja 4	budowa przyłącza gazu śr/c pe dn25 wraz z punktem gazowym dla potrzeb budynku	17.02.2021	5171/21	1045/21	31.03.2021
42	Pustecka obręb Ratyń, AR_7, nr dz. 111, 112/1	budowa domu mieszkalnego jednorodzinego wolno stojącego	10.02.2021	4344/21	1473/21	10.05.2021
43	Małoszyńska 13A	montaż wewnętrznej instalacji gazu w budynku jednorodzinym dwulokalowym	20.01.2021	1702/21	655/21	26.02.2021
44	Nieprzyńska 18A	rozbudowa i nadbudowa domu jednorodzinego w zabudowie bliźniaczej oraz budynków gospodarczych celem połączenia w jeden dom jednorodzinny	11.12.2020	38762/20	1280/21	22.04.2021
45	Miodowa obręb Ratyń, AR_7, nr dz. 59/1	budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym	26.11.2020	36982/20	2401/21	12.07.2021
46	Mokrzańska 37	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinego dwulokalowego wolnostojącego	18.09.2020	29373/20	727/21	05.03.2021
47	Pustecka obręb Ratyń, AR_7, nr dz. 29/1	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinego	15.09.2020	28911/20	88/21	13.01.2021

Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:

1. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w zakresie realizacji wydanych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej:

Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w zakresie wydania decyzji o lokalizacji linii kolejowej

3. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego:

Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w zakresie realizacji lotniska użytku publicznego.

4. Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych:

Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w zakresie realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych.

5. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej:

Brak informacji o decyzjach o ustaleniu inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

6. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej:

Brak informacji o decyzjach o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

7. Decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej:

Brak informacji o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

8. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego:

Brak informacji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

9. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej:

Brak informacji o przewidzianych inwestycjach w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim w zakresie infrastruktury dostępowej.

10. Decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym:

Brak informacji o decyzjach o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

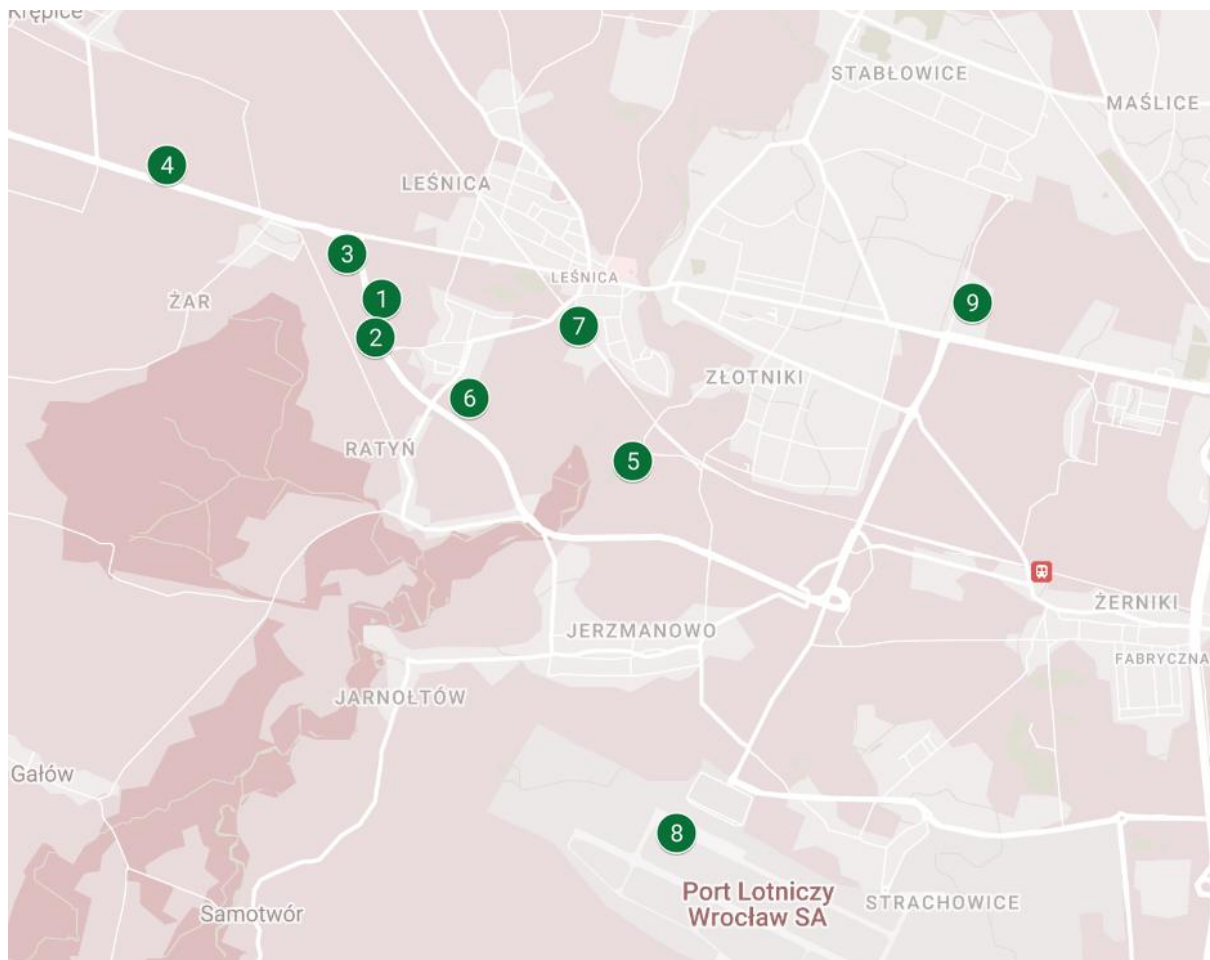
11. Pozostałe decyzje w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

L.p.	Numer i data złożenia wniosku		Numer decyzji i data jej wydania		Streszczenie ustaleń decyzji	Oznaczenie nieruchomości
	Data wniosku	Nr wpływu	Nr decyzji	Data decyzji		

1	19-04-2023	WPL-ZIL.6733.59.2023	330/2023	23-06-2023	budowa odcinka linii kablowej SN 20 kV dla zasilania budynków wielolokalowych A i B	ul. Trzmielowicka , obr. Ratyń,AR_7, Nr dz. 23/1,
2	19-04-2023	WPL-ZIL.6733.59.2023	330/2023	23-06-2023	budowa odcinka linii kablowej SN 20 kV dla zasilania budynków wielolokalowych A i B	ul. Trzmielowicka , obr. Ratyń,AR_7, Nr dz. 23/1,
3	22.10.2021	35457/21	21/22	04.01.2022	budowa sieci kanalizacji deszczowej	Serowska, obr. Leśnica, AR_14, dz. nr 29, obr. Ratyń, AR_4, dz. nr 152
4	02.07.2021	21942/21	3095/21	06.09.2021	budowa ciągów pieszych wraz ze zmianą zagospodarowania terenu zieleni	Średzka, Jajczarska, Serowska, Trzmielowicka, obr. Leśnica, AR_14, dz. nr 4/4, 12/2, 13, 20
5	29.06.2020	19632/20	3246/20	11.08.2020	budowa sieci wodociągowej	Mokrzańska, obręb Leśnica, AR_11, dz. nr 19/16, 19/15, AR_12, dz. nr 30

W publicznie dostępnych dokumentach nie znajdują się informacje o przewidzianych innych inwestycjach komunalnych (a w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach i cmentarzach) przewidzianych do realizacji otoczeniu 1 km od przedsięwzięcia deweloperskiego.

Załącznik nr 2 do Prospektu informacyjnego – część ogólna - 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).



Legenda:

	Nazwa	Współrzędne (orientacyjne)
1	Inwestycja - "Leśnica"	51.14479, 16.84489
2	Droga krajowa 94 (Aleja Kaczorowskiego)	51.14186, 16.84466
3	Stacja benzynowa	51.14749, 16.84149
4	Hale magazynowe (m.in zakłady z produkcją opakowań, podporów słupowych)	51.1534, 16.82233
5	Zakłady Chemiczne "Złotniki"	51.13362, 16.872
6	Jednostka Wojskowa	51.13782, 16.85461
7	Stacja kolejowa	51.14352, 16.86518
8	Port Lotniczy	51.1087, 16.87667
9	Dolnośląski Szpital Specjalistyczny. Szpitalny oddział ratunkowy.	51.14418, 16.90828

AKT NOTARIALNY

Dnia r. (.....) we Wrocławiu, przy ulicy nr przed notariuszem ***, prowadzącym Kancelarię Notarialną *** w ***, przy ulicy *** nr lok. ***, stawili się: -----

1., syn, -----
pesel, -----
według oświadczenia zamieszkały, -----
zwany dalej także „**Pełnomocnikiem Dewelopera**”, -----
który oświadczył, że: -----
- przy tym akcie notarialnym działa w imieniu spółki pod firmą **ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Mławie (REGON 528706458, NIP 5691910232), posiadającej adres: 06-500 Mława, ulica Długa nr 7, wpisanej przez właściwy sąd rejestrowy do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0001107293, jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego przez zastępcę notarialnego, zastępcę notariusza prowadzącej Kancelarię Notarialną dnia roku (Repertorium A numer), -----
- powołane wyżej pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione, nie wygasło, ani też w żaden inny sposób nie utraciło mocy prawnej, -----
- spółka pod firmą **ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Mławie nie

utraciła osobowości prawnej, nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest w stanie likwidacji, ani nie zostało wszczęte postępowanie układowe ani restrukturyzacyjne, a stan wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym od daty powołanej w niniejszej umowie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie i jest on aktualny,-----

2., córka, -----

pesel, -----

według oświadczenia zamieszkała, -----

3., syn, -----

pesel, -----

według oświadczenia zamieszkały -----

Tożsamość stawających stwierdziła notariusz/ zastępca notarialny na podstawie dowodów osobistych o numerach: ad 1), ad 2) i ad 3)-----

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1. DEFINICJE

Użyte w Umowie poniższe określenia będą mieć następujące znaczenie: -----

- 1) **USTAWA** - ustawa z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695.), -----
- 2) **UMOWA** – niniejsza umowa deweloperska zawarta w trybie Ustawy, -----
- 3) **DEWELOPER** – opisana w komparycji niniejszego aktu - spółka pod firmą ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mławie, adres mailowy do kontaktu: wroclaw@zeranski.pl, ---
- 4) **NABYWCA** – opisani w komparycji niniejszego aktu:, podający adres do korespondencji:, e-mail:, -----
- 5) **STRONY** – Nabywca i Deweloper,-----

- 6) **NIERUCHOMOŚĆ**: działka gruntu **nr 19/1** (dziewiętnaście łamane przez jeden) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,2201 ha (dwa tysiące dwieście jeden metrów kwadratowych) oraz działka gruntu **nr 19/2** (dziewiętnaście łamane przez dwa) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,1410 ha (jeden tysiąc czterysta dziesięć metrów kwadratowych), o łącznej powierzchni 0,3611 ha (trzy tysiące sześćset jedenaście metrów kwadratowych), położone **we Wrocławiu**, powiat Miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, objęte księgą wieczystą **WR1K/00438051/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia--Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz działka gruntu **nr 17/4** (siedemnaście łamane przez cztery) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,0579 ha (pięćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) oraz działka gruntu **nr 18/2** (osiemnaście łamane przez dwa) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,2407 ha (dwa tysiące czterysta siedem metrów kwadratowych), o łącznej powierzchni 0,2986 ha (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), położone **we Wrocławiu**, powiat Miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, objęte księgą wieczystą numer **WR1K/00434376/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia--Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, -----
- 7) **PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE** – inwestycja realizowana na Nieruchomości, polegająca między innymi na wybudowaniu osiedla mieszkaniowego o nazwie „Leśnica”, składającego się z dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, -----
- 8) **BUDYNEK A** – budynek oznaczony roboczo literą „A”, który ma zostać wybudowany w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zawierający **36 (trzydzieści sześć)** lokali mieszkalnych, wraz z instalacjami wewnętrznymi: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, elektryczną, teletechniczną oraz wentylacji mechanicznej, -----
- 9) **GARAŻ A** – garaż podziemny znajdujący się na poziomie -1 (minus jeden) Budynku A, zawierający: **39 (trzydzieści dziewięć)** miejsc garażowych na

- posadzkach, 6 (sześć) boksów rowerowych i 6 (sześć) komórek lokatorskich, -----
- 10) **BUDYNEK B** – budynek oznaczony roboczo literą „B”, który ma zostać wybudowany w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zawierający 48 (czterdzieści osiem) lokali mieszkalnych, wraz z instalacjami wewnętrznymi: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, elektryczną, teletechniczną oraz wentylacji mechanicznej, -----
 - 11) **GARAŻ B** – garaż podziemny znajdujący się na poziomie -1 (minus jeden) Budynku B, zawierający: 60 (sześćdziesiąt) miejsc garażowych na posadzkach, 12 (dwanaście) miejsc na platformach hydraulicznych, 3 (trzy) boksy rowerowe i 7 (siedem) komórek lokatorskich, ----- ,
 - 12) **BUDYNKI** - Budynek A oraz Budynek B łącznie, które mają zostać wybudowane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - 13) **DECYZJA PNB** – wydana dnia 23 lipca 2024 roku wydana z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia (nr kancelaryjny WAZ-B3.6740.64.2023.MW7) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę spółce Bosek Invest Sp. z o.o. obejmującego budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną; powyższa decyzja jest ostateczna i nie jest zaskarżona, zmieniona decyzją wydaną 5 listopada 2025 z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia obejmującą zmiany w zakresie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego; --
 - 14) **NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA** – prawo własności Nieruchomości oraz prawo własności części Budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (w szczególności: fundamenty, mury konstrukcyjne, dach, powierzchnie komunikacyjne, hala garażowa na kondygnacji podziemnej), a które zapewniają prawidłowe korzystanie z Budynków,-----
 - 15) **LOKAL** – lokal mieszkalny oznaczony roboczym numerem ***, usytuowany na *** kondygnacji **Budynku A/Budynku B**, składający się z: ***, o przewidywanej powierzchni wynoszącej *** (***) , do którego przylega taras/balkon wraz z prawem do wyłącznego korzystania

- z ogródka o powierzchni około ***, oznaczony na Rzutach Przedmiotów Umowy stanowiących Załącznik nr 2 do tego Aktu,-----
- 16) **MIEJSCE GARAŻOWE** - prawo do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego na posadzce /na platformie hydraulicznej, zlokalizowanego w Garażu A/Garażu B, oznaczonego numerem ***, oznaczone na Rzutach Przedmiotów Umowy stanowiących Załącznik nr 2 do tego Aktu/nie dotyczy, -----
 - 17) **KOMÓRKA LOKATORSKA** - komórka lokatorska, jako pomieszczenie przynależne do Lokalu, zlokalizowana w Budynku A/Budynku B oznaczona numerem projektowym ***, o powierzchni projektowanej wynoszącej *** m² (***) , oznaczona na Rzutach Przedmiotów Umowy stanowiących Załącznik nr 2 do tego Aktu/nie dotyczy, -----
 - 18) **BOKS ROWEROWY** - boks rowerowy zlokalizowany w Budynku A/Budynku B, oznaczony numerem projektowym ***, o powierzchni projektowanej wynoszącej *** m² (***) , oznaczony na Rzutach Przedmiotów Umowy stanowiących Załącznik nr 2 do tego Aktu/nie dotyczy, -----
 - 19) **PRZEDMIOT UMOWY/PRZEDMIOTY UMOWY** – Lokal, Miejsce Garażowe, Boks Rowerowy oraz Komórka Lokatorska nabywane przez Nabywcę w ramach niniejszej Umowy, -----
 - 20) **UMOWA REZERWACYJNA** - umowa rezerwacyjna nr *** zawarta w dniu *** roku pomiędzy Deweloperem a Nabywcą w formie pisemnej w przedmiocie rezerwacji Przedmiotów Umowy/Przedmiotu Umowy, zgodnie z którą Nabywca wpłacił na rachunek bankowy Dewelopera opłatę rezerwacyjną w kwocie *** zł (***) / Umowa rezerwacyjna nie została zawarta przez Strony,-----
 - 21) **UMOWA PRZENIESIENIA** – umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienia na Nabywcę – w stanie wolnym od wszelkich obciążeń praw i roszczeń osób trzecich (w tym hipotecznych), poza obciążeniami wymienionymi w tym akcie, które obciążają i będą wyłącznie Nieruchomość Wspólną – własność Lokalu wraz z prawami z nim związanymi oraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej w wykonaniu Umowy, której zawarcie nastąpi do dnia 26 czerwca 2028 roku,-----

- 22) **CENA** – wynagrodzenie należne Deweloperowi, uwzględniające postanowienia Umowy, w tym w szczególności w Cenę wliczona jest wartość przypadającego na Lokal udziału w Nieruchomości Wspólnej, stanowiące kwotę brutto *** (***) , na którą składają się/stanowiąca Cenę Lokalu: -----
- (a) Cena Lokalu, -----
 - (b) Cena Miejsca Garażowego, -----
 - (c) Cena Komórki Lokatorskiej, -----
 - (d) Cena Boks Rowerowego, -----
- 23) **CENA LOKALU** - cena zakupu Lokalu stanowiąca kwotę ***** zł** (***) złotych) brutto, w tym podatek od towarów i usług w kwocie *** zł, Cena Lokalu została ustalona przy uwzględnieniu projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu, jako iloczyn m² projektowanej powierzchni użytkowej Lokalu oraz Ceny Lokalu za mkw. -----
- 24) **CENA LOKALU ZA MKW.** - *** zł brutto za jeden metr kwadratowy, to jest kwota *** zł netto za jeden metr kwadratowy, -----
- 25) **CENA KOMÓRKI LOKATORSKIEJ** - cena Komórki Lokatorskiej stanowiąca kwotę ***** zł** (***) złotych) brutto, w tym podatek od towarów i usług/**nie dotyczy**, -----
- 26) **CENA MIEJSCA GARAŻOWEGO** - cena prawa do korzystania z Miejsca Garażowego stanowiąca kwotę ***** zł** (***) złotych) brutto, w tym podatek od towarów i usług/**nie dotyczy**, -----
- 27) **CENA BOKSU ROWEROWEGO** - cena Boks Rowerowego stanowiąca kwotę ***** zł** (***) złotych) brutto, w tym podatek od towarów i usług/**nie dotyczy**, -----
- 28) **RESZTA CENY** – kwota [***] zł, to jest Cena pomniejszona o kwotę wpłaconą przez Nabywcę na podstawie Umowy Rezerwacyjnej,-----
- 29) **ZADATEK** - kwota *** zł (***) złotych) brutto, stanowiąca 5 % Ceny, wpłacona przez Nabywcę na podstawie Umowy, która po zaksięgowaniu na rachunku bankowym Dewelopera, będzie miała charakter zadatku w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego, -----
- 30) ***** BANK** - *** z siedzibą w *** , -----

- 31) **RACHUNEK** – otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy należący do Dewelopera, prowadzony przez *** Bank na podstawie Umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego nr ***, zawartej w dniu *** roku,-----
- 32) **OMRP** - rachunek o numerze *** prowadzony przez *** Bank w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, na który Nabywca będzie dokonywał wpłat w związku z zawarciem Umowy,-----
- 33) **HARMONOGRAM WPŁAT** - harmonogram wpłat, w którym określone są kwoty i terminy zapłaty przez Nabywcę Deweloperowi Ceny, przy czym terminy zapłaty są uzależnione od realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonych w Harmonogramie; Harmonogram Wpłat stanowi Załącznik nr 5 do tego Aktu,-----
- 34) **HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO** – harmonogram realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego określający podział jego realizacji na etapy wraz ze wskazaniem planowanych terminów ich zakończenia; Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowi Załącznik nr 6 do tego Aktu,-----
- 35) **PROCEDURA POWIADOMIEŃ** – procedura polegająca na tym, że zawiadomienia i wezwania będą wysyłane do Nabywcy na trwałym nośniku w formie elektronicznej (mailem) na wskazany w niniejszej Umowie adres mailowy; procedura dotyczy także przesyłania zawiadomień o zakończeniu kolejnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a w związku z tym powstania obowiązku zapłaty kolejnej transzy Ceny,-----
- 36) **RACHUNEK NABYWCY** – rachunek bankowy Nabywcy przeznaczony do zwrotu nadwyżki, o której mowa w § 8. ust. 5. lit b) tego Aktu, to jest rachunek o numerze ***,-----
- 37) **ODBIÓR** – potwierdzenie przez Nabywcę, że dostarczony przez Dewelopera Lokal jest zgodny z zawartą Umową – z zastrzeżeniem ewentualnych wad zgłoszonych przez Nabywcę w trakcie Odbioru, połączony z jednoczesnym wydaniem kluczy do Lokalu,-----
- 38) **PROTOKÓŁ ODBIORU** – protokół, o którym mowa w §10. ust. 4, 5 i 6 Umowy,-----

- 39) **TERMIN ODBIORU** - termin, w którym Deweloper ma wraz z Nabywcą dokonać Odbioru Przedmiotu/Przedmiotów Umowy ustalony do dnia 27 marca 2028 roku, -----
- 40) **OPINIA** – opinia rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w art. 41 ust. 13 Ustawy, dotycząca istnienia lub nieistnienia wady istotnej lokalu,-----
- 41) **OBMIAR** - obmiar powykonawczy Lokalu dokonany celem ustalenia rzeczywistej powierzchni Lokalu, który zostanie wykonany przez osobę uprawnioną, a jego wynik będzie podstawą do ustalenia powierzchni Lokalu w Umowie Przeniesienia; ustalenie rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu nastąpi w oparciu o zasady określone w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy Projektu Budowlanego oraz zawarte w normie PN-ISO 9836:2022-07 zatytułowanej „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”, obowiązującej na dzień złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, którego zasady zostały opisane w Prospekcie Informacyjnym.-----
- 42) **ZAKOŃCZONE ETAPY PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWLOPERSKIEGO** - Deweloper na dzień zawarcia niniejszej Umowy zakończył etapy: *** Przedsięwzięcia Deweloperskiego.-----

§ 2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że dla Nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi: **[treść księgi wieczystej będzie aktualizowana na dzień zawarcia umowy deweloperskiej]**-----
1. księgę wieczystą **WR1K/00438051/1**, zgodnie z którą: -----
w dziale I-O ujawnione są: działka gruntu **nr 19/1** (dziewiętnaście łamane przez jeden) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,2201 ha (dwa tysiące dwieście jeden metrów kwadratowych) oraz działka gruntu **nr 19/2** (dziewiętnaście łamane przez dwa) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,1410 ha (jeden tysiąc czterysta dziesięć metrów kwadratowych), o łącznej powierzchni 0,3611 ha (trzy

tysiące sześćset jednaście metrów kwadratowych), położone **we Wrocławiu**, powiat Miasto Wrocław, województwo dolnośląskie,-----
dział I-Sp jest wolny od wpisów oraz wzmianek o wpisach, -----
w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą **ŻD WROCLAW SZARSKIEGO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Mławie (REGON 528706458, KRS 0001107293) na podstawie, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza dr Wisławę Boć-Mazur prowadzącą Kancelarię Notarialną we Wrocławiu dnia 2024 roku (Repertorium A numer/2024), -----

w dziale III ujawnione są: -----

- BRAK WPISÓW-----
- W przyszłości pojawią się wzmianki o wnioskach dotyczące wpisu roszczeń wynikających z zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych na rzecz innych nabywców, nie dotyczące przedmiotu/przedmiotów niniejszej Umowy, -----
- W przyszłości pojawią się roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali oraz roszczenia o zawarcie umów przyrzeczonych w wykonaniu umów przedwstępnych, -----

dział IV jest wolny od wpisów oraz wzmianek o wpisach/

2. księgę wieczystą **WR1K/00434376/7**, zgodnie z którą: -----

- a) w dziale I-O ujawnione są: działka gruntu **nr 17/4** (siedemnaście łamane przez cztery) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,0579 ha (pięćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych) oraz działka gruntu **nr 18/2** (osiemnaście łamane przez dwa) AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, o powierzchni 0,2407 ha (dwa tysiące czterysta siedem metrów kwadratowych), o łącznej powierzchni 0,2986 ha (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych), położone **we Wrocławiu**, powiat Miasto Wrocław, województwo dolnośląskie, -----
- b) dział I-Sp jest wolny od wpisów oraz wzmianek o wpisach, -----
- c) w dziale II jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą **ŻD WROCLAW**

SZARSKIEGO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mławie (REGON 528706458, KRS 0001107293) na podstawie, objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza dr Wisławę Boć-Mazur prowadzącą Kancelarię Notarialną we Wrocławiu dnia 2024 roku (Repertorium A numer/2024 *(obecnie w dziale II wyżej opisanej księgi wieczystej widnieje obecny właściciel nieruchomości, przy czym najpóźniej do dnia zawarcia pierwszej umowy deweloperskiej prawo własności nieruchomości zostanie przeniesione na rzecz Dewelopera)*), -----

d) w dziale III ujawnione są: -----

- *roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na rzecz Dewelopera (przy czym roszczenie to zostanie wykreślone (jest zarejestrowana wzmianka o wykreślenie tego roszczenia) przed dniem zawarcia pierwszej Umowy Deweloperskiej w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego).* -----
- *wzmianki o wnioskach dotyczące wpisu roszczeń wynikających z zawartych umów deweloperskich i umów przedwstępnych na rzecz innych nabywców, nie dotyczące przedmiotu/przedmiotów niniejszej Umowy,* -----
- *roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie praw własności tych lokali oraz praw niezbędnych do korzystania z lokali oraz roszczenia o zawarcie umów przyrzeczonych w wykonaniu umów przedwstępnych,* -----

e) **dział IV jest wolny od wpisów oraz wzmianek o wpisach** -----

§ 3. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

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

1) Nieruchomość wolna jest od wszelkich ograniczonych praw rzeczowych, obciążeń, roszczeń osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu, z wyjątkiem tych opisanych powyżej, nie jest przeciwko Deweloperowi prowadzone postępowanie egzekucyjne, nie były dotąd dokonywane żadne czynności prawne mające na celu zbycie lub obciążenie przedmiotowej Nieruchomości, a także nie ciąży na Deweloperze długi, co do których

zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku –
Ordynacja podatkowa,-----

- 2) dla terenu, na którym położona jest Nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działki składające się na Nieruchomość oznaczone są symbolem 4MW/3, dla którego obowiązuje przeznaczenie: 1) podstawowe – a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a; b) zieleni; c) usługi podstawowe; d) zdrowie i opieka społeczna, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b; c) wychowanie i nauczanie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. c; f) obiekty upowszechniania kultury; g) wystawy i ekspozycje; h) tereny i urządzenia sportowe; 2) uzupełniające – a) pracownie artystyczne; b) telekomunikacja; c) wytwarzanie energii cieplnej; d) infrastruktura drogowa; e) urządzenia infrastruktury technicznej, stosownie do okazanego zaświadczenia wydanego z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia dnia *** roku (***), -----
- 3) Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----
- 4) zgodnie z okazanymi wypisami z rejestru gruntów i wyrysami z mapy ewidencyjnej wydanymi z upoważnienia z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia dnia *** roku działki gruntu nr 19/1 i nr 19/2, AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń oraz działki gruntu nr 17/4 i nr 18/2, AM-3, obręb 026401_1.0044, Ratyń, oznaczone są jako grunty orne („RIVa”)-----
- 5) Nieruchomość, nie jest położona na obszarze rewitalizacji, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji; nieruchomość nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, co potwierdza okazane zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia dnia *** roku, -----
- 6) przedmiotowa nieruchomość nie jest pokryta wodami w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne, to jest nie jest pokryta śródlądowymi wodami płynącymi, a w szczególności wodami płynącymi w: 1) ciekach naturalnych oraz źródłach, z których te cieki biorą początek; 2) jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych o ciągłym albo

okresowym naturalnym dopływie lub odpływie wód powierzchniowych; 3) sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących; 4) kanałach, ani nie jest pokryta śródlądowymi wodami stojącymi, a w szczególności wodami w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi, oraz wodami znajdującymi się w zagłębieniach terenów powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędącymi stawami, -----

- 7) Nieruchomość, nie stanowi gruntów rolnych lub leśnych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu art. 461 kodeksu cywilnego oraz art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, nie stanowi gospodarstwa rolnego ani jego części w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, oraz nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności rolniczej;-----
- 8) Nieruchomość, nie jest lasem w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, w szczególności nie jest gruntem pokrytym roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawionym oraz nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 tej ustawy, co potwierdza okazane zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Wrocławia dnia *** roku, -----
- 9) dnia *** 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dewelopera, podjęło jednomyślnie uchwałę Nr ***, w której wyrazili zgodę między innymi na odpłatne zbycie wszystkich lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynkach, które zostaną wybudowane na Nieruchomości wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej i w tym zakresie na zawieranie m.in.: umów deweloperskich, umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 i 5 Ustawy, umów końcowych, umów sprzedaży oraz umów określających sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, jak również do składania oświadczeń o ustanowieniu służebności lub innych ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości, uchwała ta pozostaje w mocy i nie została zmieniona ani uchylona,-----

10) w zakresie czynności objętych tym aktem notarialnym reprezentowany Deweloper jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, -----

11) Umowa objęta niniejszym aktem zawierana jest celem ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa, o którym mowa w art. 2 pkt 1) Ustawy.

2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zastrzega sobie prawo do zawarcia umowy kredytu, w celu sfinansowania części Przedsięwzięcia Deweloperskiego, a wobec tego zastrzega sobie prawo do ustanowienia na rzecz banku lub podmiotu finansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie, hipoteki lub hipotek na Nieruchomości, przy czym zobowiązuje się w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni, od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki do przekazania nabywcom, z którymi zostały zawarte umowy deweloperskie po dniu zawarcia umowy kredytu, na trwałym nośniku danych zgodnie z Procedurą Powiadomień dokumentu potwierdzającego zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy. -----

a) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że w związku z hipoteką umowną ujawnioną w działach IV ksiąg wieczystych numer: księgi wieczystej numer: *** oraz księgi wieczystej numer *** Bank wydał dnia *** roku zaświadczenie warunkowej zgody na zwolnienie obciążenia hipotecznego oraz wyodrębnienie lokalu mieszkalnego/niemieszkalnego wraz z częściami przynależnymi (promesa ogólna), stanowiąca Załącznik nr 7 do tego Aktu, z którego wynika, że lokale mieszkalne i niemieszkalne oraz komórki lokatorskie, miejsca garażowe oraz boksy rowerowe położone we Wrocławiu, przy alei Platanowej, wybudowane w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego będące przedmiotem zawieranych przez Kupujących ze Spółką Umów Deweloperskich (Umów Sprzedaży) lub innych umów zawieranych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą wyodrębniane, bez obciążenia hipotecznego do nowo założonej księgi wieczystej dla tych lokali mieszkalnych/niemieszkalnych pod warunkiem zapłaty pełnej ceny

zakupu przez Kupującego, wynikającej z Umowy Deweloperskiej (Umowy Sprzedaży) lub innej umowy zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego na indywidualny rachunek do wpłat Nabywcy (Unikatowy Identyfikator), wskazany również w Umowie Deweloperskiej (Umowie Sprzedaży) lub innej umowie zawartej z nabywcami w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego – nadany do otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego Dewelopera o numerze *** w przypadku, gdy taki wymóg wynika z ustawy deweloperskiej, lub na rachunek *** w PLN w pozostałych przypadkach. -

b) Pełnomocnik Dewelopera oświadcza ponadto, że w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Deweloper przedstawi zgodę banku lub wierzyciela hipotecznego na wykreślenie wszystkich hipotek z obciążonej księgi wieczystej lub na dokonanie wyodrębnienia Lokalu z tej księgi wieczystej bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, po wpłacie pełnej ceny przez Nabywcę, jeżeli takie obciążenia będą istnieć, co Nabywca przyjmuje do wiadomości, -----

§ 4. OPIS INWESTYCJI

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że: -----
 - 1) Deweloper jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zrealizuje na Nieruchomości Przedsięwzięcie Deweloperskie; Plan Zagospodarowania Terenu dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego stanowi Załącznik nr 3 do tego Aktu, -----
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego została wydana ostateczna Decyzja PnB. -----
3. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zastrzega sobie prawo wprowadzenia w Lokalu, Budynku A, Budynku B jak również w zagospodarowaniu Nieruchomości, niewielkich zmian w trakcie robót wynikających ze wskazań nadzoru autorskiego lub innych koniecznych zmian, które nie pogarszają standardu przedmiotu niniejszej umowy, a są racjonalnie konieczne w toku prowadzenia robót budowlanych, a w związku z tym, o ile to będzie konieczne z uwagi na obowiązujące

przepisy prawa, także do uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę we wskazanym zakresie. -----

4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że rozpoczęcie prac budowlanych związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpi do dnia 31.07.2026 roku, a ich zakończenie nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 29 października 2027 roku, przy czym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nastąpi nie później niż do dnia 28 stycznia 2028 roku. -----
5. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Deweloper zapewnił Nabywcy możliwość zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z: -----
 - a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, ----
 - b) aktualnym wydrukiem z Krajowego Rejestru Sądowego dla Spółki, -----
 - c) Decyzją PnB, -----
 - d) sprawozdaniem finansowym spółki firmą **ŻD WROCŁAW SZARSKIEGO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mławie za okres ostatniego roku – jako spółki celowej**, oraz sprawozdaniem finansowym spółki firmą **ŻERAŃSKI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mławie (wcześniej Contigo Investments sp. z o.o.) i spółki pod firmą Cylwik Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białymstoku - za ostatnie dwa lata – jako spółek dominujących**, -----
 - e) projektem architektoniczno-budowlanym, -----
 - f) wyciągiem z umowy o prowadzenie rachunku powierniczego, -----
 - g) **dokumentem potwierdzającym zgodę banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy lub poświadczonym notarialnie odpisem tego dokumentu.** -----
6. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że od dnia doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, do dziś nie uległa zmianie treść tego prospektu oraz załączników / od dnia doręczenia Nabywcy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, do dziś do prospektu/do załączników wprowadzono następujące zmiany: ***. Nabywca wyraża zgodę na włączenie wyżej wskazanych zmian do treści Umowy. -----

7. Nabywca oświadcza, że odebrał na trwałym nośniku od Dewelopera doręczony mu prospekt informacyjny, dotyczący Przedsięwzięcia Deweloperskiego wraz z załącznikami, w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią przed zawarciem Umowy, zapoznał się z treścią ww. prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, w pełni go akceptuje i nie wnosi do nich żadnych uwag i zastrzeżeń, /został poinformowany przez Dewelopera o opisanych powyżej zmianach do Prospektu informacyjnego/ załączników w czasie umożliwiającym zapoznanie się z ich treścią oraz wyraża na nie zgodę.-----
8. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że rozpoczęcie sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego nastąpiło w dniu *** roku, a zatem do Umowy stosuje się przepisy Ustawy. -----

§ 5. OPIS PRZEDMIOTÓW UMOWY

1. Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że Przedmioty Umowy zostały szczegółowo opisane § 1. Umowy. -----
2. Nabywca oświadcza, że Deweloper zapewnił mu możliwość zapoznania się z całością założeń Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zastosowanymi rozwiązaniami architektonicznymi, materiałowymi i założeniami funkcjonalno-użytkowymi całości i poszczególnych części budowanego Budynku A/Budynku B.-----
3. Nabywca oświadcza, iż znany jest mu również zakres i standard prac wykończeniowych przedmiotowego Lokalu oraz Budynków, w tym Budynku A/Budynku B, do których wykonania zobowiązany jest Deweloper, a co dodatkowo określa Załącznik nr 4 do tego Aktu. -----
4. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że wraz z przeniesieniem własności Lokalu, na Nabywcę zostanie przeniesiony związany z Lokalem udział w Nieruchomości Wspólnej, obliczony zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej Lokalu wraz z powierzchnią ewentualnych pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w Budynkach wraz z pomieszczeniami do nich

przynależnymi, a właściciele lokali w Budynkach A i B będą tworzyć jedną wspólnotę mieszkaniową. -----

5. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że nie pozostaje w mocy jakakolwiek umowa deweloperska ani umowa przedwstępna sprzedaży dotycząca opisanego Lokalu/Lokal ten był przedmiotem umowy deweloperskiej/przedwstępnej, objętej aktem notarialnym z dnia ***, Repertorium A Nr *** która została rozwiązana na podstawie umowy rozwiązującej umowę deweloperską/przedwstępną, objętej aktem notarialnym z dnia *** Repertorium A Nr *** i w związku z tym został złożony wniosek o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej roszczenia wpisanego na rzecz dotychczasowego Nabywcy. -----

§ 6. OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje Dewelopera do: -----
- 1) wybudowania na warunkach określonych w Umowie **Budynku A/Budynku B**, -----
 - 2) wybudowania w **Budynku A/ Budynku B** na warunkach określonych w dalszej treści Umowy Przedmiotów Umowy, w tym Lokalu, -----
 - 3) zgłoszenia właściwym organom nadzoru budowlanego zakończenia budowy i uzyskania decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków, w tym **Budynku A/Budynku B**, -----
 - 4) przystąpienia wraz z Nabywcą do Odbioru Przedmiotów Umowy, -----
 - 5) zawarcia z Nabywcą Umowy Przeniesienia. -----
2. Nabywca oświadcza, że: -----
- 1) nabycia Przedmiotów Umowy dokona na cele niezwiązane bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową, -----
 - 2) zobowiązuje się nabyć na własność Przedmioty Umowy i odpowiadający Lokalowi udział w Nieruchomości Wspólnej oraz oświadcza, że **pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej/stanu wolnego; przy czym nabycie Przedmiotów Umowy sfinansuje ze środków własnych/ częściowo ze środków własnych a częściowo z kredytu bankowego**, -----

- 3) zobowiązuje się dokonać Odbioru Przedmiotów Umowy, zgodnie z procedurą opisaną w § 10. tego Aktu, -----
 - 4) zobowiązuje się do zapłaty Ceny brutto w wysokości i terminach wskazanych w § 7. tego Aktu przed zawarciem Umowy Przeniesienia i poprzedzającym ją Odbiorem Lokalu, -----
 - 5) zobowiązuje się do przestrzegania porządku i korzystania z Nieruchomości Wspólnej i urządzeń zlokalizowanych na terenie nieruchomości niebędącej Nieruchomością Wspólną w sposób nieutrudniający korzystania z niej innym użytkownikom. -----
- 3. Ponadto Nabywca:**-----
- 1) **przyjmuje do wiadomości**, że Przedsięwzięcie Deweloperskie będzie stanowić zorganizowaną całość, a wybudowana w jego ramach infrastruktura techniczna oraz rekreacyjna (w tym ciągi piesze i pieszo-jezdne) będą przeznaczone do wykorzystania przez właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wybudowanych we wszystkich budynkach zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego. Nabywca jednocześnie przyjmuje do wiadomości, że Deweloper zawrze niezbędne umowy w powyższym zakresie, w tym też ustanowi odpowiednie służebności bądź użytkowania na rzecz każdorazowych właścicieli/współwłaścicieli Nieruchomości.-----
 - 2) **przyjmuje do wiadomości**, że Nieruchomość, może być obciążona bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, w celu zapewnienia przyłączenia Nieruchomości, w szczególności do sieci kanalizacyjnej, sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej, przy czym po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej wyrażenie zgody na wyżej wymienione będzie pozostawało w gestii wspólnoty mieszkaniowej, **na co wyraża zgodę**,-----
 - 3) **przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę**, aby balkony i ogródki przylegające do poszczególnych lokali, które będą stanowiły część nieruchomości wspólnej, zostały oddane przez Dewelopera w ramach umów określających sposób korzystania z tej części

nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania nabywcom lokali, do których te balkony i ogródki przylegają, z obowiązkiem ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem tych części nieruchomości wspólnej i ograniczeniem w możliwości zmiany koloru i struktury części elewacji Budynków, **na co wyrazi też zgodę w Umowie Przeniesienia,**-----

- 4) do czasu zawarcia przez Dewelopera umów określających sposób korzystania z wszystkich miejsc garażowych, w tym miejsc na platformach hydraulicznych, które zostaną zrealizowane w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Deweloper był wyłącznie uprawniony do korzystania i pobierania pożytków z opisanych w tym ustępie części nieruchomości wspólnej, które nie zostały oddane do korzystania właścicielom innych lokali, z obowiązkiem ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem tych części nieruchomości wspólnej, w tym zakresie w przypadku, gdy Deweloper pozostanie właścicielem lokalu/lokali w Budynkach (nie dokona zbycia wszystkich lokali) będzie uprawniony do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z wszystkich pozostałych i nieprzydzielonych miejsc garażowych, w tym miejsc na platformach hydraulicznych, **na co Nabywca wyrazi też zgodę w Umowie Przeniesienia,**-----
- 5) **przyjmuje do wiadomości,** że Deweloper ma prawo do wyodrębnienia w Budynkach dodatkowych samodzielnych lokali niemieszkalnych (m.in. komórek lokatorskich) oraz dokonywania dowolnego podziału do korzystania takich lokali celem sprzedaży osobom trzecim (w szczególności nabywcom innych lokali w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego) tych lokali bądź dowolnych udziałów w takich lokalach wraz z prawami z nimi związanymi,-----
- 6) **przyjmuje do wiadomości,** że w związku z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz zawieraniem przez Dewelopera innych umów deweloperskich, Nieruchomość, będzie obciążana roszczeniami osób trzecich, dotyczącymi wybudowania na nich Budynku A i/lub Budynku B i przeniesienia prawa własności znajdujących się

w Budynku A i Budynku B lokali, innych niż będący przedmiotem Umowy, -----

- 7) **przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę** na odpłatne zamontowanie i eksponowanie szyldów informacyjnych lub reklam świetlnych przez Dewelopera na dachu lub elewacji Budynku A i/lub Budynku B identyfikujących Dewelopera zgodnie z przepisami obowiązującego prawa budowlanego, w szczególności w sposób nie utrudniający korzystania z lokali mieszkalnych, w związku z tym Deweloperowi w przypadku zainstalowania wyżej wskazanych elementów przysługiwać będzie odpłatne i na czas określony maksymalnie do 10 lat (z możliwością przedłużenia za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej) prawo użytkowania części nieruchomości wspólnej tj. dachu lub elewacji Budynków, w części zajętej pod opisaną powyżej instalację, prawo do poboru energii elektrycznej na potrzeby obsługi instalacji, prawo dojazdu i przechodu do tej części nieruchomości wspólnej, dokonywania niezbędnych napraw, modernizacji, rozbudowy, konserwacji, zmian czy demontażu z jednoczesnym obowiązkiem utrzymywania instalacji w należyтым stanie oraz w przypadku wykonywania czynności opisanych powyżej przywrócenia zajmowanej części do stanu pierwotnego, a ustanowienie prawa użytkowania według powyższych założeń nastąpi w jednym akcie notarialnym z umową ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego przy czym koszt wszelkich ewentualnych uszkodzeń części wspólnych (elewacji) przy montażu reklamy czy szyldu, koszt zużycia energii w celu oświetlenia tejże reklamy czy szyldu, jak również koszt ewentualnego ich demontażu ponosi uprawniony, -----
- 8) **przyjmuje do wiadomości**, że Deweloper może prowadzić do czasu sprzedaży ostatniego lokalu wybudowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego działania marketingowe na terenie Nieruchomości, w szczególności w postaci: organizacji wydarzeń promujących sprzedaż lokali na terenie Nieruchomości, wieszania w sposób nieuciążliwy baneru, szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami

reklamowymi, stawiania tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych oraz zapewnienia potencjalnym klientom miejsc do parkowania, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych,-----

- 9) **wyraża zgodę** na zawieranie z dostawcami mediów umów o dostępie do infrastruktury technicznej w szczególności zgodnie z wzorem zatwierdzonym przez Prezesa UKE oraz zgodnie ze stosownymi przepisami ustawy z dnia 7 maja 2012 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,-----
- 10) **przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę** na ustanowienie na rzecz banku finansującego Przedsięwzięcie Deweloperskie opisane w § 4. ust. 1 tego Aktu, hipotek na Nieruchomości, na warunkach wskazanych w § 3. ust. 2 tego Aktu, -----
- 11) **zobowiązuje się udzielić** Deweloperowi lub jego przedstawicielowi w dniu podpisania Umowy Przeniesienia - pełnomocnictwa do dokonania ewentualnej zmiany wysokości udziału w Nieruchomości Wspólnej związanego z własnością Lokalu zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali, w przypadku ewentualnej zmiany powierzchni użytkowej lokali usytuowanych w Budynku A i budynku B, -----
- 12) **zobowiązuje się wyrazić zgodę** w Umowie Przeniesienia na podział lub połączenie dowolnych lokali znajdujących się w Budynku A i budynku B (innych niż Lokal) na dowolną liczbę lokali i w tym zakresie udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do dokonania wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych do dokonania powyższych czynności. -----
- 13) Przyjmuje do wiadomości, że Wspólnota Mieszkaniowa, która zawiąże się na Nieruchomości oraz Nabywcy lokali, do których przylegać będzie ogródek będą odpowiedzialni za utrzymanie drzew w ogródkach, przyznanych do wyłącznego korzystania właścicielom lokali zlokalizowanych na parterze Budynku A i B; ponadto Nabywcy tych lokali zobowiązani będą do zapewnienia swobodnego dostępu (Spółce) i/lub zarządcy Nieruchomości wspólnej w celu dokonania nasadzeń

zastępczych drzew oraz pielęgnacji nasadzonych drzew wynikających z ustaleń Uchwały nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r. na co Nabywca wyrazi też zgodę w Umowie Przeniesienia. -----

§ 7. CENA I ZASADY PŁATNOŚCI

- 1.** Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca ustalają Cenę za Przedmioty Umowy, szczegółowo opisaną w § 1. pkt 22 Umowy, z zastrzeżeniem § 8. Umowy. -----
- 2.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że zgodnie z art. 8. Ustawy zapłata Ceny następować będzie na Rachunek. Na rzecz Nabywcy – w ramach Rachunku – Bank otworzy OMRP, na którym będzie ewidencjonował poszczególne wpłaty i wypłaty dokonane przez Nabywcę. Wszelkie opłaty i koszty prowadzenia zarówno Rachunku, jak i OMRP ponosi w całości Deweloper. -----
- 3.** Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy nie zostało poprzedzone zawarciem umowy rezerwacyjnej / Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że zawarcie niniejszej umowy zostało poprzedzone zawarciem Umowy Rezerwacyjnej.-----
- 4.** Pełnomocnik Dewelopera oraz Nabywca oświadczają, że w związku z zawarciem Umowy kwotę wpłaconą na podstawie Umowy Rezerwacyjnej traktować będą jako kwotę zapłaconą na poczet Ceny. Deweloper zobowiązuje się do złożenia, niezwłocznie po podpisaniu Umowy (nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od jej podpisania), polecenia przelewu powyższej kwoty na OMRP Nabywcy. -----
- 5.** Nabywca zobowiązuje się zapłacić **Deweloperowi Cenę /Resztę Ceny** na OMRP w sposób określony w Harmonogramie Wpłat, na co Pełnomocnik Dewelopera wyraża zgodę. -----
- 6.** Nabywca dokonywał będzie wpłat zaliczkowych zgodnie z Harmonogramem Wpłat oraz zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego i według faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia, przy czym wpłaty, których wymagalność uzależniona jest od zakończenia realizacji danych etapów określonych w Harmonogramie

Przedsięwzięcia Deweloperskiego Nabywca dokonywał będzie, na podstawie powiadomień, otrzymywanych od Dewelopera o zakończeniu danego etapu, na co najmniej 14 (czternaście) dni przed określonym w nich terminem płatności, zgodnie z Procedurą Powiadomień. Deweloper oświadcza, że na dzień podpisania umowy w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego zakończył etapy wskazane w § 1. pkt 42) Aktu. -----

7. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że zawarł z Bankiem Umowę O Prowadzenie Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego dnia 7 marca 2025 roku, zgodnie z którą oraz zgodnie z Ustawą: -----

1) Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego i ceny lokalu mieszkalnego. -----

2) W przypadku zakończenia ostatniego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca. -----

3) W przypadku wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego przez Bank, Deweloper niezwłocznie zawiera z innym bankiem umowę mieszkaniowego rachunku powierniczego, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia tej umowy przez Bank. Przedmiotem umowy zawieranej z innym bankiem jest prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana.-----

4) Środki zgromadzone na likwidowanym Rachunku Powierniczym będą niezwłocznie przekazywane przez Bank, na mieszkaniowy rachunek powierniczy otwarty w innym banku lub w spółdzielczej kasie

oszczędnościowo-kredytowej, lecz nie wcześniej niż po przedstawieniu przez Dewelopera w Banku oświadczenia wystawionego przez nowy bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w rozumieniu Ustawy.

- 5) Jeżeli Deweloper nie przedstawi oświadczenia banku, o którym mowa w art. 7 pkt 4), w terminie 60 dni od dnia wypowiedzenia Umowy Rachunku Powierniczego, Bank niezwłocznie zwraca nabywcom środki znajdujące się na Rachunku Powierniczym. -----
 - 6) Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem, poinformuje Nabywcę na piśmie lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie. W przypadku niepoinformowania Nabywcy o dokonanej zmianie, Nabywca może wstrzymać się z dokonywaniem kolejnych wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy do czasu otrzymania od Dewelopera stosownej informacji. -----
 - 7) W przypadku zwrotu Nabywcy środków z Rachunku Powierniczego w trybie, o którym mowa w art. 7 pkt 5), Nabywca jest zobowiązany do wpłaty środków na nowo otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, który spełnia warunki, o których mowa w art. 7 pkt 4), w kwocie w jakiej zostały zwrócone Nabywcy, w terminie 7 dni od dnia otrzymania od Dewelopera zawiadomienia o otwarciu nowego rachunku powierniczego. -----
 - 8) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Zadania Inwestycyjnego, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego w zakresie zgodności ze stanem rzeczywistym przez wyznaczoną przez Bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. -----
 - 9) Deweloper ponosi koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
- 8.** Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że zgodnie z Ustawą, Deweloper zobowiązany jest do odprowadzania obowiązkowych i bezzwrotnych składek

na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (zwany dalej „FUNDUSZEM”), na zasadach określonych w art. 49 Ustawy, w szczególności informuje, że:

- 1) Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej, zgodnie z zasadami określonymi w art. 8 Ustawy, a w przypadku, o którym mowa w art. 32 ust. 4 Ustawy (*opłata rezerwacyjna*), podstawą wyliczenia wysokości składki jest wartość wpłaty dokonanej przez Dewelopera,-----
- 2) Składka stanowi iloczyn stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych oraz: -----
 - a) wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy albo -----
 - b) wartości wpłaty dokonanej przez Dewelopera - w przypadku określonym w art. 32 ust.4. Ustawy (tj. wpłaty opłaty rezerwacyjnej),---
- 3) Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 1 powyżej, -----
- 4) Składka przekazana na Fundusz nie podlega zwrotowi, -----
- 5) Deweloper dokonuje wyliczenia wysokości składki na Fundusz i wpłaca ją do Banku prowadzącego Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty, o której mowa w pkt 1, i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera. Bank odprowadza tę składkę do Funduszu w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki przez Dewelopera i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera, -----
- 6) Na moment rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w Przedsięwzięciu Deweloperskim obowiązywało rozporządzenie **[do uzupełnienia po ustaleniu dnia sprzedaży] ...**, wobec czego na moment zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej wysokość stawki procentowej według których jest wyliczana kwota składki na Fundusz wynosi [do uzupełnienia po ustaleniu dnia sprzedaży] **... %**,----
- 7) Deweloper informuje, że zasady wypłaty środków z Funduszu dokonywane są na zasadach określonych w art. 55 Ustawy.-----

§ 8. ZMIANA CENY LOKALU

1. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania Umowy, Cena określona w § 1. ust. 22 Aktu, w tym Cena Lokalu określona w § 1. ust. 23 Aktu może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Nabywcę, Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od Umowy w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania przez Nabywcę zawiadomienia o odpowiedniej korekcie Ceny, nie później jednak niż w terminie do dnia, do którego ma nastąpić Odbiór Lokalu, wskazanego w § 10. niniejszego Aktu.
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, a Nabywca to przyjmuje, że Deweloper przed dniem Odbioru dla potrzeb ostatecznego rozliczenia, dokona Obmiaru powykonawczego Lokalu celem ustalenia jego rzeczywistej powierzchni użytkowej. -----
3. Strony oświadczenia, że w przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy projektowaną powierzchnią użytkową Lokalu wskazaną w § 1. pkt) 17 tego Aktu, a jego powierzchnią użytkową ustaloną na podstawie Obmiaru: -----
 - i. w przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu po Obmiarze będzie większa niż powierzchnia użytkowa Lokalu wskazana w § 1. pkt) 17 tego Aktu, Cena Lokalu zostanie zwiększona o Cenę Lokalu za mkw., w tym podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury, za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni Lokalu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie zwiększona Cena Lokalu, zostanie obliczona proporcjonalnie, -
 - ii. w przypadku gdy powierzchnia użytkowa Lokalu po Obmiarze będzie mniejsza niż powierzchnia użytkowa Lokalu wskazana w § 1. pkt) 17 tego Aktu, Cena Lokalu zostanie pomniejszona o Cenę Lokalu za mkw., w tym podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni Lokalu. W przypadku niepełnych metrów kwadratowych kwota, o którą zostanie pomniejszona Cena Lokalu, zostanie obliczona proporcjonalnie. -----

4. Strony oświadczyły, że w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni użytkowej Lokalu mieszkalnego większej niż 2% (dwa procent) między powierzchnią użytkową wskazaną w § 1. pkt) 15 tego Aktu, a powierzchnią użytkową Lokalu wynikającą z dokonanego przez Dewelopera obmiaru, Nabywcy przysługuje umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Dewelopera o tej zmianie, lecz nie później niż do dnia wskazanego w § 1. pkt 21) tego Aktu; prawo odstąpienia nie będzie przysługiwało jednak, w przypadku, gdy różnice w powierzchni Lokalu powstaną na skutek Zmian Lokatorskich dokonanych na wniosek Nabywcy. Strony oświadczyły, że zastrzeżone powyżej prawo odstąpienia od umowy będzie wykonane w drodze złożenia stosownego pisemnego oświadczenia wraz ze zgodą na wykreślenie roszczeń wynikających z Umowy złożonego z podpisem notarialnie poświadczonym doręczonego listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Strony zgodnie postanowiły, że w razie wykonania prawa odstąpienia umowa niniejsza uważana będzie za niezawartą zgodnie z art. 395 § 2 Kodeksu cywilnego, a zmiana powierzchni stanowi okoliczność, za którą żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności. -----
5. Deweloper przedstawi Nabywcy ostateczne rozliczenie niniejszej Umowy nie później niż na 15 (piętnaście) dni przed dniem Odbioru, o którym mowa w § 10. tego Aktu. Kwoty należne z tytułu ostatecznego rozliczenia Umowy Strony zobowiązują się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania takiego rozliczenia, przy czym: -----
- a) w przypadku, gdy z rozliczenia wynikać będzie obowiązek zwrotu na rzecz Nabywcy części uiszczonej Ceny brutto, a Nabywca finansował nabycie Przedmiotów Umowy z kredytu, w związku, z którym dokonał cesji praw z umowy na bank kredytujący, warunkiem zwrotu wyżej wymienionej nadwyżki będzie dostarczenie przez Nabywcę oświadczenia banku kredytującego informującego, na jaki rachunek bankowy nadwyżka winna być zwrócona. -----
- b) w przypadku, gdy z rozliczenia wynikać będzie obowiązek zwrotu na rzecz Nabywcy części uiszczonej Ceny brutto, a Nabywca nie finansował nabycia Przedmiotów Umowy z kredytu, zwrot wyżej wymienionej

nadwyżki zostanie dokonany na Rachunek Nabywcy. Nabywca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Dewelopera o zmianie Rachunku Nabywcy, przy czym zmiana ta **nie** wymaga zmiany niniejszej Umowy. -----

§ 9. PODZIAŁ DO KORZYSTANIA

Strony postanawiają, że: -----

- 1) gwarancją korzystania z wyłączeniem innych osób z balkonów i ogródków, przylegających do lokali mieszkalnych oraz z boksów rowerowych i miejsc garażowych, w tym miejsc na platformach hydraulicznych, znajdujących się na terenie Nieruchomości Wspólnej będzie podział Nieruchomości Wspólnej do korzystania (*quoad usum*). W ramach takiego podziału każdoczesnemu właścicielowi Lokalu będzie przysługiwało prawo wyłącznego korzystania z **balkonu/ogródka** i oznaczonego na rzucie Lokalu oraz będzie przysługiwało prawo wyłącznego korzystania z **Miejsca Garażowego/ Miejsca Garażowego** na platformie hydraulicznej /**Boksu rowerowego/ Komórki lokatorskiej**, -----
- 2) każdoczesny nabywca Lokalu, w tym Nabywca, zobowiąże się nie zgłaszać zastrzeżeń w związku z dokonany podziałem *quoad usum* wobec kolejnych nabywców i zobowiąże się nie korzystać z tak przyznanych innym osobom balkonów, ogródków, boksów rowerowych, miejsc garażowych, ani nie utrudniać korzystania z nich. Oświadczenia te będą sukcesywnie składane w aktach notarialnych kolejnych nabywców, a Nabywca złoży takie oświadczenie w Umowie Przeniesienia. Każdoczesny nabywca w umowie przeniesienia udzielać będzie Deweloperowi wszelkich niezbędnych zgód lub pełnomocnictw w wyżej wymienionym zakresie, jeżeli zajdzie taka potrzeba, -----
- 3) osoby uprawnione do korzystania z ogródka oraz z wydzielonych do korzystania części Nieruchomości Wspólnej są zobowiązane do korzystania z nich bez prawa do wznoszenia na nich jakichkolwiek trwałych obiektów lub elementów zagospodarowania z jednoczesnym obowiązkiem pokrywania kosztów związanych z ich urządzeniem; uprawnieni do korzystania z ogródka zobowiązani będą do zapewnienia swobodnego

dostępu do wszelkich instalacji i urządzeń przebiegających przez teren przyległego ogródka lub ogródka gastronomicznego na rzecz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów oraz w celu dokonywania przez te podmioty niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą poszczególnych mediów,

- 4) osoby uprawnione do korzystania z Miejsca Garażowego na platformie hydraulicznej uprawnione będą do pobierania pożytków i ponoszenia kosztów utrzymania tych Miejsc Garażowych, w tym w szczególności wszelkie koszty związane z bieżącymi przeglądami, naprawami i remontami platform hydraulicznych.-----

§ 10. TERMIN I ZASADY PRZEKAZANIA PRZEDMIOTÓW UMOWY

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper zobowiązuje się przeprowadzić Odbiór w Terminie Odbioru. Odbiór nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera prawomocnej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków, nie wcześniej jednak niż po zapłaceniu przez Nabywcę całej Ceny. -----
2. Pełnomocnik Dewelopera zobowiązuje się powiadomić Nabywcę o Odbiorze zgodnie z Procedurą Powiadomień na co najmniej 7 (siedem) dni naprzód. -----
3. Odbiór jest dokonywany w obecności Nabywcy lub jego upoważnionego przedstawiciela. -----
4. Z Odbioru sporządza się Protokół Odbioru, w którym to Nabywca ma prawo zgłosić wady Lokalu; 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. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku, zgodnie z Procedurą Powiadomień, oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. -----

- 6.** Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 5 tego paragrafu, uważa się, że uznał wadę. -----
- 7.** Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru, usunąć uznane wady Lokalu, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wad w tym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. -----
- 8.** Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym w ust. 7 tego paragrafu albo nie wskaże innego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----
- 9.** Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w Protokole Odbioru, przy czym odmowa dokonania Odbioru nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w § 11. ust. 3 tego Aktu. -----
- 10.** W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w Protokole Odbioru, zastosowanie mają przepisy art. 41 ust. 6-8 Ustawy, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. -----
- 11.** W przypadku odmowy dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną Strony ustala nowy termin Odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego Odbioru. Do powtórnego Odbioru zastosowanie mają przepisy art. 41 ust. 2-9 Ustawy. -----
- 12.** Odmowa dokonania Odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego Odbioru wymaga przedstawienia przez Nabywcę Opinii. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie Opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy, przy czym bieg terminu, o którym mowa w § 11. ust. 3 tego Aktu, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi Opinii. -----

13. W przypadku stwierdzenia w Opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od Umowy. -----
14. W przypadku niestwierdzenia w Opinii istnienia wady istotnej koszty sporządzenia Opinii obciążają w całości Nabywcę. -----
15. W przypadku stwierdzenia w Opinii istnienia wady istotnej koszty sporządzenia Opinii obciążają w całości Dewelopera. -----
16. Rozliczenie kosztów sporządzenia Opinii między Deweloperem a Nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----
17. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania Protokołu Odbioru do dnia zawarcia z Deweloperem Umowy Przeniesienia, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi. Przepisy art. 41 ust. 4-8 Ustawy stosuje się odpowiednio, z tym, że bieg terminów, o których mowa w art. 41 ust. 4 i 6 Ustawy, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----
18. Od dnia wydania Lokalu Nabywca jako posiadacz Lokalu zobowiązany będzie do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na podstawie faktur lub rachunków wystawionych przez Dewelopera lub administratora lub Wspólnoty Mieszkaniowej, z wyłączeniem obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości. -----
19. W dniu Odbioru zostaną Nabywcy wydane także pozostałe Przedmioty Umowy opisane w niniejszej Umowie. -----

§ 11. Odstąpienie od Umowy

1. Nabywca, niezależnie od innych uprawnień wynikających z Umowy, ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy (zgodnie z art. 43 ust. 1 pkt 1-12 Ustawy): -----
 1. jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy, t -----

2. jeżeli informacje zawarte w Umowie, nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,-----
 3. jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, -----
 4. jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy, -----
 5. jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego, -----
 6. w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z Umowy, 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 albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy, -----
 11. w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,-----
 12. jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----
- 2.** W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1)-5) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia jej zawarcia.-----

- 3.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) niniejszego paragrafu, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej Umowy, przy czym Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o której mowa w § 15. tego Aktu. -----
- 4.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. -----
- 5.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, w terminie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia jej zawarcia. -----
- 6.** W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) niniejszego paragrafu, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy, po upływie 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. -----
- 7.** Deweloper ma prawo odstąpić od Umowy: -----

 1. w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w Umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydzieści) dni od doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 7 Ustawy), -----
 2. w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania Umowy Przeniesienia, mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (zgodnie z art. 43 ust. 8 Ustawy), przy czym oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia, w którym umowa ustanowienia odrębnej własności Lokalu miała być zawarta; w takim przypadku Deweloper zwróci Nabywcy

wpłaconą przez Nabywcę kwotę na poczet Ceny, pomniejszoną o Zadatek.-----

- 8.** Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę (wyrażoną w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia Nabywcy o wybudowanie Budynku A/Budynku B oraz ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z Lokalu na Nabywcę w związku ze złożonym do księgi wieczystej wnioskiem o wpis roszczenia, zgodnie z treścią § 20. tego Aktu. -----
- 9.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera, o którym mowa w ust. 7. tego paragrafu, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę (w formie z podpisem notarialnie poświadczonym) na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia wynikającego z Umowy, w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, przy czym w przypadku uchybienia temu obowiązkowi, Nabywca zobowiązany będzie do zapłaty Deweloperowi kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny. -----
- 10.** W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o których mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy Umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy. -----
- 11.** W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, *** Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na OMRP w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. -----
- 12.** W przypadku rozwiązania Umowy w trybie art. 43 Ustawy warunkiem wypłaty środków z rachunku na rzecz Nabywcy jest przedłożenie w *** Banku:-----
 - a.** oświadczenia o odstąpieniu od Umowy ze zgodą na wykreślenie z księgi wieczystej wszelkich roszczeń Nabywcy z tytułu zawartej Umowy, przy czym oświadczenie to wymaga podpisu notarialnie poświadczonego, z zastrzeżeniem, że dopuszczalne jest złożenie podpisu w obecności uprawnionego pracownika *** Banku, -----

- b. pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy lub rozwiązaniu Umowy, którego wzór stanowi załącznik nr **** do umowy OMRP, -----
- c. z zastrzeżeniem, że w przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę, odstąpienie od Umowy przedstawione przez Nabywcę powinno zawierać potwierdzenie Dewelopera, że zostało mu ono doręczone. -----

13. W przypadku rozwiązania Umowy z Nabywcą w trybie innym niż na podstawie art. 43 Ustawy, warunkiem wypłaty środków z rachunku jest przedłożenie w *** Banku.: -----

- a. złożonego w formie aktu notarialnego oświadczenia Stron o rozwiązaniu Umowy, -----
- b. zgodnych oświadczeń Stron o sposobie podziału środków wpłaconych przez Nabywcę na OMRP, -----
- c. pisemnego oświadczenia Nabywcy w sprawie postępowania po odstąpieniu od Umowy lub rozwiązaniu Umowy, którego wzór stanowi załącznik nr **** do umowy OMRP, -----

przy czym oświadczenia, o których mowa w § 11. ust. 13 pkt. 2-3 powyżej wymagają podpisu notarialnie poświadczonego, z zastrzeżeniem, że dopuszczalne jest złożenie podpisu w obecności uprawnionego pracownika ***. -----

14. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy przez Dewelopera lub Nabywcę lub jej rozwiązania, Deweloper zwróci Nabywcy wpłacone przez Nabywcę środki przekazane Deweloperowi z OMRP w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania, z zastrzeżeniem możliwości potrącenia Zadatku, odsetek czy kar umownych należnych Deweloperowi. -----

15. Nabywca zobowiązuje się, że bezpośrednio po zawarciu niniejszej Umowy, złoży oświadczenie, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o wyrażeniu zgody na wykreślenie roszczenia ujawnionego na jego rzecz w księgach wieczystych Nr **WR1K/00438051/1** oraz Nr **WR1K/00434376/7**. Zgoda Nabywcy na wykreślenie roszczenia po odstąpieniu od umowy przez Dewelopera zostanie pozostawiona w depozycie notarialnym. Deweloper jest uprawniony do posłużenia się zgodą

Nabywcy na wykreślenie roszczenia Nabywcy z księgi wieczystej wyłącznie w sytuacji odstąpienia od Umowy przez Dewelopera w przypadkach opisanych w § 11. ust. 7 pkt. 1 i 2 Umowy. Z czynności przyjęcia dokumentu do depozytu notarialnego zostanie sporządzony stosowny protokół. -----

§ 12. ZAWARCIE UMOWY PRZENIESIENIA

Strony postanawiają, że: -----

- 1) zawarcie przez Dewelopera i Nabywcę Umowy Przeniesienia nastąpi po zapłaceniu przez Nabywcę wszelkich należności wynikających z Umowy, z uwzględnieniem ewentualnych rozliczeń z tytułu zleconych Zmian Lokatorskich, oraz po uzyskaniu prawomocnej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie Budynków oraz po dokonaniu Odbioru przez Nabywcę, -----
- 2) zawarcie przez Strony Umowy Przeniesienia nastąpi najpóźniej w terminie wskazanym w § 1. pkt 21) tego Aktu. -----
- 3) Deweloper powiadomi Nabywcę o terminie zawarcia Umowy Przeniesienia zgodnie z Procedurą Powiadomień na co najmniej 7 (siedem) dni naprzód.

§ 13. ZMIANY LOKATORSKIE

Strony uzgadniają, że Nabywca ma prawo zlecenia Deweloperowi wykonania Zmian Lokatorskich („Zmiany Lokatorskie”) za dodatkowym wynagrodzeniem. Szczegółowe uregulowania dotyczące zgłaszania przez Nabywcę i wprowadzenia Zmian Lokatorskich zostaną przekazane Nabywcy drogą mailową na co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed terminem, do którego Nabywcy będą mogli zgłosić zlecenie zmian. Wykonanie Zmian Lokatorskich zostanie dokonane na podstawie odrębnego porozumienia zawartego przez Strony i nie stanowi zmiany niniejszej Umowy. -----

§ 14. ODPOWIEDZIALNOŚĆ DEWELOPERA

Deweloper odpowiada za wykonanie niniejszej Umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz Ustawy Deweloperskiej. -----

§ 15. KARY UMOWNE I ODSETKI

1. Strony postanawiają, że Deweloper zobowiązany będzie zapłacić tytułem **kary umownej** na rzecz Nabywcy: -----

1) w przypadku niewyznaczenia Terminu Odbioru najpóźniej do dnia wskazanego w § 10. ust. 1. niniejszego Aktu lub -----

2) w przypadku niepodpisania przez Dewelopera Umowy Przeniesienia w terminie wskazanym w § 1. pkt 21) tego Aktu niniejszego Aktu, -----

kwotę w wysokości 0,0137% (sto trzydzieści siedem tysięcznych procenta) liczone od kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet Ceny, za każdy dzień opóźnienia, z zastrzeżeniem ust. 4. tego paragrafu, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 5% (pięć procent) Ceny, przy czym Strony mogą odstąpić od naliczenia wyżej wymienionych kar umownych.-----

2. Strony postanawiają, że Nabywca zobowiązany będzie zapłacić na rzecz Dewelopera: -----

1) w przypadku opóźnienia z zapłatą jakichkolwiek kwot na poczet Ceny - odsetki w wysokości 0,0137% (sto trzydzieści siedem tysięcznych procenta) za każdy dzień opóźnienia liczone od kwoty, co do której występuje opóźnienie, z zastrzeżeniem ust. 4. tego paragrafu, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 5% (pięć procent) Ceny, -----

2) w przypadku niestawienia się przez Nabywcę, dwukrotnie, w wyznaczonych zgodnie z Umową terminach, do Odbioru lub niepodpisania przez Nabywcę Umowy Przeniesienia w terminie wskazanym w § 1. pkt 21) tego Aktu niniejszego Aktu, kwotę w wysokości 0,0137% (sto trzydzieści siedem tysięcznych procenta) liczone od kwoty wpłaconej przez Nabywcę na poczet Ceny, za każdy dzień opóźnienia tytułem kary umownej, z zastrzeżeniem ust. 4. tego paragrafu, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 5% (pięć procent) Ceny, -----

przy czym Strony mogą odstąpić od naliczenia wyżej wymienionych odsetek czy kar umownych. -----

3. Strony postanawiają, że żadna ze Stron nie jest zobowiązana do zapłaty żadnej z wyżej wymienionych kar lub odsetek, jeżeli przyczyną ich wystąpienia jest siła wyższa. -----
4. Wysokość odsetek i kar umownych zastrzeżonych na rzecz Dewelopera nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz Nabywcy, z uwzględnieniem kary, o której mowa w § 11. ust. 9 tego Aktu. -----
5. Strony postanawiają, że w przypadku, jeśli w wyniku zmiany stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego przez Radę Polityki Pieniężnej zastrzeżone na rzecz Dewelopera bądź Nabywcy odsetki/kary umowne przekraczałyby wysokość odsetek maksymalnych, w rozumieniu art. 481 Kodeksu cywilnego, to jest dwukrotność wysokości odsetek ustawowych, każdej ze Stron umowy należne będą odsetki/kary umowne w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie. -----
6. Strony ustalają, że jeżeli szkody przewyższą kwoty kar umownych zastrzeżonych w Umowie, Strony mają prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych. -----
7. Strony ustalają, że wysokość kar umownych i odsetek zaokrąglona będzie do dwóch miejsc po przecinku. -----

§ 16. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zarząd Nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z Ustawą o własności lokali. Strony zgodnie oświadczają, że Deweloper w okresie przejściowym, to jest od dnia Odbioru przez Nabywcę do dnia określenia przez właścicieli lokali już wyodrębnionych sposobu zarządu Nieruchomością Wspólną, ma prawo sprawowania zarządu Budynkami lub powierzenia go osobie przez niego wskazanej. -----
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Ustawy, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. -----
3. Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia bądź porozumienia, wyrażone w formie pisemnej lub ustnej pomiędzy Stronami. -----

4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, przy czym przedłużenie terminu płatności przez Dewelopera, zmiana numeru Rachunku Nabywcy przez Nabywcę oraz zmiana adresu korespondencyjnego przez Strony nie wymaga formy aktu notarialnego. Koszty związane z zawarciem aneksów do Umowy ponosi Strona, która zawnioskowała o dokonanie zmiany Umowy.-----
5. Za zgodą obu Stron Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na warunkach określonych w porozumieniu Stron.-----
6. Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia oraz inna korespondencja między Stronami dotycząca Umowy sporządzana będzie na piśmie, o ile z umowy wyraźnie nie wynika inaczej i przesyłana na wskazane w § 1. tego Aktu adresy, lub zgodnie z Procedurą Doręczeń, w przypadkach określonych w niniejszym akcie. -----
7. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony wskazane w niniejszej umowie adresy e-mail o zmianie adresu do doręczeń, w tym adresu e-mail, przy czym zmiana ta nie stanowi zmiany Umowy. -----
- 8. Nabywca potwierdza, że otrzymał od Dewelopera i zapoznał się z informacją o przetwarzaniu danych osobowych przez *** Bank i wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych podanych w Umowie lub innych dokumentach, dostarczonych Deweloperowi dla potrzeb realizacji Umowy, do celów związanych z tą realizacją. Nabywca ma prawo wglądu do swoich danych osobowych oraz do żądania ich poprawiania i sprostowania. -----**
9. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia, przez właściwy sąd powszechny. -----
10. Deweloper informuje, że *** Bank ma obowiązek do przekazania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego danych osobowych Nabywcy, to jest imienia (imion) i nazwiska, do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego oraz, że Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny jest upoważniony do gromadzenia i przetwarzania tych danych Nabywcy na podstawie art. 50 ust. 2 pkt 20, ust. 4 i 5 oraz art. 52 Ustawy. -----

§ 17. PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

Administratorem danych osobowych w rozumieniu rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (dalej: RODO), jest Deweloper (dalej: Administrator). -----

Celem przetwarzania danych osobowych Nabywcy jest: -----

1.zawarcie i realizacja umowy przedwstępnej, deweloperskiej lub sprzedaży nieruchomości (dalej: Umowa) w tym kontakt we wszelkich sprawach związanych z zawarciem Umowy i jej wykonaniem, oraz dokonanie niezbędnych czynności na żądanie Nabywcy przed zawarciem Umowy – w tym zakresie podstawę przetwarzania stanowi art. 6 ust. 1 pkt b) RODO; -----

2.spełnienie przez Administratora obowiązków prawnych związanych z Umową, w szczególności obowiązków księgowych i podatkowych - w tym zakresie podstawę przetwarzania stanowi art. 6 ust. 1 pkt c) RODO; -----

3.obrona przez Administratora przed ewentualnymi roszczeniami lub dochodzenie przez Administratora ewentualnych roszczeń związanych z Umową, a także realizacja roszczeń z tytułu rękojmi - w takim przypadku podstawą prawną przetwarzania danych jest prawnie uzasadniony interes Administratora (art. 6 ust. 1 pkt f) RODO), polegający na możliwości obrony przed roszczeniami lub możliwości dochodzenia roszczeń; -----

W celu związanym z przygotowaniem oferty i projektu umowy podanie przez Państwa danych jest niezbędne. Dane osobowe Nabywcy będą przetwarzane przez okres niezbędny do wykonywania opisanych w punkcie 1-3 czynności przez czas wynikający z przepisów prawa oraz przez okres przedawnienia roszczeń.-----

W związku z przetwarzaniem danych osobowych Nabywcy, Nabywca posiada następujące uprawnienia: dostęp do treści swoich danych, sprostowanie danych, modyfikacja danych, ograniczenie przetwarzania danych, usunięcie danych, przenoszenie danych, przetwarzanych w sposób zautomatyzowany na podstawie dobrowolnej zgody Użytkownika lub przetwarzanych w sposób zautomatyzowany jeśli ich przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy, wyrażenie sprzeciwu wobec przetwarzania w dowolnym momencie i w zakresie, w jakim

dane są przetwarzane na podstawie uzasadnionego interesu Administratora. Jeśli Nabywca skorzysta z tego prawa, niezwłocznie zaprzestaniemy przetwarzania danych osobowych Nabywcy, chyba, że Administrator będzie w stanie wykazać, iż istnieją ważne prawnie uzasadnione podstawy do dalszego przetwarzania danych, nadrzędne wobec wskazanych przez Nabywcę interesów, praw lub wolności. -----

W celu skorzystania z uprawnień, o których mowa powyżej, mogą Państwo skontaktować się z Administratorem za pośrednictwem poczty elektronicznej pod adresem e-mail: rodo@zeranski.pl lub korespondencyjnie na adres Dewelopera, tj ul. Długa 7, 06-500 Mława -----

Nabywca ma ponadto prawo wniesienia skargi do organu nadzoru w przypadku gdy uzna, że przetwarzanie danych przez Administratora narusza przepisy obowiązującego prawa, w szczególności przepisy RODO, na następujące dane kontaktowe: Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, <https://uodo.gov.pl/pl/p/kontakt> -----

Dane osobowe Nabywcy przekazywane będą spółkom z grupy Żerański oraz partnerom biznesowi Grupy, w tym: -----

- a. Bankom dostarczającym usługę rachunków deweloperskich, -----
- b. Bankom oraz podmiotom pośredniczącym przy udzieleniu kredytu /pożyczki wskazanym przez Nabywcę, -----
- c. Generalnemu Wykonawcy (i/lub podmiotom z nim współpracującym np. podwykonawcom) w celu wprowadzania indywidualnych zmian lokatorskich oraz usuwania usterek, -----
- d. Zarządcy Nieruchomości w celu możliwości zorganizowania Wspólnoty Mieszkaniowej po zakończeniu budowy, -----
- e. dostawcom rozwiązań informatycznych świadczącym dla nas usługi wsparcia technicznego i serwisowego, -----
- f. kancelariom notarialnym, w których dokonywane są czynności np. związane z umowami, aneksami, -----
- g. rzeczoznawcom oraz osobom wskazanym przez Nabywcę celem realizacji wyceny/inspekcji nieruchomości, -----
- h. kancelariom prawnym, w razie zaistnienia sporu, -----
- i. dostawcom stosowanych w marketingu rozwiązań informatycznych -----

Dane osobowe nie będą świadomie przekazywane do państwa trzeciego ani organizacji międzynarodowej. Ze względu jednak na korzystanie przez Administratora z usług dostawców oprogramowania i mechanizmów wspierających czynności marketingowe, może dojść do przetwarzania danych poza obszarem Unii Europejskiej, co przewidziane jest w regulaminach ww. usług. -----

Dane osobowe nie będą stanowić podstawy zautomatyzowanego podejmowania decyzji, jednakże mogą być przedmiotem profilowania w zakresie tworzonych przez Administratora analiz i statystyk. -----

§ 18. DOKUMENTY I ZAŁĄCZNIKI

Do Umowy załączono jako jej integralne części następujące załączniki: -----

- 1) **Załącznik nr 1** (jeden) – Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami, -----
 - 1) **Załącznik nr 2** (dwa) – Rzuty Przedmiotów Umowy, -----
 - 2) **Załącznik nr 3** (trzy) – Plan Zagospodarowania Terenu dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
 - 3) **Załącznik nr 4** (cztery) – Standard wykończenia Budynków oraz Lokalu, -----
- 4) **Załącznik nr 5** (pięć) Harmonogram Wpłat, -----
- 5) **Załącznik nr 6** (sześć) – Harmonogram Przedsięwzięcia Deweloperskiego, -----
- 6) **Załącznik nr 7** (siedem) – Zgoda banku na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Lokalu i przeniesienia jego własności na Nabywcę po wpłacie pełnej Ceny przez Nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia w oryginale lub kopii poświadczonej przez notariusza, -----

§ 19. POUCZENIA

Zastępca notarialny poinformowała Stawających o treści odpowiednich przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, art. 394 kodeksu cywilnego oraz o konsekwencjach ujawnienia roszczeń wynikających z niniejszej umowy w dziale III księgi wieczystej. -----

§ 20. OŚWIADCZENIA DO WNIOSKU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

1. Wobec dokonania czynności prawnej objętej niniejszym aktem notarialnym Pełnomocnik Dewelopera i Nabywca żądają, aby na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo notariacie zastępca notarialny złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe **wniosek o wpis** w działach III księgi wieczystej **WR1K/00438051/1** i **WR1K/00434376/7 roszczenia** o wybudowanie Budynku ** oraz wyodrębnienie Lokalu numer, zrealizowanego w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiej "Leśnica" i przeniesienie na Nabywcę prawa własności tego Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu, zgodnie z postanowieniami Umowy, na rzecz, córki, pesel oraz, syna, pesel,-----

2. Strony oświadczają, że dokumentem stanowiącym podstawę wpisu w księdze wieczystej jest wypis niniejszego aktu notarialnego.-----

3. Zastępca notarialny pouczyła Strony:-----

- o treści art. 626⁴ § 4 Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariuszy obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----

- o treści art. 626¹⁰ § 1 - § 3 Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o tym, że o dokonanym wpisie sąd zawiadamia uczestników postępowania; nie zawiadamia się uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia w akcie notarialnym dotyczącym czynności, z którą wiąże się wpis; dla uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, dwutygodniowy termin do wniesienia apelacji biegnie od dnia dokonania wpisu.-----

§ 21. OPŁATY

1. Wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawarciem niniejszej umowy, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu tej umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym ponoszą strony po połowie.-----

2. Pobrano:-----

I.

- 1) takse notarialną - na podstawie § 2, § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - w kwocie-----..... **zł**,
- 2) podatek od towarów i usług - na podstawie art. 41 w zw. z art. 15 i 29a oraz art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w wysokości 23% od kwoty taksy notarialnej - w kwocie----- **zł**;

II.

- 3) opłatę sądową - na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – w kwocie----- **zł**,
 - 4) takse notarialną - na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej - w kwocie-----..... **zł**,
 - 5) podatek od towarów i usług - na podstawie art. 41 w zw. z art. 15 i 29a oraz art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w wysokości 23% od kwoty taksy notarialnej - w kwocie----- **zł**;
- które to opłaty zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerem właściwym dla złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

=====

Razem: -----..... **zł**.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

